

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS  
OF LEASE IN RESPECT OF RESIDENTIAL  
LEASE OF PREMISES IN THE  
JEBEL ALI FREE ZONE**

الاحكام العامة وشروط عقد ايجار عقار سكني  
في المنطقة الحرة بجبل علي  
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                          | 6    | 6      | انتهاء الإيجار ومدته                               | 3        |
| 4          | Rent                                     | 6    | 6      | بدل الإيجار  | 4        |
| 5          | Daily Costs On Late Payments             | 6    | 6      | التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة        | 5        |
| 6          | Utilities                                | 7    | 7      | المرافق  | 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         | External Appearance                      | 8    | 8      | المظهر الخارجي                                     | 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         | Default Of Tenant                        | 12   | 12     | إخفاق المستأجر                                     | 16       |
| 17         | Quiet Enjoyment                          | 13   | 13     | التمتع الهادئ                                      | 17       |
| 18         | Exclusion Of Implied Covenants By Lessor | 13   | 13     | إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر | 18       |
| 19         | Indemnity                                | 13   | 13     | التعويض  | 19       |
| 20         | Representation                           | 14   | 14     | إقرارات  | 20       |
| 21         | Reporting to Government Related Entities |      |        | إعلام الجهات الحكومية                              | 21       |
| 22         | Notices                                  | 14   | 14     | الإخطارات  | 22       |
| 23         | Invalidity Of Certain Provisions         | 15   | 15     | بطلان بعض البنود                                   | 23       |
| 24         | Deposit                                  | 16   | 16     | قيمة التأمين                                       | 24       |
| 25         | Lease Renewal                            | 16   | 16     | تجديد عقد الإيجار                                  | 25       |
| 26         | Miscellaneous                            | 17   | 17     | بنود متنوعة  | 26       |
| 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     | قيمة التأمين                                       | الجدول 3 |

## 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 all parts of the Building (other than the Premises) and any land and/or buildings adjoining or neighboring the Building not let to the Tenant.

"**العقار المجاور**" يعني كافة أجزاء المبنى ( باستثناء العقار المؤجر) وأي أرض و/أو مباني مجاورة أو قريبة من المبنى وغير مؤجرة للمستأجر.

"**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.

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

"**المبنى**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار.

"**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 areas of the Building and the Free Zone from time to time designated by the Lessor for common use and enjoyment by the tenants and occupiers of the Building and the Free Zone.

"**المساحات المشتركة**" تعني أقساماً في المبنى وفي المنطقة الحرة بجبل علي يخصصها المؤجر من وقت لآخر للاستخدام المشترك ولتتمتع كافة المستأجرين والقاطنين في المبنى وفي 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.

"**Excess**" shall have the meaning ascribed to it at Clause 5.3.

"**الفائض**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في البند 5.3.

"**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 والإحالات التي تجري عليها من حين لآخر.

"**Government Related Entity**" means any government or any department, commission, board,

"**الجهات الحكومية**" تعني كل هيئة حكومية أو إدارة أو مفوضية أو مجلس أو وكالة أو لجنة أو سلطة (بما في ذلك سلطة المنطقة

agency, committee, authority (including the Authority) or quasi-governmental unit of the United Arab Emirates and includes their respective appointed consultants.

"**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.

"**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 residential use for the total number of permitted Occupiers only as specified in the Lease Agreement.

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

"**Rent**" 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 Building against the Insured Risks and all sums which the Lessor pays from time to time for

الحرّة) أو وحدة شبه حكومية في الإمارات العربية المتحدة ويشمل ذلك كل المستشارين المعيّنين من قبل تلك الجهات.

"**المخاطر المؤمنة**" تعني (حسب ما يمكن تأمينه منها في سوق 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**" يعني اتفاقية الإيجار وهذه الأحكام العامة وشروط عقد الإيجار معاً إضافة إلى أية جداول وملاحق تشكل جزءاً من هذه الأحكام العامة وشروط عقد الإيجار.

"**اتفاقية الإيجار**" تعني 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.

"**الشاغّل**" يعني المستأجر أو أي من الوكلاء الممثلين له أو من يدعوه أو يرخّص لهم أو زواره أو مقاولوه.

"**الاستخدام المسموح به**" يعني الاستخدام السكني من قبل العدد المسموح به من الأشخاص حسبما هو محدد في اتفاقية الإيجار فقط.

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

"**بدل الإيجار**" يحمل نفس المعنى المسند إليه 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 المبنى ضد المخاطر المؤمنة وكافة المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر للتأمين ضد خسارة بدل الإيجار.

insuring against the loss of the Rent.

"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 telephone, other telecommunication services and such other communication services and supplies of whatsoever nature excluding (for avoidance of doubt) electricity, water and sewerage services.

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

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

"المرافق" تعني الهاتف وغيرها من خدمات الاتصالات وخدمات وتجهيزات الاتصال الأخرى مهما كانت طبيعتها، إلا أنها لا تشمل خدمات الكهرباء والماء والصرف الصحي.

## 2. INTERPRETATION

## 2. التفسير

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

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

(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;

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

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

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

(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;

(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؛

(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;

(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؛

(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

(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

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

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

## 3. DEMISE AND TERM

## 3. انتهاء الإيجار ومدته

In consideration of the Rent, 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.

مقابل دفع بدل الإيجار واحترام الالتزامات والاتفاق المتضمن في عقد الإيجار هذا، يقوم المؤجر بتأجير العقار للمستأجر ابتداءً من تاريخ البدء ضمناً.

## 4. RENT

## 4. بدل الإيجار

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. The Rent shall be payable by the Tenant annually in advance on either the date of this Lease or the Commencement Date, whichever is the later.

4.1 يتعهد المستأجر بسداد بدل الإيجار للمؤجر طوال مدة الإيجار بحيث يستلم المؤجر كامل بدل الإيجار صافياً من أية ديون. يكون بدل الإيجار مستحق الدفع سنوياً ويتم تسديده مسبقاً إما بتاريخ عقد الإيجار هذا أو بتاريخ البدء، أيهما يأتي لاحقاً.

4.2 If at the end of each year under this Lease, the 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 shall pay the Rent 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 Rent 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 Rent (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 Rent (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. UTILITIES

6.1 The Tenant shall pay all charges for all Utilities consumed in the Premises, including any connection and hiring charges and perform and observe all present and future regulations and requirements of the utility companies.

6.2 The Tenant shall pay any additional charges (or a fair proportion thereof (to be reasonably determined by the Lessor)) not covered by the Rent, which are levied or assessed upon, or payable in respect of, the use of the Premises by the Tenant.

6.3 The Tenant is required to liaise with the Lessor in order to acquire a post office box and arrange any

4.2 إذا كانت حصة المستأجر الفعلية من التأمين أكبر من قيمة بدل الإيجار الإضافي في نهاية كل عام من عقد الإيجار هذا، يدفع المستأجر الفرق ما بين حصته الفعلية من تكلفة التأمين وبدل 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 يقوم المستأجر بسداد بدل الإيجار دون أية مقاصة أو حسم ويكون بدل الإيجار خالياً من الضرائب.

## 5. التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة

5.1 يقر المستأجر بأنه في حال عدم سداده لبديل الإيجار عند استحقاقه، فإن المؤجر سوف يتحمل نتيجة لذلك تكاليفاً عن كل يوم تأخير، (بدون حساب أي تكاليف للفرص الفائتة والتمويل).

5.2 دون الانتقاص من أي حقوق أخرى واردة في هذا الإيجار أو أية حقوق أخرى عائدة للمؤجر، فإنه في حال عدم سداد الإيجار (سواء تمت المطالبة به رسمياً أم لا) أو أية مبالغ أخرى مستحقة للمؤجر بموجب عقد الإيجار هذا يتأخر المستأجر بتسديدها في تاريخ استحقاقها وبالشكل المحدد لذلك، فإن المستأجر سوف يتحمل التكاليف اليومية ابتداء من تاريخ استحقاق الدفع حتى تاريخ التسديد الفعلي.

5.3 في حال زاد مجموع التكاليف اليومية التي حصل عليها المؤجر عن التكاليف الفعلية التي تحملها المؤجر نتيجة لتأخر سداد الإيجار (بدون حساب أي تكاليف للفرص الفائتة والتمويل ("الفائض")), فإن المؤجر سوف يسدد الفائض للجمعية الخيرية التي يختارها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية و/أو إلى صندوق الأشغال الاجتماعية و/أو المشتركة.

## 6. المرافق

6.1 يقوم المستأجر بتسديد كافة رسوم المرافق التي يستهلكها العقار المؤجر بما في ذلك أية رسوم توصيل وتعيين وتنفيذ والالتزام بأية أنظمة أو متطلبات حالية أو مستقبلية لشركات المرافق.

6.2 يقوم المستأجر بتسديد أية رسوم إضافية (أو جزء عادل منها يحدده المؤجر ضمن المعقول) غير مشمولة في الإيجار والتي قد تُفرض أو تكون مقيمة أو مستحقة فيما يتعلق باستخدام المستأجر للعقار المؤجر.

6.3 يتعين على المستأجر التنسيق مع المؤجر للحصول على صندوق بريدي وترتيب توصيل أية خدمات للاتصالات (الهاتف،

الفاكس، الانترنت، إلخ).

required telecommunication connections (telephone, fax, internet connections, etc).

## 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 Subject to Clause 7.3 the Tenant shall maintain, clean and keep the Premises in good and substantial repair and condition.

7.2 مع مراعاة الأحكام الواردة في البند 7.3، يتعين على المستأجر الحفاظ على نظافة وترتيب العقار المؤجر وحفظه بحالة جيدة.

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.

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. 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 effects;

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 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;

8.1.2 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 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;

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

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

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

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

8.2. If on the Expiry Date the Tenant has, in the Landlord's reasonable opinion, failed to comply with any of the Tenant's obligations in Clause 8.1, the Tenant shall pay to the Landlord Rent on a pro rata

8.2 إذا أخفق المستأجر حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر في أداء أي من التزاماته الواردة في المادة 8.1 بحلول تاريخ الانتهاء، فسوف يتحمل المستأجر بدلات الإيجار التي تصبح مستحقة للمؤجر على أساس تناسبي يومي ابتداء من اليوم التالي لتاريخ الانتهاء وحتى

basis from the day following the Expiry Date up to and including the day that the Landlord has, in the Landlord's reasonable opinion, completed the reinstatement of the Premises to the standard required pursuant to Clause 8.1.

تاريخ انتهاء المؤجر من إصلاح العقار المؤجر وإعادته إلى المعيار المطلوب، حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر، بموجب المادة 8.1.

## 9. COMPLIANCE WITH LESSOR'S NOTICES

## 9. الامتثال لإخطارات المؤجر

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.

9.1 في حال قيام المؤجر بإخطار المستأجر خطياً بوجود عيوب أو حاجة لتصليحات 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 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.

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. ALTERATIONS

## 10. التعديلات

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.

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

10.2 ان التعديلات التي ينفذها المستأجر يجب أن تراعي القواعد الموضوعية للمنطقة الحرة.

## 11. EXTERNAL APPEARANCE

## 11. المظهر الخارجي

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.

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.

## 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

12.1.2 عدم تحميل أو تفريغ المركبات إلا في مناطق الخدمة



the servicing areas or loading bays provided for such purpose;

أو أرسفة التحميل المخصصة لهذا الغرض؛

12.1.3 not permitted more than the specified number of total permitted Occupiers (as specified in the Lease Agreement) to occupy the Premises;

12.1.3 عدم تجاوز العدد المحدد من القاطنين (كما هو محدد في اتفاقية الإيجار) المسموح لهم بالسكن في العقار المؤجر؛

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

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

12.1.5 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.

12.1.5 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 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 للأغراض 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 الأخلاقية 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 as a club;

12.2.2 المزادات أو الاجتماعات العامة أو السياسية أو المعارض أو سبل ترفيه الجمهور أو إقامة أي عروض أو مناسبات أو مراهنات ولعب القمار أو الميسر أو كمكتب أو نادي للمراهنات؛

12.2.3 any commercial or industrial use; or

12.2.3 أي استخدام تجاري أو صناعي؛ أو

12.2.4 any cooking or for the preparation of food in the Labour Rooms or in the Junior Staff Rooms.

12.2.4 الطهي أو إعداد الطعام في غرف العمال أو غرف صغار الموظفين.

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 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. لا يحق للمستأجر استخدام المصاعد لنقل القمامة.

12.4 The Tenant shall obtain, maintain and pay for all

12.4 على المستأجر الحصول والحفاظ على ودفع قيمة كافة

requisite Licenses throughout the Term and in the event that the Tenant does not maintain such Licenses, the Lessor shall have the right to terminate this Lease forthwith on notice to the Tenant. On termination, the Tenant agrees that the Lessor shall be entitled to retain all sums paid in advance by the Tenant, without prejudice to the Lessor's rights under this Lease or those available at Law.

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

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;

12.5.2 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

12.5.3 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.

### 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

التراخيص المطلوبة طوال مدة الإيجار، وفي حال عدم حفاظ المستأجر على تلك التراخيص، يحق للمؤجر إنهاء هذا الإيجار دون إخطار المستأجر. في حال الإنهاء، يوافق المستأجر على أحقية المؤجر بالاحتفاظ بالمبالغ التي دفعها المستأجر مسبقاً دون الانتقاص من حقوق المؤجر الواردة في هذا الإيجار أو تلك المتاحة له قانوناً.

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

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 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 التأثير السلبي على العقار المؤجر أو عمل الأنظمة أو التسبب بتعطل أو تضرر العقار المؤجر 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 حرية تقدير مطلقة) (وللمؤجر الحق بأن يفرض الشروط التي يراها ضرورية (وله وحده بذلك حرية تقدير) 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

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.

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. INSURANCE PROVISIONS

## 15. أحكام التأمين

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

- 15.1.1 the Building 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.

15.1.1 المبنى بالقيمة الكاملة لإعادته إلى حالته التي كان عليها في حال وقوع خسارة أو ضرر نتيجة للمخاطر المؤمنة؛ و

15.1.2 خسارة بدل الأيجار 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 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 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 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

15.2.1 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 if in the reasonable opinion of the Lessor, reinstatement of the Premises 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.

15.2.2 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 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

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

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.

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. DEFAULT OF TENANT

## 16. إخفاق المستأجر

16.1 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 16.2, 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.

16.1 دون الانتقاص من أية حقوق أخرى متضمنة في عقد الإيجار هذا أو من الحقوق الأخرى المتاحة للمؤجر، وابتداءً من تاريخ وقوع أي من الأحداث المنصوص عليها في الفقرة 16.2، يحق للمؤجر دخول العقار المؤجر أو أي جزء منه وتعتبر حينها مدة الإيجار منقضية، وذلك من دون الانتقاص أيضاً من المطالب التي قد تكون للمؤجر تجاه المستأجر فيما يتعلق بأي نقض سابق للتعهدات أو بالمبالغ المتراكمة والتي استحق دفعها مسبقاً.

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

16.2 الأحداث المشار إليها في الفقرة 17.1 هي التالية:

16.2.1 if the Rent or any part of it shall be unpaid for thirty (30) days after becoming payable (whether formally demanded or not); or

16.2.1 إذا بقي بدل الإيجار أو أي جزء منه غير مدفوع لمدة ثلاثين (30) يوماً من استحقاقه (سواء تمت المطالبة بدفعه رسمياً أم لا)؛ أو

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

16.2.2 إذا لم يتم تنفيذ أو احترام أي من التزامات المؤجر المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو

16.2.3 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 arrangement or composition with his creditors.

16.2.3 إذا كان المستأجر شخصية اعتبارية كشركة أو شراكة وبدأت تصفيته (سواء التصفية الإلزامية أو الطوعية) أو قام بأي خطوات لحل نفسه، أو في حال أصبح مفلساً إذا كان شخصاً طبيعياً أو قام باتخاذ تدابير أو دخل في اتفاقات مع دائنيه.

16.3 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.

16.3 إذا ما قام المؤجر بإنهاء عقد الإيجار هذا، لا يعود للمستأجر حق في أي دفعات مسددة من قبلة للمؤجر الذي يصادرها، ويكون للمؤجر (أو وكيله المخول) حق دخول العقار المؤجر وحيازة كافة الممتلكات الموجودة بداخله وتأجيله 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 سداه، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع الفائض للمستأجر.

## 17. QUIET ENJOYMENT

## 17. التمتع الهادئ

The Lessor covenants with the Tenant that the Tenant, paying the Rent 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.

## 18. 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. 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:

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

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

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

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

19.1.5 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

19.1.6 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 Rent or other sums due from the Tenant, or in procuring the remedying of the breach of any covenant by the Tenant; or

19.1.7 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

يتعهد المؤجر للمستأجر، حين يقوم المستأجر بتسديد بدل الإيجار وتنفيذه وتقيده بكافة التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا، بأن للمستأجر الحق بالتمتع 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.

## 18. إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر

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

## 19. 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:

19.1.1 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

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

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

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

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

19.1.6 أي خرق للقوانين ينتج عنها تحمّل المؤجر لتكاليف ما، أو استخدامه مبلغ التأمين (في حال وُجد) لاسترداد أو محاولة استرداد متأخرات الإيجار أو مبالغ أخرى مستحقة بذمة المستأجر، أو من أجل معالجة أي نقض لأي من تعهدات المستأجر؛ أو

19.1.7 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

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

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

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

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

## 20. REPRESENTATION

## 20. الإقرارات

20.1 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.

20.1 يقر المستأجر ويتعهد ويصرح بأنه لم يبرم عقد الإيجار هذا بالاعتماد ، سواء بشكل كلي أو جزئي، على أية تصريحات أو إفادات صدرت من قبل أو نيابة عن المؤجر ما عدا التصريحات أو الإفادات التي ورد ذكرها صراحة في متن عقد الإيجار هذا.

20.2 The Parties acknowledge and confirm that:

20.2 يقر كل من الأطراف ويؤكد ما يلي:

20.2.1 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.

20.2.1 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف للدخول في عقد الإيجار هذا وبأن لكل من الأطراف الأهلية والصلاحيحة للدخول فيه.

20.2.2 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.

20.2.2 لم يكن هناك سوء نية أو احتيال أو ضغط أو تأثير مفرط مارسه أي من الأطراف، أو أي من مديريهم أو موظفيهم أو وكلاءهم أو مستشاريهم من أجل الدخول في عقد الإيجار هذا .

## 21. REPORTING TO GOVERNMENT RELATED ENTITIES

## 21. 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.

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.

## 22. NOTICES

## 22. الاخطارات

22.1 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:

22.1 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) للمستأجر فقط من خلال البريد الإلكتروني مع وصل بالتسليم، وذلك على عناوين الأطراف التالية:

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

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

Agreement;

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

22.1.2 المنطقة الحرة لجبل علي م.م.ح. ص.ب. رقم  
16888، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

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

أو على أي عنوان آخر يحدده الأطراف المعنيون من وقت لآخر  
لاستلام الإخطارات.

22.2 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.

22.2 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 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.

## 23. INVALIDITY OF CERTAIN PROVISIONS

## 23. بطلان بعض الأحكام

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 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 ونافذة على الأشخاص والظروف إلى أقصى حد  
يسمح به القانون.

## 24. DEPOSIT

## 24. قيمة التأمين

Where the Parties have agreed that a Deposit will be  
paid by the Tenant (by completing part 1.8 of the  
Lease Agreement, the Parties shall comply with the  
term of SCHEDULE 3 in relation to drawing on and  
replenishment of the Deposit.

حيث اتفق الأطراف على سداد مبلغ التأمين من قبل المستأجر (من  
خلال استكمال الجزء 1.8 من اتفاقية الإيجار)، فإن على الأطراف  
الالتزام بأحكام الجدول 3 فيما يتعلق بسحب قيمة التأمين وإعادتها.

## 25. LEASE RENEWAL

## 25. تجديد عقد الإيجار

25.1 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 the 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  
ME-8180-Corp

25.1 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، عليه أن  
يخطر المستأجر بأقرب وقت ممكن بعد استلام إخطار التجديد  
الخاص بالمستأجر، وفي أي حال قبل تاريخ الانتهاء، وسيقوم  
الأطراف بمناقشة شروط عقد الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد عقد

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.

الإيجار هذا بناء على موافقة كافة الأطراف ("**عقد الإيجار الجديد**") إلا فيما يتعلق ببديل الإيجار ("**بديل الإيجار الجديد**") والذي سيتم تحديده من قبل المؤجر.

25.2 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:

25.2 في حال صرح المستأجر برغبته بتجديد عقد الإيجار هذا بالرغم من ان عقد الإيجار الجديد لم يوقع بعد واستمر المستأجر بشغل العقار المؤجر بعد تاريخ الانتهاء، فهذا يعني أن الأطراف تفاهموا واتفقوا وأقروا على سريان الأحكام التالية:

25.2.1 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;

25.2.1 تُعتبر مدة عقد الإيجار هذا مجددة تلقائياً ابتداء من تاريخ الانتهاء حتى يتم الاتفاق على شروط عقد الإيجار الجديد فيما بين الأطراف؛

25.2.2 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;

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

25.2.3 the New Rent shall apply during any such period and shall be paid in accordance with the payment requirements existing immediately preceding the Expiry Date; and

25.2.3 يسري عقد الإيجار الجديد أثناء تلك الفترة وسيتم تسديد بدل الإيجار عنها وفقاً لشروط الدفع المطبقة مباشرة قبل تاريخ الانتهاء؛ و

25.2.4 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.

25.2.4 على الأطراف أن يناقشوا شروط عقد الإيجار الجديد بنية تنفيذ عقد الإيجار الجديد بأقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ الانتهاء.

25.3 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.

25.3 في حال أعلن المستأجر 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 للبند 8.

25.4 Time shall be of the essence in relation to this Clause 25.

25.4 يعتبر الزمن ذو أهمية بالنسبة لهذا البند 25.

## 26. MISCELLANEOUS

## 26. بنود متنوعة

### 26.1 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.

### 26.1 إعادة تأجير العقار

يسمح للمستأجر للمؤجر ووكلاءه بمعاينة العقار بهدف إعادة تأجيره.

### 26.2 Rental policy

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

### 26.2 سياسة التأجير

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



Zone.

### 26.3 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.

### 26.4 Right of Entry

Subject to Clause 9 the Tenant will hand over the keys to the Premises to allow the Lessor to inspect, repair, or modify the Premises.

### 26.5 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:

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

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

26.5.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

### 26.6 Tenant's property

26.6.1 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 Rent or other sums due to it, to the order of the Tenant.

26.6.2 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.

### 26.7 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 ME-8180-Corp

### 26.3 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 أملاك 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.

### 26.4 حق الدخول

مع مراعاة الأحكام الواردة في البند 9، على المستأجر تسليم مفاتيح العقار المؤجر للسماح للمؤجر بفحص أو إصلاح أو تعديل العقار.

### 26.5 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:

26.5.1 انقطاع الخدمات بصورة مؤقتة أثناء فترات الفحص أو الإصلاح؛

26.5.2 تعطل أو وجود عيوب في أي من المباني أو الآليات أو الخدمات أو القنوات؛ أو

26.5.3 الأحداث الخارجة عن السيطرة المعقولة للمؤجر.

### 26.6 ممتلكات المستأجر

26.6.1 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 حسم تكاليف الإزالة والتخزين والبيع وأي بدل إيجار أو مبالغ أخرى مستحقة الدفع للمؤجر.

26.6.2 يتعهد المستأجر بحماية وتعويض المؤجر عن أية مسؤولية يكون 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 لهذا البند الفرعي.

### 26.7 عدم التنازل

إن 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

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.

## 26.8 Governing law and forum

26.8.1 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.

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

## 26.9 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.

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.

## 26.8 القانون الحاكم والمحاكم المختصة

26.8.1 يُنظم عقد الإيجار هذا ويُفسر وفقاً للقوانين السارية في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، حسب مقتضى الحال.

26.8.2 تكون محاكم دبي هي المحاكم المختصة حصرياً بالنظر في أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الأطراف نتيجة لعقد الإيجار هذا.

## 26.9 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.

**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 Common Area.

**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 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 ضروريته 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 من المساحات المشتركة.

## 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. 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 تحدثت لممتلكات أو أعمال المستأجر نتيجة لممارسة أي من الحقوق التالية:

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;

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

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

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

- (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 Building 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;

(أ) فحص، صيانة، توصيل، إزالة، تثبيت، تجديد أو تنفيذ أية أعمال مهما كانت في أي من القنوات؛

(ب) إجراء التصليحات، أعمال الديكور، التعديلات وأعمال أخرى، والقيام بالتركيبات في المبنى أو في 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 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 Building;

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 المبنى 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

1.6 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.

1.5 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 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 احتاج 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

(ب) 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.

(ت) 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.

(ث) بأن استخدام المؤجر لأي جزء من مبلغ التأمين بموجب الفقرة 2(أ) (1) لا يُعتبر سداداً لبدل 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

(ح) 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.

(خ) 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

(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

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.

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