



**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 في  
المنطقة الحرة بجبل علي**

## Contents

Clause	Page	المادة	المحتويات	الصفحة
1	3	1	تعريفات	3
2	5	2	التفسير	5
3	5	3	انتهاء الإيجار ومدته	5
4	5	4	بدل الإيجار	5
5	6	5	التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة	6
6	6	6	المرافق والخدمات البلدية	6
7	7	7	الإصلاحات	7
8	7	8	التسليم	7
9	8	9	الامتثال لإخطارات المؤجر	8
10	8	10	التعديلات	8
11	8	11	اللافتات و الإعلانات	8
12	9	12	استخدام العقار المؤجر	9
13	10	13	التنازل على وجه العموم	10
14	10	14	الامتثال للقوانين	10
15	11	15	أحكام التأمين	11
16	12	16	رسوم الخدمة	12
17	12	17	إخفاق المستأجر	12
18	13	18	التمتع الهادئ	13
19	13	19	إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر	13
20	13	20	التعويض	13
21	14	21	إقرارات	14
22	14	22	إعلام الجهات الحكومية	14
23	14	23	الاحطارات	14
24	15	24	بطلان بعض البنود	15
25	15	25	مبلغ التأمين	15
26	16	26	تجديد عقد الإيجار	16
27	17	27	بنود متنوعة	17
28	18	28	مواقف السيارات	18
Schedule 1	22	الجدول 1	الحقوق والأولويات الممنوحة	22
Schedule 2	32	الجدول 2	استثناءات و تحفظات	32
Schedule 3	25	الجدول 3	مبلغ التأمين	25

## 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 neighboring 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.

**"Car Park"** means the car park located at the LOB as detailed in the Lease Agreement.

**"Car Spaces"** means the allocated car parking spaces as set out in the Lease Agreement.

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 fourth edition of the free zone rules issued by the Authority for the regulation of the Free Zone as revised and superseded from time to time.

**"Government Related Entity"** means any government or any department, commission, board, agency, committee, authority (including the Authority) or

## الشروط والأحكام العامة للإيجار

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

### 1. التعريفات

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

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

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

**"موقف السيارات"** يعني موقف السيارات الموجود في مبني المكاتب كما هو مفصل في عقد الإيجار.

**"مساحات مواقف السيارات"** الأماكن المخصصة لموقف السيارات على النحو المنصوص عليه في عقد الإيجار.

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

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

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

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

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

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

**"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.

**"المنطقة الحرة"** تعني منطقة جبل علي الحرة في دبي، والمصنفة كذلك بموجب المرسوم رقم 1 لعام 1980 في دبي.

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

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

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 to get her 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.

ذلك كل المستشارين المعينين 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.

**"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

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

**"رسوم الخدمة"** تحمل المعنى المحدد لها في اتفاقية الإيجار

"**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 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.

"**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:

- 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;
- the words "include" and "including" shall be deemed to be followed by the words "without limitation";
- 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 authorized by them, including agents, professional advisers, contractors, workmen and others;
- 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;
- any references in this Lease to the Lessor include reference to any of its authorized agents to whom it may delegate any of its responsibilities; and
- all dates herein shall be construed with reference to and in accordance with the Gregorian Calendar.

## 3. DEMISE AND TERM

In consideration of the Rents, covenants and agree-

"**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 مبنى المكاتب ضد المخاطر المؤمنة 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

"**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 عقد الإيجار هذا تأثير على بنيته، كما وأنه بحسب عقد الإيجار:

- إن التزام المستأجر بعدم القيام بأي تصرف أو فعل يتضمن أيضاً التزامه بعدم السماح بذلك التصرف أو الفعل؛
- إن عبارة "يشمل" وعبارة "بما في ذلك" تعتبر متبوعة بعبارة "دون حصر";
- إن أي إشارة لحق المؤجر بالوصول إلى أو بالدخول إلى العقار المؤجر تفسر على أنها تشمل كل راهن دائن للمؤجر وكافة الأشخاص المخولين من قبل أي منهم بما في ذلك الوكلاء والمستشارون المهنيون والمقاولون والعاملون وغيرهم؛
- 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؛
- إن أي إشارة للمؤجر في عقد الإيجار هذا تنطبق أيضاً على أي من وكلائه المخولين من قبله والذين قد يفوضهم بأي من مسؤولياته؛ و
- و) تحتسب كافة التواريخ المذكورة في هذا الإيجار بالاستناد إلى التقويم الميلادي.

## 3. انتهاء الإيجار ومدته

يقوم المؤجر بتأجير العقار للمستأجر للفترة التي تبدأ من وتشمل

ments contained in this Lease which are to be paid and performed by the Tenant, the Lessor leases the Premises to the Tenant from and including the Commencement Date for the Term.

#### 4. RENTS

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 Rents without any setoff 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 incur costs (excluding any opportunity and funding costs) for everyday that such amounts remain outstanding.

5.2 Without prejudice to any other rights contained in this Lease or otherwise available to the Lessor, if any of the Rents (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 principles of Sharia and/or Social and/or Communal Works Fund.

#### 6. UTILITIES AND MUNICIPAL SERVICES

تاريخ البدء وذلك مقابل بدل الإيجار والالتزامات والاتفاق المتضمن في هذا الإيجار.

#### 4. بدل الإيجار

4-1 يتعهد المستأجر بسداد بدل الإيجار ورسوم الخدمة (ويشار إليهما معاً بلفظ "الإيجارات") في كافة الأوقات أثناء مدة الإيجار وبحيث يستلم المؤجر كامل القيمة من أرصدة خالية من الديون. يكون بدل الإيجار مستحق الدفع سنوياً بموجب دفعات مسبقة من المستأجر إما بتاريخ هذا الإيجار أو تاريخ البدء، أيهما جاء لاحقاً.

4-2 إذا كانت حصة المستأجر الفعلية من التأمين أكبر من قيمة بدل 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 لبدل الإيجار عند استحقاقه، فإن المؤجر سوف يتحمل نتيجة لذلك تكاليف أ 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 والخدمات البلدية

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 affair proportion thereof (to be reasonably determined by the Lessor)) not covered by the Rents, 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 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

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).

## 7- الإصلاحات

7-1 إن قام المستأجر بفحص ومعاينة العقار المؤجر وقد قبل بالحالة التي هو عليها في تاريخ عقد الإيجار هذا، وهو يقر وبصريح بعدم وجود عيوب تمنع من استخدام العقار المؤجر.

7-2 وفقاً للمادة 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 قاطن للعقار المؤجر.

## 8- التسليم

8-1 مباشرة قبل تاريخ الانتهاء أو حتى قبل ذلك في حال إنهاء المدة مسبقاً، يقوم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بما يلي:

8-1-1 نزع كافة الممتلكات وكل العلامات أو الكتابات التي تخصه أو تخص أي قاطن تابع له إضافة إلى كافة الثوابت والتجهيزات والأثاث والممتلكات الشخصية من العقار المؤجر؛

8-1-2 استبدال كل الثوابت والتجهيزات العائدة للمؤجر والتي تضررت أو أُلغيت بأخرى من نفس النوعية والجودة أو تسديد قيمة مساوية لكلفة استبدال أي منها (حسب ما يختاره المؤجر)؛

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

and reinstate the Premises to the condition in which they were in at the grant of this Lease, ensuring that all materials used for such reinstatement are of the same or similar quality as those in the Premises at the grant of the Lease;

8.1.4 yield up the Premises to the Lessor in accordance with the covenants by the Tenant contained in this Lease, and the Tenant shall make good any actual damage caused as a result of the foregoing, to the Lessor's reasonable satisfaction.

## 9. COMPLIANCE WITH LESSOR'S NOTICES

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

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

## 10. ALTERATIONS

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

10.2 Any Tenant alteration must be undertaken in accordance with the Free Zone Rules and in accordance with the Tenant Fit-out Manual provided by the Landlord to the Tenant upon grant of this Lease.

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

الإيجار هذا، مع ضمان أن كافة المواد المستخدمة في إعادة العقار إلى حالته الأولى هي من نفس أو ذات جودة مماثلة لتلك المستخدمة في العقار عند منح الإيجار.

4-1-8 تسليم العقار للمؤجر وفقاً للالتزامات التي تعهد بها المستأجر في متن عقد الإيجار هذا. وعلى المستأجر إصلاح الأضرار التي حدثت نتيجة لما سبق ذكره أعلاه بالشكل الذي يرضى المؤجر على نحو منطقي.

## 9- الامتثال لإخطارات المؤجر

9-1 في حال قيام المؤجر بإخطار المستأجر خطياً بوجود عيوب أو حاجة لتطبيقات 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 التطبيقات واحترام تعهداته بالشكل الذي يرضى المؤجر على نحو منطقي.

2-9 إذا أخفق المستأجر خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار، أو في أسرع وقت ممكن في الحالات الطارئة، في الامتثال للإخطار والبدء ومن ثم متابعة العمل بمضمونه بجد وعلى وجه السرعة، فإنه يحق للمؤجر دخول العقار المؤجر وتنفيذ الأشغال اللازمة على أن يتم استرداد كافة التكاليف والنفقات الفعلية التي تكبدها المؤجر جراء ذلك من المستأجر على شكل متأخرات بدل إيجار

## 10-التعديلات

10-1 لا يحق للمستأجر إدخال تعديلات أو إضافات على العقار المؤجر أو على أي من الثوابت العائدة للمؤجر أو على أي من القنوات الموجودة في العقار، كما لا يحق له تعديل أو قطع أو إزالة أي من الجدران أو الأرضيات أو الأعمدة الأساسية في العقار المؤجر دون الموافقة الخطية للمؤجر، وفي حال منح تلك الموافقة، يلتزم المستأجر بالشروط التي يضعها المؤجر فيها

2-10 إن التعديلات التي ينفذها المستأجر يجب أن تراعي القواعد الموضوعية للمنطقة الحرة وأن تكون متوافقة مع دليل التجهيزات الخاص بالمستأجر المقدم من المؤجر للمستأجر عند منح الإيجار.

3-10 ينبغي أن يحصل المستأجر على موافقة المؤجر قبل القيام بنقل أية أجهزة مكتبية ضخمة و/أو قطع أثاث إلى داخل أو خارج المكتب.

## 11- اللافتات والإعلانات

11-1 تبعاً للفقرة 11.2، لا يحق للمستأجر وضع أي إعلانات أو ملصقات أو لوحات أو أعلام أو هوائيات أو أطباق لاستقبال إشارات فضائية أو أي لوحات أو أشياء أخرى يمكن رؤيتها من خارج العقار المؤجر مهما كانت دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة



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 inwriting 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 LOB or 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 LOB, 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 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

للمؤجر.

11-2 يحق للمستأجر وضع لوحة على العقار المؤجر تحمل اسمها التجاري أو شعارها بعد موافقة المؤجر خطياً على حجم وشكل وموقع ومحتويات تلك اللوحة.

## 12-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 أرصفة التحميل المخصصة لهذا الغرض؛

12-1-3 عدم التسبب بإعاقة الحركة في أو حول مبنى المكاتب أو المنطقة الحرة؛ و

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

12-2 لا يحق للمستأجر استخدام العقار المؤجر للأمر التالية

12-2-1 الأفعال التي تسبب ضجة ، أو إهانة أو خطر وكل الاستخدامات غير الشرعية وغير أخلاقية وتلك المسببة للإضرار بالمؤجر أو بمبنى المكاتب أو لأي مستأجر أو قاطن آخر في أي عقار مجاور أو في المنطقة الحرة؛

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

12-2-3 أية استخدامات سكنية

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 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 تخلف 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 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

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 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.

زيادة الحمل أو الضغط على العقار المؤجر إلى حد يفوق ما تم تصميم العقار المؤجر لتحمله مع الحفاظ على هامش السلامة المطلوب؛

15-5-2 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 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 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 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 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.

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 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، فإمّا:

15-2-1 لا يكون بدل الإيجار، أو الجزء العادل منه وفقاً لطبيعة ومدى الضرر المتكبد، واجب التسديد؛ إما إلى أن يصبح العقار المؤجر أو الجزء الذي تلف أو تضرر فيه قابلاً من جديد للاستخدام والإشغال وبالإمكان الوصول إليه؛ أو حتى نهاية مدة التأمين ضد خسارة الإيجار (أيها جاء أولاً)؛ أو

15-2-2 إذا رأى المؤجر حسب اعتقاده المنطقي، أن إعادة العقار المؤجر إلى حالته الأصلية (أ) غير عملي أو مستحيل للأسباب 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 لا يحق للمستأجر القيام بأعمال أو الامتناع عن القيام بأعمال بطريقة قد يتسبب بفعله أو بامتناعه هذا بإبطال كامل أو أي جزء من بوليصة تأمين حصل عليها المؤجر لتغطية العقار المؤجر أو أي مساحة داخل المنطقة الحرة، أو أي شيء قد يتسبب في فرض قسط تأمين غير اعتيادي فيما يتعلق بتلك البوليصة، إلا إذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر مسبقاً ووافق على تسديد قسط التأمين المرتفع فيما يتعلق ببوليصة التأمين التي حصل عليها المؤجر لتغطية أي مساحة داخل المنطقة الحرة، ويكون على المستأجر تسديد كافة المصاريف التي تحملها المؤجر لتجديد تلك البوليصة بمجرد استلام طلب خطي بالتسديد من المؤجر.

## 16 - رسوم الخدمة

تبعاً لقيام المستأجر بسداد رسوم الخدمة، يقوم المؤجر بالحفاظ على مبنى المكاتب والمساحات المشتركة داخل المنطقة الحرة بحالة جيدة مع القبول بالتلف والبلى المعتاد.

## 17 - إخفاق المستأجر

17-1 يحق للمؤجر، دون الانتقاص من أي حقوق أخرى متضمنة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى متاحة للمؤجر، أو في حال وقوع أي من الأحداث المنصوص عليها في الفقرة 17.2، دخول العقار المؤجر أو أي جزء منه وتعتبر مدة الإيجار قد انتهت في حينه، ودون الانتقاص أيضاً من أي مطالب قد تكون لدى المؤجر في مواجهة المستأجر بخصوص أي خروقات أو مبالغ مستحقة سابقاً من المستأجر.

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

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

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

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

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

## 18. QUIET ENJOYMENT

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

## 19. EXCLUSION OF IMPLIED COVENANTS BY LESSOR

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

## 20. INDEMNITY

Within fourteen (14) days of written demand, the Tenant shall keep the Lessor fully indemnified from and against all actions, proceedings, claims, demands, actual losses, actual costs, actual expenses,

17-2-1 إذا بقيت الإيجارات أو أي جزء منها غير مدفوعة لمدة ثلاثين (30) يوماً من استحقاقها (سواء تمت المطالبة بدفعها رسمياً أملاً؛ أو

17-2-2 إذا لم يتم تنفيذ أو الالتزام بأي من التزامات المؤجر المنصوص عليها في هذا الإيجار؛ أو

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

17-3 إذا ما قام المؤجر بإنهاء هذا الإيجار، لا يعود للمستأجر حق في أي دفعات مسددة من قبله للمؤجر، ويكون للمؤجر (أو وكيله المخول) حق دخول العقار المؤجر وحيازة كافة الممتلكات الموجودة بداخله 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 ببدل إيجار أو بتعويض عن عطل أو ضرر مستحق ولم يتم سدادها، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع الفائض للمستأجر.

## 18- التمتع الهادئ

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

19- إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر  
كل التعهدات التي ينص عليها القانون ضمناً على عاتق المؤجر تعتبر مستثناة هنا بالفدر 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

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 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.

مباشر عن كل من:

20-1-1 أي تصرف أو إغفال أو إهمال أو تخلف يصدر عن المستأجر أو عن أشخاص في العقار المؤجر تصرفوا صراحة أو ضمناً بتخويل من المستأجر؛ أو

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

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

20-1-4 أي حادث أو خسارة أو ضرر يصيب الأشخاص أو الممتلكات في أو على العقار المؤجر؛ أو

20-1-5 تحضير وإعداد وتسليم كافة الإخطارات والجدول المتعلقة بأي حاجة للتصليح سواء تم تسليمها أثناء أو بعد انتهاء مدة الإيجار؛ أو

20-1-6 أي خرق للقوانين ينتج عنها تحمُّل المؤجر لأي تكاليف، أو استخدام مبلغ التأمين (حسب مقتضى الحال) لاسترداد أو محاولة استرداد متأخرات الإيجار أو مبالغ أخرى مستحقة من المستأجر، أو من أجل معالجة أي خرق لأي التزام من التزامات المستأجر؛ أو

20-1-7 أي طلب للحصول على موافقة يستوجبه عقد الإيجار هذا (بما في ذلك رسوم الإدارة) سواء تم أو لم يتم الحصول على تلك الموافقة، أو من أجل الاستجابة لأي من طلبات المستأجر؛ أو

20-1-8 أي التزام يتحمله المؤجر تجاه طرف ثالث بسبب نقض المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو

20-1-9 الإنهاء المبكر لعقد الإيجار هذا بسبب أي تخلف من قبل المستأجر.

## 21- الإقرارات

21-1 يقر المستأجر ويتعهد ويصرح بأنه لم يقدّم بإبرام هذا الإيجار اعتماداً على أي تصريحات أو إفادات صدرت من قبل أو نيابة عن المؤجر، سواء بشكل كلي أو جزئي، ما عدا التصريحات أو الإفادات التي ورد ذكرها صراحة في هذا الإيجار.

21-2 يقر كل من الأطراف ويؤكد ما يلي:

21-2-1 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف للدخول في هذا الإيجار وبأن لكل من الأطراف الأهلية والصلاحيحة للدخول في هذا الإيجار.

21-2-2 لم تكن هناك سوء نية أو احتيال أو ضغط أو تأثير غير مطلوب مارسه أي من الأطراف، أو أي من مديريهم أو موظفيهم أو وكلائهم أو مستشاريهم من أجل الدخول في هذا الإيجار.

## 22. REPORTING TO GOVERNMENT RELATED ENTITIES

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

## 23. NOTICES

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

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

23.1.2 Jebel Ali Free Zone FZE, P.O. Box 16888, Dubai, United Arab Emirates, or at such other address as is from time to time designated by the Party receiving the notice.

23.2 Any notice that is delivered by mail or reputable overnight international courier service shall be deemed received when delivery is received or refused, as the case may be. Additionally, notices may be given by facsimile transmission, provided that an original copy of such transmission shall be delivered to the addressee by reputable overnight international courier service by no later than the third day following such transmission. Facsimiles and emails 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

## 22- إعلام الجهات الحكومية

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

## 23- الإخطارات

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

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

23-1-2 المنطقة الحرة بجبل علي م.م.ج. ص.ب. رقم 16888 دبي، الإمارات العربية المتحدة. أو على أي عنوان آخر يحدده الأطراف المعنيون من وقت لآخر لاستلام الإخطارات.

23-2 يعتبر أي إخطار أرسل بواسطة البريد أو شركة دولية معروفة للبريد السريع مستلماً عندما يتم تأكيد أو رفض الاستلام، حسب مقتضى الحال. كما يمكن إرسال الإخطارات بواسطة الفاكس، بشرط تسليم نسخة أصلية من ذلك الإخطار إلى المرسل إليه بواسطة شركة دولية معروفة للبريد السريع خلال فترة لا تزيد عن ثلاثة أيام من تاريخ الإرسال بالفاكس. تعتبر الرسائل المرسلة عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني مستلمة في (1) تاريخ الإرسال إذا تم إرسالها أثناء ساعات العمل الاعتيادية للطرف المرسل إليه أو (2) يوم العمل التالي للطرف المرسل إليه في حال كان الإرسال حصل خارج أوقات عمل الطرف المرسل إليه الاعتيادية.

## 24- بطلان بعض الأحكام

في حال أصبح أي من بنود عقد الإيجار هذا باطلاً أو لم يعد سارياً بالنسبة لأي شخص أو ظرف، فإن هذا البطلان أو عدم قابلية النفاذ

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 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 Supple-

يكون بمعزل عن باقي بنود عقد الإيجار هذا والتي لن تتأثر بالبطلان أو بعدم قابلية النفاذ وتبقى أحكام وشروط هذا الإيجار الأخرى سارية ونافذة على الأشخاص والظروف إلى أقصى حد يسمح به القانون.

## 25- قيمة التأمين

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.

## 26- تجديد عقد 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 قبل تاريخ الانتهاء، وسيقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد عقد الإيجار هذا بناء على موافقة كافة الأطراف ("عقد الإيجار الجديد") إلا فيما يتعلق ببدل الإيجار ("بدل الإيجار الجديد") والذي سيتم تحديده من قبل المؤجر.

26-2 في حال أشار المستأجر إلى رغبته بتجديد هذا الإيجار على الرغم من عدم توقيع الإيجار الجديد واستمر المستأجر بشغل العقار المؤجر بعد تاريخ الانتهاء، فقد تفاهم الأطراف واتفقوا وأقروا على سريان الأحكام التالية:

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

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

26-2-3 يسري الإيجار الجديد والرسوم ورسوم الخدمة أثناء تلك

mentary 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 handover 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 view the Premise 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

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

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

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

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

26-4 يعتبر الزمن ذو أهمية بالنسبة لهذه المادة 26.

## 27- بنود متنوعة

### 27-1 إعادة تأجير العقار

يسمح المستأجر للمؤجر ووكلائه بمعاينة العقار بهدف إعادة تأجيره

### 27-2 سياسة الإيجار

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

### 27-3 إعادة التطوير من قبل المؤجر

لا يعترض المستأجر على أو يسعى لمنع أو تأخير قيام المؤجر بإعادة تجهير 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 تلك طالما بقي ذلك ضمن حدود القانون.

### 27-4 الإعفاء من المسؤولية

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

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

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



27.4.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

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 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 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.

27.7 Governing law and forum

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

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

27.8 Language

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

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

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

27-5-2 يتعهد المستأجر بحماية وتعويض المؤجر ضد أي مسؤولية تحملها في مواجهة أي طرف ثالث تم بيع ممتلكاته من قبل المؤجر ظناً منه (بحسن نية - والتي يجب افتراضها إلا إذا ثبت عكس ذلك) أن ملكيتها تعود للمستأجر وبالتالي كان لا بد من التعامل معها وفقاً لهذه الفقرة الفرعية.

27-6 عدم التنازل

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

27-7 القانون الحاكم والمحاكم المختصة

27-7-1 يُنظم هذا الإيجار ويُفسر وفقاً للقوانين السارية من حين لآخر في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، حسب مقتضى الحال.

27-7-2 تكون محاكم دبي هي المحاكم المختصة حصرياً بالنظر في أي نزاع أو خلاف بين الأطراف نتيجة لهذا الإيجار.

27-8 اللغة

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

## 28 Car Park

### 28.1 License

(a) Subject to the provisions of this clause 28 the Landlord as licensor grants to the Tenant as licensee an exclusive license to use the Car Spaces from the Commencement Date until the earlier of the Expiry Date and the date this Lease ends.

(b) The Landlord may restrict access to the Car Park:

- if required by any authority;
- due to riots, civil disturbance or demonstrations;
- due to any other cause which in the reasonable opinion of the Landlord endangers or may endanger the Car Park, the LOB or any person or property or property in the LOB; or
- to carry out works necessary to repair or maintain the Car Park but the Landlord must do all things reasonably necessary to minimize the restriction to access for this

### 28.2 Holding over

If the Tenant continues to occupy the Premises under Clause 26.2 this license continues until the Tenant's occupation of the Premises ends.

### 28.3 Use of the Car Spaces

The Tenant:

- must not use the Car Spaces other than to park one car in each Car Space;
- must not allow any motor vehicles to remain in the Car Space for a period any longer than 24 consecutive hours without the Licensor's consent;
- must not cause or allow any rubbish to be placed, thrown or dropped in or about the LOB or the Car Park or bring any vehicle into the Car Park which is unsafe or which drips oil or fluid;
- must at all times observe any rules relating to the use of the Car Park;
- must comply with any law relating to the Tenant's use of the Car Spaces;
- must not clean, grease oil, service or wash cars in Car Park;
- must ensure that each user of the Car Spaces carries personal identification while in the Building on request, produces that personal identification to the Building's security personnel; and
- must if requested by the Landlord, promptly give to the Landlord details (including registration numbers) of the cars the Tenant will park in the Car Spaces from time to time.

## 28- مواقف السيارات

### 28-1 الترخيص

(أ) مع مراعاة أحكام هذا البند 28 وفي مقابل تأجير مواقف السيارات، يمنح المؤجر - بصفته المرخص - المستأجر بصفته المرخص له ترخيص حصري لاستخدام مساحة مواقف السيارات اعتباراً من تاريخ بداية الإيجار حتى تاريخ الإنهاء المبكر وتاريخ نهاية هذا الإيجار.

(ب) يجوز أن يفرض المؤجر قيود على مواقف السيارات:

- إذا كان ذلك مطلوباً من قبل السلطة،
- بسبب أعمال الشغب والاضطرابات المدنية والمظاهرات
- لأى سبب آخر يكون معقول في رأي المؤجر بأنه يعرض موقف السيارات أو المبنى أو أي شخص أو الممتلكات أو الممتلكات في المبنى إلى الخطر، أو

(4) القيام بالأعمال الضرورية لإصلاح أو صيانة موقف السيارات على أن يضطلع المؤجر بكافة الأشياء الضرورية. المعقولة للحد من القيود على الدخول لهذا الغرض

### 28-2 التسليم

في حال استمرار المستأجر في شغل العين المؤجرة، يستمر البند 2-26 من هذا الترخيص إلى حين إنتهاء شغل المستأجر للعين المؤجرة.

### 28-3 استخدام مواقف السيارات

المستأجر:

- يجب استخدام مواقف السيارات لركن سيارة واحدة في كل موقف.
- عدم السماح لأي مركبة بأن تظل في الموقف لمدة تزيد عن 24 ساعة متواصلة بدون موافقة المرخص.
- عدم السماح بوضع أي أوساخ أو رميها أو إلقتها في أو حول المبنى أو موقف السيارات أو جلب أي سيارة إلى موقف السيارات تكون غير آمنة أو التي تقطر السوائل أو الزيوت.
- الم مراعاة في كافة الأوقات لأي قواعد تتعلق باستخدام مواقف السيارات.
- الالتزام بأي قوانين تتعلق باستخدام المستأجر لمواقف السيارات
- عدم السماح بتقديم خدمات تغيير زيت السيارات وتنظيف السيارات في موقف السيارات.
- التأكد من أن أي مستخدم لمواقف السيارات يحمل هوية التعريف الشخصي أثناء تواجده في المبنى عند الطلب على أن يقدم تلك الهوية إلى حارس المبنى؛ و
- عند الطلب من قبل المؤجر، أن يمنحه التفاصيل فوراً (بما في ذلك أرقام التسجيل) والخاصة بمواقف السيارات في الموقف من وقت لآخر.

#### 28.4 Assignment and sub-licensing

The Tenant may:

- (a) assign this license to a person to whom it assigns the Lease; or
- (b) sub-license the Car Spaces to a person to whom it has sub-let the Premises if that assignment of the Lease or sub-lease of the Premises has been approved by the Landlord in accordance with clause 13.

#### 28.5 Relocation

For the better management of the LOB and the Car Park, the Landlord at its sole discretion, may, from time to time, relocate the Car Spaces to a different location within the Car Park.

#### 28.6 Risk

The Tenant uses the Car Park and the Car Spaces at the Tenant's own risk.

#### 28.7 Release

- (a) The Landlord is not responsible and has no liability to the Tenant for any claim by the Tenant as a consequence of the use of the Car Park or Car Spaces by the Tenant except to the extent that that claim arises because of the Landlord's default or negligence.
- (b) Without limiting the release in Clause 28.7(a), the Landlord will not be responsible for:
  - (i) the theft of:
    - (A) any cars;
    - (B) the parts, equipment or contents of any cars while the cars are in the Car Park; or
  - (ii) damage whether malicious or accidental that any cars may sustain while:
    - (A) entering or leaving the LOB;
    - (B) in the LOB; or
    - (C) being moved by an employee of the Landlord.

#### 28.8 No Duty

The Landlord is not under duty to check the identity, authority or good faith of any person seeking to remove any cars from the Car Park.

#### 28.9 Indemnity

The Tenant indemnifies and will keep indemnified the Landlord from and against all claims made against the Landlord as a consequence of the use of the Car Park or Car Spaces by the Tenant, except to the extent that that claim arises because of the Landlord's default or negligence.

#### 28-4 التنازل والترخيص من الباطن

يجوز للمستأجر:

- (أ) التنازل عن هذا الترخيص لأي شخص يتنازل له عن الإيجار، أو
- (ب) ترخيص موقف السيارات من الباطن لأي شخص يقوم بتأجير العين المؤجرة له من الباطن في حال موافقة المؤجر على ذلك التنازل أو التأجير من الباطن طبقاً للبند

#### 28-5 الانتقال

بغرض الإدارة الأفضل للمبنى وموقف السيارات، يجوز للمؤجر - بناءً على تقديره المطلق من وقت لآخر - نقل مساحات موقف السيارات إلى موقع مختلف ضمن موقف السيارات.

#### 28-6 المخاطر

يستخدم المستأجر موقف السيارات والمساحات المخصصة للسيارات على مسؤوليته الشخصية.

#### 28-7 براءة الذمة

- (أ) لن يكون المؤجر مسؤولاً أو عرضة للمساءلة تجاه المستأجر عن أي مطالبة تتعلق بسيارات المستأجر أثناء تواجدها في موقف السيارات، أو الأضرار سواء كانت متعمدة أو عرضية نتيجة لاستخدام مواقف أو مساحات السيارات من قبل المستأجر إلا بمقدار أن تنشئ هذه المطالبة بسبب إهمال أو تقصير المؤجر.
- (ب) مع عدم الحد من براءة الذمة في البند 28 يكون المستأجر مسؤولاً عما يلي:
  - (1) السرقة التي تحدث:
    - (أ) لأي عدد من السيارات
    - (ب) قطع الغيار أو المعدات أو محتويات أي سيارة في موقف السيارات
  - (2) أي أضرار مقصودة أو عرضية تتعرض لها السيارات أثناء:
    - (أ) دخولها أو مغادرتها للمبنى
    - (ب) في المبنى
    - (ت) أثناء نقلها من قبل أحد موظفي المؤجر

#### 28-8 عدم المسؤولية

لن يكون المؤجر مسئول عن التحقق من هوية أو سلطة أو حسنة نية أي شخص يحاول تحريك أي سيارات من موقف السيارات.

#### 28-9 التعويض

يعرض المستأجر ويحمي المؤجر من و ضد كافة المطالبات المرفوعة ضد المؤجر نتيجة لاستخدام المستأجر لمواقف ومساحات السيارات، إلا في حال كانت تلك المطالبات ناشئة بسبب تقصير أو إهمال المؤجر.

#### 28.10 Access Cards

- (a) The Landlord may restrict access to the Car Park by means of access cards.
- (b) If the Landlord restricts access to the Car Park by means of access cards, the Landlord must provide to the Tenant an access card in respect of each Car Space and the Tenant must:
- pay any deposit or any amount payable in relation to each access card to the Landlord;
  - not duplicate or copy any access card
  - immediately notify the Landlord if an access card is lost, stolen or misplaced.
  - take all reasonable steps to safeguard each access card against loss, damage or theft;
  - immediately return each access card on determination of its license ; and
  - comply with any rules relating to use and return of each access card.
- (c) The Tenant forfeits a deposit or any amount paid if the tenant misplaces or loses, including by theft, an access card.

#### 28.11 End of license

- (a) When this license ends the Tenant must remove the cars from the Car Park and make good any damage caused or contributed to by the Tenant.
- (b) The Landlord may remove and store at the Tenant's cost the cars not removed by the Tenant in accordance with clause 28.11(a).

#### 28-10 بطاقات الدخول

- (أ) يجوز للمؤجر أن يقيد الدخول إلى مواقف السيارات باستخدام بطاقات الدخول.
- (ب) يقيد المؤجر الدخول إلى موقف السيارات على بطاقات الدخول على أن يزود المستأجر ببطاقات دخول لكل موقف سيارة، ويتعين على المستأجر:
- سداد أي تأمين مستحق فيما يتعلق بأي بطاقة دخول للمؤجر
  - عدم نسخ أي بطاقة دخول
  - إخطار المؤجر فوراً في حال فقدان أي بطاقة دخول أو سرقتها أو ضياعها
  - اتخاذ كافة التدابير المعقولة لحماية بطاقات الدخول من الضياع أو الضرر أو السرقة
  - إعادة أي بطاقة دخول فوراً عند مواعيد ترخيصها.
  - الالتزام بكافة القواعد المتعلقة باستخدام وإعادة أي بطاقة دخول.
  - يصادر المؤجر التأمين في حال فقدان أو ضياع أو سرقة بطاقة الدخول من المستأجر

#### 28-11 انتهاء الترخيص

- (أ) عند انتهاء هذا الترخيص، يتعين على المستأجر إزالة السيارات من المواقف وتصليح أي أضرار حدثت أو تعود إلى المستأجر
- (ب) يجوز للمؤجر إزالة وتخزين السيارات، على نفقة المستأجر، التي لم يقم المستأجر بإزالتها طبقاً للبند 28-11 (أ)

## 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 LOB, 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 مبنى المكاتب، وفي كل حال إلى حد ضرورتها 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

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 LOB 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 LOB, 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 manner as the Lessor shall think fit even though they

## الجدول 2

### استثناءات و تحفظات

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

1-1 حق مرور وجريان المرافق العامة عبر القنوات الموجودة حالياً أو التي قد توجد مستقبلاً في أو تحت أو فوق العقار المؤجر؛

1-2 الحق بدخول العقار المؤجر مع كافة المواد والمعدات والأجهزة والعمال للقيام بالتالي:

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

(ب) إجراء التصليحات، أعمال الديكور، التعديلات وأية أعمال أخرى، والقيام بالتركيبات في مبنى المكاتب 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 مبنى المكاتب، بما في ذلك تقييم أو بيع مصالح المؤجر فيها.

1-3 الحق في بناء 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 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.



may affect or interfere with the amenity of, or access to, the Premises or the passage of light and air to the Premises.

### SCHEDULE 3

#### Deposit

1. The Tenant covenants with the Lessor to pay to the Lessor:
  - (a) the Deposit on the date of this Lease; and
  - (b) forthwith on written demand from the Lessor and without any deduction or set-off any money required to make up any deficiency from time to time in the amount of the Deposit.
2. The Tenant acknowledges to the Lessor:(a) that the Lessor shall be entitled, without prior reference to the Tenant, to withdraw from the Deposit such money as may be required from time to time in order to make-good, or to compensate the Lessor for:
  - (i) any non-payment or delay in payment of any sum due to the Lessor under the Lease; and/or
  - (ii) any loss or damage suffered by the Lessor as a result of any breach by the Tenant or any covenant or warranty on its part contained in the Lease.(b) that any application by the Lessor pursuant to paragraph 2(a)(i) of any part of the Deposit Sum shall not be deemed to be payment of Rent so as to prejudice the Lessor's right of re-entry under the Lease.
- (c) that the provisions of this Schedule and any right or remedy of the Lessor arising hereunder: are in addition to, and not in substitution for, those contained in or arising under the Lease, the Laws or otherwise, and
  - (i) 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.

### الجدول 3

#### مبلغ التأمين

1. يتعهد المستأجر للمؤجر بتسديد ما يلي:
    - (أ) المبلغ المودع كتأمين بتاريخ عقد الإيجار هذا، و
    - (ب) كل المبالغ اللازمة لإكمال أي نقص قد يطرأ من وقت لآخر في قيمة مبلغ التأمين، وذلك بعد استلام طلب خطي من المؤجر ودون القيام بأي حسم أو مقاصة.
  2. يقرّ المستأجر للمؤجر بما يلي: (أ) بأنه يحق للمؤجر، في حال احتاج من وقت لآخر، سحب أي مبلغ من مبلغ التأمين دون الرجوع للمستأجر وذلك لتعويض المؤجر عن:
    - (1) عدم الدفع أو التأخر في دفع أية مبالغ مستحقة للمؤجر بموجب عقد الإيجار هذا؛ و/أو
    - (2) كل خسارة أو ضرر يتعرض له المؤجر نتيجة لخرق المستأجر لأي من التزاماته أو ضماناته الواردة في عقد الإيجار هذا.(ب) 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 عقد الإيجار هذا.
  - (ج) بأن أحكام هذا الجدول وأية حقوق أو تعويضات متاحة للمؤجر بموجبه: هي إضافة على وليست بديلاً لتلك الحقوق والعلاجات المضمنة في أو الناشئة عن الإيجار أو القوانين أو غيرها؛ و
- (1) تبقى سارية بعد انتهاء عقد الإيجار هذا أو إنهائه مبكراً
3. يتعهد المؤجر للمستأجر بما يلي: (أ) إخطار المستأجر خطياً باقتطاع أية مبالغ من الوديعة خلال ثلاثين (30) يوماً من قيام المؤجر بذلك على أن يتضمن الإخطار قيمة وتاريخ الاقتطاع؛ و
  - (2) الإفراج عن مبلغ التأمين أو أي جزء متبقٍّ منه للمستأجر دون احتساب أية فوائد خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ الانتهاء أو الإنهاء المبكر لمدة الإيجار.