

VERSION 1 - JANUARY 5, 2020

النسخة 1 - (5 كانون الثاني، 20)

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

**الشروط والأحكام العامة
المتعلقة بإيجار مكتب مهني
في المنطقة الحرة لجبل علي**

CONTENTS

المحتويات

Clause		Page	المادة		الصفحة
1	Definitions	3	1	التعاريف	3
2	Interpretation	5	2	التفسير	5
3	Demise And Term	5	3	انتهاء الإيجار ومدته	5
4	Rents	6	4	قيمة الإيجار	6
5	Daily Costs on Late Payments	6		التكاليف اليومية المتعلقة	6
6	Utilities And Municipal Services	7	5	بالدفوعات المتأخرة	
7	Repairs	7	6	المرافق والخدمات البلدية	7
8	Yield Up	7	7	الإصلاحات	7
9	Compliance With Lessor's Notices	8	8	التسليم	7
10	Alterations	8	9	الامتثال لإخطارات المؤجر	8
11	Signs and advertisement	9	10	التعديلات	8
12	Use Of Premises	9	11	اللافتات و الإعلانات	9
13	Alienation Generally	10	12	استخدام العقار المؤجر	9
14	Compliance With Laws	10	13	التنازل على وجه العموم	10
15	Insurance Provisions	11	14	الامتثال للقوانين	10
16	Service Charges	12	15	أحكام التأمين	11
17	Default Of Tenant	12	16	رسوم الخدمة	12
18	Quiet Enjoyment	13	17	إخفاق المستأجر	12
19	Exclusion Of Implied		18	التمتع الهادئ	13
	Covenants by Lessor	13		استبعاد الالتزامات الضمنية	13
20	Indemnity	13	19	المفروضة من قبل المؤجر	
21	Representation	14	20	التعويض	13
22	Reporting to Government		21	إقرارات	14
	Related Entities		22	تبليغ الجهات الحكومية المختصة	
23	Notices	15	23	الإخطارات	15
24	Invalidity Of Certain Provisions	15	24	بطلان بعض البنود	15
25	Deposit	16	25	قيمة التأمين	16
26	Lease Renewal	16	26	تجديد الإيجار	16
27	Miscellaneous	17	27	بنود متنوعة	17
Schedule 1	Rights And Easements Granted	19	الملحق 1	الحقوق والارتفاقات الممنوحة	19
Schedule 2	Exceptions And Reservations	20	الملحق 2	استثناءات وتحفظات	20
Schedule 3	Deposit	24	الملحق 3	قيمة التأمين	24

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 all parts of the LOB (other than the Premises) and any land and/or buildings adjoining or neighbouring the LOB 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 any areas of the LOB and the Free Zone from time to time designated by the Lessor for common use and enjoyment by the tenants and occupiers of the LOB and 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.

"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.

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

"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.

"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 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.

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

الشروط والأحكام العامة للإيجار

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

1. التعاريف

يكون للعبارات الموضحة أدناه والمذكورة في هذا الإيجار المعاني التالية:

"العقار المجاور" تعني كافة أجزاء مبني المكاتب باستثناء العقار المؤجر (وأي أرض و/أو مباني مجاورة أو قريبة من المبني وغير مؤجرة للمستأجر).

"السلطة" هي سلطة 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" تعني أقساماً في مبني المكاتب وفي المنطقة الحرة يخصصها المؤجر من وقت لآخر للاستخدام المشترك ولتتمتع كافة المستأجرين والشاغلين في مبني المكاتب وفي المنطقة الحرة.

"القنوات" يقصد بها جميع المصاريف والأنابيب والمزاريب والمجاري والمواسير والفتحات والأنابيب الرئيسية والكابلات والقنوات والمدائن الموجودة والمستقبلية وأي قنوات موصلة أخرى مهما كان نوعها.

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

"قيمة التأمين" تحمل نفس المعنى المسند إليها في اتفاقية الإيجار.

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

"الدفعة النهائية" هي 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 هذا الإيجار.

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

"قواعد المنطقة الحرة" تعني قواعد المنطقة الحرة الصادرة عن السلطة والتي تنظم المنطقة الحرة، وتعديلاتها والنصوص الناسخة لها من وقت لآخر.

"الجهة الحكومية المختصة" يقصد بها أي حكومة أو دائرة أو مفوضية أو مجلس أو وكالة أو لجنة أو سلطة (بما في ذلك سلطة المنطقة الحرة) أو وحدة شبه حكومية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويشمل ذلك المستشارين المعيّنين من قبل تلك الجهات.

"المخاطر المؤمّنة" تعني (تلك المخاطر التي تدخل في حدود ما

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.

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

"**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.

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

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

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

"**Supplementary Rent**" means the amount shown on the Lease Agreement comprising a component of the Rent, being a fair and reasonable proportion of the

يمكن تأمينه في سوق التأمين الخاص بالمنطقة الحرة بتكلفة معقولة وبشروط معقولة) الحرائق، والعواصف، والأعاصير، والفيضانات، والزلازل، والصواعق، والانفجارات، والارتطام والطائرات (غير الطائرات المعادية) والمركبات الجوية الأخرى والأجسام التي تسقط منها، والشغب والاضطرابات المدنية والتخريب المتعمد، و انفجار أو فيضان خزانات أو معدات أو أنابيب المياه وكافة المخاطر الأخرى المشابهة التي يحددها المؤجر من وقت لآخر، وفق تقديره الخاص.

"**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 مختصة أخرى بما فيها أي قوانين بناء وتخطيط وقوانين بيئية، وتعديلاتها من حين لآخر.

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

"**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 مختصة أخرى من وقت لآخر.

"**مبنى المكاتب**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار

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

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

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

"**قيمة الإيجار**" يحمل نفس المعنى المسند إليه 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.

"**قيمة الإيجار الإضافي**" القيمة الظاهرة في اتفاقية الإيجار والتي تشكل جزءاً من قيمة الإيجار، ويعتبر نسبة عادلة ومنطقية من المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر لتأمين مبنى المكاتب

sums which the Lessor pays from time to time for insuring the LOB against the Insured Risks and all sums which the Lessor pays from time to time for 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.

"UAE" means United Arab Emirates.

"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.

2. INTERPRETATION

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

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

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

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

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

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

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

3. DEMISE AND TERM

3.1 The Term under this Lease shall commence from the Commencement Date and end on the Expiry Date, subject to earlier termination in accordance with the terms of this Lease.

3.2 In consideration of the Rents, covenants and agreements contained in this Lease which are to be paid and performed by the Tenant, the Lessor leases

ضد المخاطر المؤمّنة وكافة المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر للتأمين ضد خسارة بدل الإيجار.

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

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

"إ.ع.م" يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة "المرافق" تعني الهاتف وغيرها من خدمات الاتصالات وخدمات وتجهيزات الاتصال الأخرى مهما كانت طبيعتها، إلا أنها لا تشمل خدمات الكهرباء والماء والصرف الصحي.

2. التفسير

لا يكون للعناوين المذكورة في هذا الإيجار تأثير على تفسيره، كما وأنه في هذا الإيجار المائل:

(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 متبوعة بعبارة "دون حصر"؛

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

(د) أي شرط يوجب 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 في محرر كتابي؛

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

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

3. انتهاء الإيجار ومدته

3-1 تبدأ مدة هذا الإيجار من تاريخ البدء وتنتهي في تاريخ الانتهاء، وذلك ما لم يتم إنهاء الإيجار قبل ذلك وفقاً لشروط الإيجار.

3-2 يقوم المؤجر بتأجير العقار للمستأجر للفترة التي تبدأ من وتشمل تاريخ البدء وحتى انتهاء مدة الإيجار وذلك لقاء قيمة الإيجار والالتزامات والاتفاقات المنصوص عليها في هذا الإيجار.

the Premises to the Tenant from and including the Commencement Date for the Term.

3.3 The Tenant confirm that (i) it has inspected the Premises on or before the Commencement Date; and (ii) it accepts the Premises as an "as is where is" basis on the Commencement Date; (iii) the Premises in its current state and condition on the Commencement Date is fit for purpose for the Permitted Use.

4. RENT

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

4.2 If at the end of each year under this Lease, the 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 Rents when due, the Lessor will necessarily impose 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 Rents (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 princi-

3-3 يؤكد المستأجر أنه (1) عاين العقار في تاريخ البدء أو قبله؛ و(2) ووافق على العقار بحالته التي هو عليها في تاريخ البدء؛ و(3) يفر بملاءمة العقار بحالته التي هو عليها في تاريخ البدء لغرض الاستخدام المسموح به.

4. قيمة الإيجار

4-1 يتعهد المستأجر بسداد قيمة الإيجار ور سوم الخدمة (ويشار إليهما معاً بلفظ " الإيجارات ") في كافة الأوقات أثناء مدة الإيجار بحيث يستلمها المؤجر كاملة وبأموال صافية. تسدد الإيجارات مقدماً وبشكل سنوي إما بتاريخ هذا الإيجار أو تاريخ البدء، أيهما حل لاحقاً.

4-2 إذا كانت حصة المستأجر الفعلية من التأمين أكبر من مبلغ قيمة الإيجار الإضافي في نهاية كل عام من هذا الإيجار، يدفع المستأجر الفرق ما بين حصته الفعلية من تكلفة التأمين وقيمة الإيجار الإضافي كجزء من الدفعة النهائية للمؤجر، وذلك إما في تاريخ الانتهاء أو اليوم الخامس بعد قيام المؤجر بإرسال إخطار باستحقاق أي مبلغ، أيهما يأتي أولاً

4-3 يقوم المستأجر بسداد الإيجارات دون أية مقاصة أو خصم أو صافية من أي ضرائب.

5- التكاليف اليومية المتعلقة بالدفوعات المتأخرة

5-1 يقر المستأجر بأنه في حال عدم سداده للإيجارات عند استحقاقها، فسوف يفرض المؤجر حتماً نتيجة لذلك تكاليفاً عن كل يوم يتأخر فيه سداد تلك المستحقات، (غير شاملة 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 الإيجار (سواء تمت المطالبة بسدادها رسمياً أم لا) أو أية مبالغ أخرى مستحقة للمؤجر من المستأجر بموجب هذا الإيجار في تاريخ استحقاقها وبالشكل المحدد لسدادها، عندها يقوم المستأجر بسداد التكاليف اليومية ابتداءً 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 الإيجار (غير شاملة 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.

ples of Sharia and/or Social and/or Communal Works Fund.

6. UTILITIES AND MUNICIPAL SERVICES

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

7. REPAIRS

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

7.2 Subject to Clause 7.3 the Tenant shall maintain, clean and keep the Premises in good and substantial repair and condition and shall reinstate the Premises to its original condition to the requirements of the Lessor.

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

8. YIELD UP

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

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

8.1.2 replace any of the Lessor's fixtures and fittings

6- المرافق والخدمات البلدية

6-1 يقوم المستأجر بتسديد كافة رسوم المرافق التي يستهلكها العقار المؤجر بما في ذلك أية رسوم توصيل وتأجير ويتعين على المستأجر الالتزام والتقيّد بأية أنظمة أو متطلبات حالبة أو مستقبلية لشركات المرافق

6-2 يقوم المستأجر بسداد كافة الرسوم الإضافية والضرائب والضرائب المربوطة وغيرها من المصاريف الحالية والمستقبلية التي تفرضها أو تقيّمها السلطة المحلية في أي وقت وطوال مدة الإيجار (أو نسبة عادلة منها يقدرها المؤجر بشكل معقول) غير مشمولة في الإيجار والتي قد تُفرض أو تكون مقيّمة 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، الإنترنت، إلخ).

7- الإصلاحات

7-1 قام المستأجر بفحص ومعاينة العقار المؤجر وقد قبل بالحالة التي هو عليها في تاريخ هذا الإيجار، وهو يقر ويصرح بعد موجود عيوب تمنع من استخدام العقار المؤجر

7-2 وفقاً للبند 7-3 يقوم المستأجر بصيانة وتنظيف العقار والمحافظة عليه بحالة جيدة مع إجراء الإصلاحات الضرورية وسيقوم بإعادة العقار إلى حالته الأصلية التي كان عليها وفقاً لمتطلبات المؤجر.

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 شاغل للعقار المؤجر.

8- التسليم

8-1 مباشرة قبل تاريخ الانتهاء أو أي تاريخ محدد على أن تنتهي المدة قبل أوانها بلوله، يقوم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بما يلي

8-1-1 إخلاء العقار المؤجر من كافة المتعلقات وأي لافتات أو كتابات تخصه أو تخص أي شاغل تابع له إضافة إلى أي تركيبات وتجهيزات وأثاث وممتلكات شخصية؛

8-1-2 استبدال أي تركيبات وتجهيزات عائدة للمؤجر والتي فقدت

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.

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 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.

9. COMPLIANCE WITH LESSOR'S NOTICES

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

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

10. ALTERATIONS

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

أو تضررت بأخرى من نفس النوعية والجودة أو تسديد قيمة مساوية لكلفة استبدال أي منها (حسب ما يختاره المؤجر)؛

3-1 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.

4-1-8 تسليم العقار للمؤجر وفقاً للالتزامات التي تعهد بها المستأجر والمضمنة في هذا الإيجار. ويتعين على المستأجر إصلاح الأضرار التي حدثت نتيجة لما سبق ذكره أعلاه بالشكل الذي ينال رضا المؤجر على نحو معقول.

2-8 إذا أخفق المستأجر حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر في أداء أي من التزاماته الواردة في البند 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 تاريخ انتهاء المؤجر من إصلاح العقار المؤجر وإعادةه إلى المعيار المطلوب، حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر، بموجب البند 8-1.

9- الامتثال لإخطارات المؤجر

1-9 متى ما قدم المؤجر إخطاراً خطياً للمستأجر 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 وإجراء التصليحات والوفاء بتعهداته بالشكل الذي يرضي المؤجر على نحو معقول.

2-9 إذا أخفق المستأجر خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار، أو في أسرع وقت ممكن في الحالات الطارئة، في اتخاذ خطوات جدية وحيثية نحو الامتثال للإخطار، 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 دفعات إيجار متأخرة

10- التعديلات

1-10 لا يحق للمستأجر إدخال تعديلات أو إضافات على العقار المؤجر أو على أي من التركيبات 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 تلك الموافقة، يلتزم المستأجر بالشروط التي يضعها المؤجر بشأنها

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

10.3 The Tenant must receive approval of the Lessor before any large office equipment and/or furniture shall be moved in or out of the Premises.

11. SIGNS AND ADVERTISEMENTS

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.

11.2 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.

12. USE OF PREMISES

12.1 The Tenant shall:

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;

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

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

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.

12.2 The Tenant shall not use the Premises for:

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;

12.2.2 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

10-2 يتعين على المستأجر القيام بأي تعديلات وفق قواعد المنطقة الحرة.

10-3 يتعين على المستأجر الحصول على موافقة المؤجر قبل القيام بنقل أية أجهزة مكتبية ضخمة و/أو قطع أثاث إلى داخل أو خارج العقار.

11. اللافتات والإعلانات

11-1 مع مراعاة البند 11-2، لا يحق للمستأجر أن يضع على نوافذ العقار المؤجر 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 يجوز للمستأجر وضع لوحة على العقار المؤجر تحمل اسمه التجاري أو شعاره بعد موافقة المؤجر خطياً على حجم وشكل وموقع ومحتويات تلك اللوحة.

12- استخدام العقار المؤجر

12-1 يجب على المستأجر

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

12-1-3 عدم التسبب في إعاقه الحركة في أو حول المنطقة الحرة؛

12-1-4 أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لضمان خلو العقار المؤجر في كافة الأوقات من القوارض والحشرات والهوام وغيرها من الحيوانات والأمراض وذلك على نفقته الخاصة وبالشكل الذي يرضي المؤجر، كما يتعين عليه تكليف ودفع رسوم خدمة شركات مكافحة الحشرات لرش العقار المؤجر في حال طلب منه المؤجر ذلك.

12-2 لا يحق للمستأجر استخدام العقار المؤجر للأغراض التالية:

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

12-2-2 إجراء المزادات أو الاجتماعات العامة أو الأعمال السياسية أو المعارض أو سبل ترفيه الجمهور أو إقامة أي عروض أو مناسبات للرهان ولعب القمار أو الميسر أو كمنكب أو نادي للمراهقات؛ أو

12-2-3 أي استخدامات سكنية.

12-3 لا يحق للمستأجر السماح بتراكم القمامة في العقار المؤجر أو أية أماكن أخرى في المنطقة الحرة أو المساحات المشتركة وعليه

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.

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

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. For the purpose of this clause 13.1, any change in the shareholding of the Tenant shall be deemed to be an assignment of this Lease and the Lessor shall have the right to charge a consent fee and/ or require a new lease to be entered into at the then market rent and conditions.

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

التأكد من إزالة المخلفات من العقار المؤجر ونقلها إلى الأماكن المخصصة لها من قبل المؤجر. على المستأجر التأكد من وجود كافة أنواع المخلفات داخل أكياس محكمة من البولييثين قبل التخلص منها. في حال تخلّف المستأجر عن القيام بذلك، سيقوم المؤجر بإزالة تلك المخلفات على نفقة المستأجر. لا يحق للمستأجر استخدام المصاعد لنقل القمامة.

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

12-5 لا يحق للمستأجر وبأي شكل من الأشكال القيام بأي مما يلي أثناء إشغال العقار

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 الأحمال المصممة للعقار المؤجر أو الأنظمة التي توفر التهوية، والتدفئة، والتبريد، والكهرباء، والسلامة، والماء، والمجاري أو أي مرافق أخرى للخدمات أو السلامة الخاصة بالعقار) ويشار إليها مجتمعة بعبارة "الأنظمة"؛ أو

12-5-3 التأثير سلباً على العقار المؤجر أو تشغيل الأنظمة أو التسبب في تعطل 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 السلطة التقديرية المطلقة)، وللمؤجر الحق في أن يفرض الشروط التي يراها ضرورية (حسب تقديره وحده) لإعطاء مثل تلك الموافقة، وتحققاً لأغراض هذا البند 13-1، يعد أي تغيير في هيكل مساهمة المستأجر تنازلاً عن هذا الإيجار، ويكون منح المؤجر فرض رسم موافقة و/أو طلب إبرام إيجار جديد بالشروط وبالسعر السائد في السوق آنذاك.

13-2 يحق للمؤجر في أي وقت التنازل عن كامل أو عن أي جزء من حقوقه الممنوحة بموجب هذا الإيجار (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

arrangements on or in respect of the Premises or its use which are required by any Laws.

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

15. INSURANCE PROVISIONS

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

15.1.1 the LOB in its full reinstatement value against loss or damage by the Insured Risks;

15.1.2 the loss of the Rent for one (1) year; and

15.1.3 property owner's liability and such other insurances as the Lessor may, from time to time, deem necessary to effect.

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

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

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

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

القوانين.

14-2 لا يحق للمستأجر أن يسمح بحفظ أو بالتخلص من أية مواد ملوثة أو خطيرة في العقار المؤجر، كما لا يحق له أن يتسبب في حدوث تلوث في العقار المؤجر أو تحته أو في أي مكان آخر في المنطقة الحرة.

15- أحكام التأمين

15-1 يجب على المؤجر، تبعاً للأحكام والشروط الواردة في أية بوليصة تأمين يحصل عليها، أن يؤمن ما يلي

15-1-1 مبنى المكاتب بالقيمة الكاملة لإعادته إلى حالته التي كان عليها في حال وقوع خسارة أو ضرر نتيجة للمخاطر المؤمنة؛ و
15-1-2 خسارة قيمة الإيجار لمدة سنة واحدة؛ و
15-1-3 حماية مالك العقار وغيرها من بنود التأمين التي يرى المؤجر ضرورة تفعيلها من وقت لآخر.

15-2 في حال تضرر أو تلف العقار المؤجر أو مبنى المكاتب 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 المؤمن منها أو رفض سداد أي تعويضات بموجب تلك البوليصة بسبب تصرف أو خرق بدر من المستأجر أو الشاغل أو أي من العاملين لديه أو وكلائه، إما

15-2-1 تكون قيمة الإيجار، أو جزء عادل منها بحسب طبيعة ومدى الضرر الذي وقع، غير مستحقة السداد إلى أن يصبح العقار المؤجر أو الجزء الذي تلف أو تضرر منه قابلاً للاستخدام أو الإشغال أو يصبح بالإمكان الوصول إليه مرة أخرى؛ أو حتى نهاية مدة التأمين ضد خسارة قيمة الإيجار (أيها حل أولاً)؛ أو

15-2-2 إذا رأى المؤجر ضمن حدود المعقول، أن إعادة العقار المؤجر إلى حالته 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

15-3 لا يحق للمستأجر فعل أو ترك أي شيء قد يتسبب بإبطال كامل أو أي جزء من أي بوليصة تأمين حصل عليها المؤجر لتغطية العقار المؤجر أو أي مساحة داخل المنطقة الحرة، أو أي شيء قد يتسبب في فرض قسط تأمين غير اعتيادي فيما يتعلق بتلك البوليصة، إلا إذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر مسبقاً ووافق على سداد قسط التأمين بقيمة الزيادة فيما يتعلق ببوليصة التأمين التي حصل عليها المؤجر لتغطية أي مساحة داخل المنطقة الحرة، ويكون على المستأجر سداد كافة المصاريف التي تحملها المؤجر لتجديد

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 LOB and the Common Areas 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 the Lessor, on or at any time after the happening of any of the events mentioned in Clause 17.2, the Lessor may re-enter the Premises or any part of them and the Term shall then end, but without prejudice to any claim which the Lessor may have against the Tenant for any previous breach of covenant or sum previously accrued due.

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

16.2.1 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 (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

تلك البوليصه بمجرد استلام طلب خطي بالسداد من المؤجر.

16- رسوم الخدمة

رهنأ بقيام المستأجر بسداد رسوم الخدمة، يقوم المؤجر بالحفاظ على مبنى المكاتب والمساحات المشتركة بحالة جيدة (باستثناء التلف والبلى المعتاد).

17- إخفاق المستأجر

17-1 دون الانتقاص من أي حقوق أخرى متضمنة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى مكفولة للمؤجر، أو في حال أي حدث من الأحداث المنصوص عليها في البند 17.2 أدناه، يكون للمؤجر الخيار بأن ينهي الإيجار وأن يعاود دخول العقار المؤجر أو أي جزء منه، ولكن دون المساس بأي مطالب قد تكون لدى المؤجر في مواجهة المستأجر بخصوص أي فروقات أو مبالغ مستحقة سابقاً من المستأجر.

17-2 فيما يلي الأحداث المشار إليها في البند 17-1:
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 احترام أي من التزامات المستأجر المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو
17-2-3 إذا خضع المستأجر (في حال كونه كياناً مؤسسياً أو شراكة) لتصفية (سواء إلزامية أو طوعية) أو قام بأي خطوات لحل كيانه، 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 وتأجيره للغير. لا يحق للمؤجر التخليص من و/أو بيع الممتلكات التي يعثر عليها داخل العقار المؤجر (والتي تعود للمستأجر) وأخذ عوائد ذلك البيع لنفسه إلا إذا كان المستأجر مديناً للمؤجر بأية مبالغ أو دفعات إيجار أو بتعويض عن تلف أو ضرر مستحق ولم يتم سداؤه، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع المتبقي للمستأجر.

18- التمتع الهادئ

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

19. EXCLUSION OF IMPLIED COVENANTS BY LESSOR

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

20. INDEMNITY

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

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

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

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

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

20.1.5 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

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

20.1.7 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

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

19- استبعاد الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر

تعتبر كل التعهدات على عاتق المؤجر التي ينص عليها القانون مستبعدة صراحة بالقدر الذي يسمح به القانون.

20- التعويض

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

20-1-1 أي تصرف أو إغفال أو إهمال أو تخلف يبدر من المستأجر أو أشخاص في العقار المؤجر تصرفوا صراحة أو ضمناً بتحويل من المستأجر؛ أو

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

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

20-1-4 أي حادث أو خسارة أو ضرر يلحق بالأشخاص أو الممتلكات في أو على العقار المؤجر؛ أو

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

20-1-7 أي طلب للحصول على موافقة يقتضيها هذا الإيجار (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 خرق المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في هذا الإيجار؛ أو

20-1-9 الإنهاء المبكر لهذا الإيجار بسبب أي تخلف من قبل

default by the Tenant.

21. REPRESENTATION

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.

21.2 The Parties acknowledge and confirm that:

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 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.

22. REPORTING TO GOVERNMENT RELATED ENTITIES

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

23. NOTICES

23.1 Subject to clause 23.2, notices, statements and other communications to be given under the terms of this Lease shall be in English, in writing and delivered by e-mail with delivery receipt, addressed to the Parties as follows:

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

23.1.2 the Lessor's e-mail address, as given on the Lease Agreement, or at such other e-mail address as is from time to time designated by the Party receiving the notice.

23.2 Upon renewal or termination of this Lease, renewal or termination notices, statements and other communications 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,

المستأجر.

21- الإقرارات

21-1 يقر المستأجر ويتعهد ويصرح بأنه لم يقدّم بإبرام هذا الإيجار تعويلاً 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 يقر كل من الأطراف ويؤكد ما يلي
21-2-1 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف لإبرام هذا الإيجار المائل وبأن لجميع الأطراف الأهلية والسلحية لإبرامه.

21-2-2 لم تكن هناك سوء نية أو احتيال أو ضغط أو إكراه أو تأثير غير شرعي مارسه أي من الأطراف، أو أي من مديريهم أو موظفيهم أو وكلاءهم أو مستشاريهم من أجل إبرام هذا الإيجار.

22- تبليغ الجهات الحكومية المختصة

يتعين على المؤجر، من وقت لآخر، تقديم معلومات تتعلق بالإيجارات وبالمستأجرين في المنطقة الحرة إلى جهات حكومية لأغراض التحليل الإحصائي، عليه يوافق المستأجر بموجبه على تقديم أية معلومات وارادة في هذا الإيجار إلى أية جهة حكومية مختصة لأغراض التحليل الإحصائي أو أية أغراض أخرى متعلقة بموضوع الإيجار.

23- الإخطارات

23-1 مع مراعاة البند 23-2، يتم إرسال كافة الإخطارات والإفادات والمراسلات الأخرى المنصوص عليها في هذا الإيجار كتابة باللغة الإنجليزية وتسليمها بالبريد الإلكتروني مع طلب تأكيد الوصول، وتوجه إلى الأطراف على النحو التالي:

23-1-1 عنوان البريد الإلكتروني للمستأجر، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛

23-1-2 عنوان البريد الإلكتروني للمؤجر، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛ أو على أي عنوان بريد إلكتروني آخر يحدده من وقت لآخر الطرف المستلم للإخطار.

23-2 عند تجديد أو إنهاء هذا الإيجار، تحرر كتابةً إخطارات التجديد والإنهاء والإفادات والمراسلات الأخرى باللغة الإنجليزية وتسلم (1) باليد مقابل إبطال بالاستلام، أو (2) عبر البريد المعتمد أو المسجل أو البريد مسبق الدفع مع علم الوصول أو (3) عن طريق شركة دولية مرموقة تطبق خدمة تتبع الطرود، وتوجه إلى الأطراف على النحو التالي

addressed to the Parties as follows:

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

23.2.2 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.

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

24. INVALIDITY OF CERTAIN PROVISIONS

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

25. DEPOSIT

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.

26. LEASE RENEWAL

26.1 Not less than three (3) months prior to the Expiry Date, the Tenant shall notify the Lessor if it wishes to renew this Lease (the "Tenant's Notice"). If the Lessor wishes to renew this Lease it will notify the Tenant as soon as possible on receipt of the Tenant's Notice but in any event prior to the Expiry Date and the Parties

23-2-1 العنوان البريدي أو البريد الإلكتروني للمستأجر، وفقاً لما هو ملاءم، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛
23-2-2 المنطقة الحرة لجبل علي م.م.ج. ص.ب. رقم 16888، دبي، الإمارات العربية المتحدة أو على أي عنوان بريدي آخر يحدده من وقت لآخر الطرف المستلم للإخطار.

23-3 يعتبر أي إخطار أرسل بواسطة البريد أو شركة بريد سريع دولية مرموقة 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 بريد سريع دولية مرموقة خلال فترة أقصاها اليوم الثالث 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 تم الإرسال في وقت خارج أوقات عمل الطرف المرسل إليه الاعتيادية.

24- بطلان بعض الأحكام

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

25- قيمة التأمين

في حال اتفق الأطراف على سداد مبلغ التأمين من قبل المستأجر (من خلال استكمال الجزء 1.8 من اتفاقية الإيجار)، فسوف يلتزم الأطراف بأحكام الجدول 3 فيما يتعلق بالسحب من مبلغ التأمين واسترداد ما سحب منه.

26- تجديد الإيجار

26-1 يقوم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته في تجديد الإيجار خلال ما لا يقل عن ثلاثة (3) أشهر قبل تاريخ الانتهاء ("الإخطار الخاص بالمستأجر") إذا رغب المؤجر بتجديد الإيجار، فسوف يقوم بإخطار المستأجر بأقرب وقت ممكن بعد استلام الإخطار الخاص بالمستأجر، وفي أي حال من الأحوال يناقش الأطراف، قبل تاريخ الانتهاء، شروط الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد هذا الإيجار بناء على موافقة

will diligently negotiate the terms of the new lease. This Lease shall be renewed on mutual agreement of the Parties on such terms as may be agreed between the Parties (the "Renewal Lease") save as to the amount of Rent ("New Rent") which shall be determined by the Lessor.

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

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

26.2.2 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;

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

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

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

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

27. MISCELLANEOUS

27.1 Re-letting of the Premises

The Tenant shall permit the Lessor and its agents to

الأطراف ("عقد الإيجار الجديد") باستثناء فيما يتعلق ببدل الإيجار ("قيمة الإيجار الجديد") والذي سيتم تحديده من قبل المؤجر.

26-2 في حال عبر المستأجر عن رغبته في تجديد هذا الإيجار على الرغم من عدم توقيع الإيجار الجديد واستمر المستأجر بشغل العقار المؤجر بعد تاريخ الانتهاء، إذن يقر الأطراف بموجبه بفهمهم وعلمهم واتفاقهم حول تطبيق الأحكام التالية

26-2-1 تُعتبر مدة هذا الإيجار قد جُددت تلقائياً ابتداءً من تاريخ الانتهاء حتى يتم الاتفاق على شروط الإيجار الجديد فيما بين الأطراف؛

26-2-2 يعترض المؤجر على شغل المستأجر للعقار المؤجر بنفس شروط الإيجار ويقر المستأجر بأن الإيجار لن يتجدد تلقائياً بنفس الشروط؛

26-2-3 تسري قيمة الإيجار الجديد ورسوم الخدمة وقيمة الإيجار الإضافي أثناء تلك الفترة وسيتم سدادها وفقاً لمتطلبات الدفع التي كانت متبعة قبل تاريخ الانتهاء مباشرة؛ و

26-2-4 يقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بنية تنفيذ الإيجار الجديد بأقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ الانتهاء

26-3 في حال عبر المستأجر عن 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.

26-4 يعتبر الزمن عنصر مهم بالنسبة لهذا البند 26.

27 بنود متنوعة

27-1 إعادة تأجير العقار

يسمح المستأجر للمؤجر ووكلاءه بمعاينة العقار بهدف إعادة

view the Premises in connection with any re-letting of the Premises.

27.2 Rental policy

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

27.3 Lessor's redevelopment

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

27.4 Exemption from liability

27.4.1 In so far as the Law allows, the Lessor shall not be liable to the Tenant for any loss, costs (including legal fees, litigation fees and costs of settlement of any claims), liabilities, penalties, damages, or inconvenience, economic loss or loss of profits or consequential or indirect loss arising out of or in connection with this Lease ("Damages") including (but not limited to) where the same may be caused by reason of:

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

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

27.4.1.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

27.4.2 To the extent any Damages referred to under Clause 27.4.1 are not able to be excluded at Law by the Lessor, The Lessor's liability for any such Damages should be limited to an amount equivalent to the amount of Rent then paid under this Lease by the Tenant.

27.5 Tenant's property

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

27.5.2 The Tenant shall keep the Lessor indemnified

تأجير.

27-2 سياسة الإيجار

يحق للمؤجر حسب تقديره وحده أن يحدد أسعار إيجار العقارات الواقعة ضمن المنطقة الحرة.

27-3 إعادة التطوير من قبل المؤجر

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

27-4 الإعفاء من المسؤولية

27-4-1 لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر، وبالقدر الذي يجيزه القانون، عن أية خسارة أو تكاليف (بما فيها الأتعاب القانونية ومصاريف المقاضاة وتكاليف تسوية أي مطالبات) أو التزامات أو جزاءات أو تعويضات أو مضايقة أو خسارة مالية أو فوات للكسب أو خسائر تبعية أو غير مباشرة قد تنشأ بخصوص هذا الإيجار ("التعويضات") وتشمل (على سبيل المثال لا الحصر) الحالات التي يرجع سببها لما يلي:

27-4-1-1 انقطاع الخدمات بصفة مؤقتة أثناء فترات الفحص أو الإصلاح؛

27-4-1-2 تعطل أو وجود عيوب في أي من الآليات أو الخدمات أو الموصلات؛ أو

27-4-1-3 الأحداث الخارجة عن السيطرة المعقولة للمؤجر

27-4-2 في حال لم يتسنى للمؤجر أن يستبعد قانوناً المسؤولية عن أي تعويضات مشار إليها في البند 27-4-1، تكون مسؤولية المؤجر عن تلك التعويضات مقتصرة على المبلغ المعادل لمبلغ الإيجار الذي دفعه المستأجر حينها بموجب هذا الإيجار.

27-5 ممتلكات المستأجر

27-5-1 في حال بقاء أي من ممتلكات المستأجر في العقار بعد تاريخ الانتهاء (أو الإنهاء المبكر للإيجار)، يحق للمؤجر، بصفته وكيلًا للمستأجر، بيع تلك الممتلكات وحجز عوائد البيع لصالح المستأجر وذلك بعد خصم تكاليف ونفقات الإزالة والتخزين والبيع وأي دفعات إيجار أو مبالغ أخرى مستحقة الدفع للمؤجر.

27-5-2 يتعهد المستأجر بحماية وتعويض المؤجر ضد أي مسؤولية

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

27.6 VAT

27.6.1 The Parties agree that the Rent is exclusive of VAT and other applicable taxes, government fees and other similar charges ("Charges") whether it is applicable as of the date of this Lease or in the future.

27.6.2 The Tenant will be solely responsible for the payment of any chargeable VAT and Charges and shall, pay to the Lessor any additional amounts in respect of VAT and Charges as are chargeable on this Lease.

27.6.3 The Tenant shall indemnify and hold harmless the Lessor for any delay and/or lack of payment of the applicable VAT and Charges payable by the Tenant.

27.7 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 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.

27.8 Governing law and forum

27.8.1 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.

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

27.9 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

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.

27-6 ضريبة القيمة المضافة

27-6-1 يقر الطرفان أن الإيجار غير شامل ضريبة القيمة المضافة والضرائب الأخرى المفروضة والرسوم الحكومية والرسوم الأخرى المشابهة (الرسوم)، أكانت مطبقة اعتباراً من تاريخ هذا الإيجار أو ستطبق مستقبلاً.

27-6-2 يتحمل المستأجر وحده دفع مبلغ أي ضريبة قيمة مضافة وأي رسوم أخرى تفرض، ويسدد إلى المؤجر أي أموال أخرى خاصة بضريبة القيمة المضافة والرسوم الأخرى المطبقة على هذا الإيجار.

27-6-3 يعرض المستأجر المؤجر ويبرئ ذمته من أي تأخير و/أو تخلف عن دفع ضريبة القيمة المضافة المطبقة والرسوم الأخرى المستحقة على المستأجر.

27-7 عدم التنازل

إنّ تعاقس أي من الأطراف في أي وقت عن مطالبة الطرف الآخر باتباع والالتزام بموجباته الواردة في هذا الإيجار 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 ما للالتزامات والأحكام الواردة في هذا الإيجار 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 هذا الإيجار، سواء بشكل ضمني أو صريح. إن الحقوق والتعويضات المتاحة بموجب هذا الإيجار يمكن المطالبة بها كلما لزم الأمر وهي غير حصرية ومن الممكن المطالبة بها بصورة تراكمية مع حقوق وتعويضات أخرى ينص عليها القانون.

27-8 القانون الحاكم والمحكمة المختصة

27-8-1 يُنظم هذا الإيجار ويُفسر وفقاً للقوانين السارية من حين لآخر في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، بقدر انطباقها عليه

27-8-2 يتم إحالة أي نزاع أو خلاف بين الأطراف نتيجة لهذا الإيجار إلى السلطات القضائية المحلية في إمارة دبي صاحبة الاختصاص

27-9 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

shall prevail over any translation and be conclusive in any questions as to the meaning or interpretation thereof.

المسائل التي تتعلق بالمعنى أو بتفسير النص.

SCHEDULE 1

الجدول 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.

الحقوق والارتفاقات الممنوحة

1. مع مراعاة الأنظمة القائمة حالي آ 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 يملك وبنفس الحقوق) ما يلي

- (أ) الدخول إلى والخروج من العقار المؤجر؛
- (ب) مرور خدمات المرافق 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

- (ج) استخدام المساحات المشتركة من قبل المستأجر لكافة الأغراض المناسبة فيما يتعلق باستخدام والتمتع بالعقار المؤجر؛ بشرط احتفاظ المؤجر دائماً بالحق في تعديل أو إغلاق أي جزء من المساحات المشتركة.

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 LOB 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 LOB;

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

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

استثناءات وتحفظات

1. الحقوق التي سيرد ذكرها فيما يلي هي حقوق حصرية للمؤجر وللمستأجرين والشاغلين في أماكن أخرى من المنطقة الحرة وكافة الأشخاص الآخرين الذين يحملون تويلا مماثلاً، بشرط عدم تحمل المؤجر راية مسؤولية أو تعويض تجاه المستأجر، بالحد الذي يسمح به القانون، فيما يتعلق بأي إزعاج أو ضرر يحدث 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 في دخول العقار المؤجر بصحبة كافة المواد والمعدات والأجهزة والعمال للقيام بالتالي

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

(ب) عمل الإصلاحات، أو الديكور، أو التعديلات أو أي أعمال أخرى، وعمل التركيبات في المنطقة الحرة أو أي عقار مجاور؛

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

(د) لصق إخطارات البيع أو إعادة التأجير على العقار المؤجر والإبقاء عليها؛ و/أو

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

1-3 الحق في نصب السقالات لأغراض إصلاح أو تنظيف مبنى المكاتب أو أي عقار مجاور أو فيما يتعلق بممارسة أي الحقوق المذكورة في هذا الجدول حتى وإن كانت تلك السقالات تعيق الدخول إلى واستخدام والاستمتاع بمبنى المكاتب بصفة مؤقتة؛

1-4 الحق في ممارسة الصلاحيات الممنوحة للمؤجر بموجب القانون؛

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 هذا الإيجار؛ و

1-6 الحق والحرية الكاملين بالقيام في أي وقت بعد تاريخ هذا الإيجار بزيادة ارتفاع أو إدخال تعديلات أو إضافات أو القيام بأية أعمال أخرى على أي مباني في أي عقار مجاور، أو بناء مبان جديدة على أي عقار مجاور بالشكل الذي يراه المؤجر مناسباً حتى وإن أثر ذلك على سبل الراحة الخاصة بالعقار المؤجر أو قابلية الدخول أو

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.

وصول الضوء والهواء إليه.

SCHEDULE 3

الجدول 3

Deposit

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

- the Deposit on the date of this Lease; and
- 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:

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

(iii) any damage (in the Lessor's sole opinion) to the Premises and/or the Common Area.

(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:

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

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

3. The Lessor covenants with the Tenant as follows:

(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

(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.

قيمة التأمين

1- يتعهد المستأجر للمؤجر بتسديد ما يلي
(أ) المبلغ المودع كتأمين بتاريخ هذا الإيجار، 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:

- عدم الدفع أو التأخر في دفع أية مبالغ مستحقة للمؤجر بموجب هذا الإيجار؛ و/أو
- كل خسارة أو ضرر يتعرض له المؤجر نتيجة لخرق المستأجر لأي من التزاماته أو ضماناته الواردة في الإيجار.

(3) أي ضرر (وفق تقدير المؤجر وحده) يلحق بالعقار و/أو المساحة المشتركة.

(ب) بأن استخدام المؤجر لأي جزء من مبلغ التأمين بموجب الفقرة 2 (أ) (1) لا يُعتبر سداداً لبدل الإيجار على نحو يمس بحق المؤجر في إعادة الدخول إلى العقار المؤجر بموجب هذا الإيجار.

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

هي إضافة على تلك الحقوق والتعويضات المنصوص عليها المضمنة أو الناشئة عن الإيجار أو عن القوانين وليست بديلاً عنها؛ و (1) تبقى سارية بعد انتهاء هذا الإيجار أو إنهائه مبكراً.

3- يتعهد المؤجر للمستأجر بما يلي:

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

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