

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS
OF LEASE IN RESPECT OF RESIDENTIAL
LEASE OF PREMISES IN THE**

JEBEL ALI FREE ZONE

الشروط و الأحكام العامة المتعلقة بايجار عقار سكني
في المنطقة الحرة لجبل علي

CONTENTS

المحتويات

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

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF LEASE

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

1. DEFINITIONS

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

"**Adjoining Property**" means all parts of the Building (other than the Premises) and any land and/or buildings adjoining or neighboring the Building not let to the Tenant.

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

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

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

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

"**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.

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

"**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

الشروط والأحكام العامة للإيجار

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

1. التعاريف

يكون للعبارة الموضحة أدناه والمذكورة في هذا الإيجار المعاني التالية:

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

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

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

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

"**المساحات المشتركة**" تعني أقساماً في المبنى وفي المنطقة الحرة يخصصها المؤجر من وقت لآخر للاستخدام المشترك ولتمتع كافة المستأجرين و الشاغلين في المبنى وفي المنطقة الحرة.

"**القنوات**" يقصد بها جميع المصاريف والأنابيب و المزاريب والمجاري و المواسير و الفتحات والأنابيب الرئيسية والكابلات والقنوات و المداخل الموجودة والمستقبلية و أية 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.

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

"**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، و التي 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

Authority) or quasi-governmental unit of the United Arab Emirates and includes their respective appointed consultants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

المتحدة ويشمل ذلك المستشارين المعيّنين من قبل تلك الجهات.

"**المخاطر المؤمنة**" تعني (تلك المخاطر التي تدخل في حدود ما يمكن تأمينه في سوق التأمين الخاص بالمنطقة الحرة بتكلفة معقولة وبشروط معقولة) الحرائق، و العواصف، و الأعاصير، و الفيضانات، و الزلازل، و الصواعق، و الانفجارات، و الارتطام، و الطائرات (غير الطائرات المعادية) و المركبات الجوية الأخرى و الأجسام التي تسقط منها، و الشغب و الاضطرابات المدنية و التخريب 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.

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

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

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

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

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

"**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 المبنى ضد المخاطر المؤمنة وكافة المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر للتأمين ضد خسارة بدل الإيجار.

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

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

"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.

"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. 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 authorised 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 authorised 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

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

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

2. التفسير

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

- أي التزام من قبل 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 تُفسر على أنها تشمل كل راهن دائن للمؤجر وكافة الأشخاص المخولين من قبل أي منهم بما في ذلك الوكلاء والمستشارون المهنيون والمقاولون والعاملون وغيرهم؛
- 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؛
- أي إشارة للمؤجر في هذا الإيجار تنطبق أيضاً على أي من وكلائه المخولين من قبله والذين قد يفوضهم بأي من مسؤولياته؛ و
- وحتسب 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 تاريخ البدء وحتى انتهاء مدة الإيجار وذلك لقاء قيمة الإيجار والالتزامات والاتفاقات المنصوص عليها في هذا الإيجار.

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) يقر بملاءمة العقار بحالته التي هو عليها في تاريخ البدء

لغرض الاستخدام المسموح به.

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. قيمة الإيجار

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

4.1 يتعهد المستأجر بسداد قيمة الإيجار للمؤجر طوال مدة الإيجار بحيث يستلم المؤجر كامل قيمة الإيجار بأموال صافية . تكون قيمة الإيجار مستحقة الدفع سنوياً و تسدد مقدماً إما بتاريخ هذا الإيجار أو تاريخ البدء، أيهما حل لاحقاً.

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

4.2 إذا كانت حصة المستأجر الفعلية من التأمين أكبر من مبلغ 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 آخراً.

4.3 The Tenant shall pay the Rent without any set-off or deduction and free and clear of taxes.

4.3 يقوم المستأجر بسداد قيمة الإيجار دون أية مقاصة أو خصم و صافي من أي ضرائب.

5. DAILY COSTS ON LATE PAYMENTS

5. التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة

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

5.1 يقر المستأجر بأنه في حال عدم سداده لقيمة الإيجار عند استحقاقها، فإن المؤجر سوف يفرض نتيجة لذلك تكاليفاً عن كل يوم يتأخر فيه سداد تلك المستحقات ، (غير شاملة أي تكاليف للفرض الفائتة والتمويل).

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.

5.2 دون الإخلال بأي حقوق أخرى واردة في هذا الإيجار أو أية حقوق أخرى متاحة للمؤجر، فإنه في حال عدم سداد الإيجار (سواء تمت المطالبة به 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 ابتداء من تاريخ استحقاق الدفع حتى تاريخ الدفع.

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

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 للفرض الفائتة والتمويل ("الفائض")), فسوف يقوم المؤجر بسداد الفائض للجمعية الخيرية التي يختارها المؤجر وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية و/أو إلى صندوق الأشغال الاجتماعية و/أو المشتركة.

6. UTILITIES

6. المرافق

6.1 The Tenant shall pay all charges for all Utilities

6.1 يقوم المستأجر بتسديد كافة رسوم المرافق التي يستهلكها

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.

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

العقار المؤجر بما في ذلك أية رسوم توصيل وتأجير و يتعين على المستأجر الالتزام و التقيد بأية أنظمة أو متطلبات حالية 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، الانترنت، إلخ).

7. الإصلاحات

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

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

8.1.3 إزالة وإصلاح آثار أي تعديلات أو إضافات أو تحسينات

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.

تم إدخالها على العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها في بداية هذا الإيجار إلا إذا طلب المؤجر خلاف ذلك.

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

و يتعين على المستأجر إصلاح الأضرار التي حدثت نتيجة لما سبق ذكره أعلاه بالشكل الذي ينال رضى المؤجر على نحو معقول.

8.2 إذا أخفق المستأجر حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر في أداء أي من التزاماته الواردة في المادة 8.1 بحلول تاريخ الانتهاء، فسوف يتحمل المستأجر بدلات الإيجار التي تصبح مستحقة للمؤجر على أساس تناسبي يومي ابتداء من اليوم التالي لتاريخ الانتهاء وحتى تاريخ انتهاء المؤجر من إصلاح العقار المؤجر وإعادته إلى المعيار المطلوب، حسب الاعتقاد المنطقي للمؤجر، بموجب المادة 8.1.

9. الامتثال لإخطارات المؤجر

9.1 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 و الوفاء بتعهداته بالشكل الذي يرضي المؤجر على نحو معقول.

9.2 إذا أخفق المستأجر خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار، أو في أسرع وقت ممكن في الحالات الطارئة، في اتخاذ خطوات جدية و حثيثة 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

10.1 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.

10.2 يتعين على المستأجر القيام بأي تعديلات وفق قواعد المنطقة الحرة.

11. EXTERNAL APPEARANCE

11. المظهر الخارجي

The Tenant shall not display in the windows of the Premises so as to be seen from the exterior, any advertisement, poster, notice, flag, aerial, satellite or other sign or thing whatsoever.

لا يحق للمستأجر 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.

12. USE OF PREMISES

12. استخدام العقار المؤجر:

12.1 The Tenant shall:

12.1 يجب على المستأجر:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.5 أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لضمان خلو العقار المؤجر في كافة الأوقات من القوارض والحشرات والوهام 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 The Tenant shall not use the Premises for:

12.2 لا يحق للمستأجر استخدام العقار المؤجر للأغراض التالية:

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

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

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

12.2.2 إجراء المزادات أو الاجتماعات العامة أو الأعمال السياسية أو المعارض أو سبل ترفيه الجمهور أو إقامة أي عروض أو مناسبات أو مرانجات ولعب القمار أو الميسر أو مكاتب أو نادي للمراهجات؛

12.2.3 any commercial or industrial use; or

12.2.3 أي استخدام تجاري أو صناعي؛ أو

12.2.4 any cooking or for the preparation of

12.2.4 الطهي أو إعداد الطعام في غرف العمال أو غرف

food in the Labour Rooms or in the Junior Staff Rooms.

صغار الموظفين.

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

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

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

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

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

12.5 لا يحق للمستأجر وبأي شكل من الأشكال القيام بأي مما يلي أثناء إشغال العقار :

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

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

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

12.5.2 التسبب في تجاوز 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 adversely affect the Premises or the operation of the Systems in the Premises or cause deterioration or damage to the Premises or to the Systems.

12.5.3 التأثير سلباً على العقار المؤجر أو تشغيل الأنظمة أو التسبب في تعطل أو تضرر العقار المؤجر أو الأنظمة.

13. ALIENATION GENERALLY

13. التنازل على وجه العموم

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

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 من حق المؤجر فرض رسم موافقة و/أو طلب إبرام إيجار جديد

بالشروط وبالسعر السائد في السوق آنذاك.

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.

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. COMPLIANCE WITH LAWS

14. الامتثال للقوانين

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.

14.1 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 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.

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. INSURANCE PROVISIONS

15. أحكام التأمين

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

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

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

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

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

15.2 في حال تضرر أو تلف العقار المؤجر أو أي جزء منه بحيث يصبح العقار المؤجر غير قابل للاستخدام أو الإشغال أو كان من الصعب الوصول إليه، وفي حال عدم خفض قيمة التعويض المستحقة فيما يتعلق بالأخطار 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، فإما:

15.2.1 the Rent or a fair proportion of the Rent according to the nature and extent of the damage sustained, shall not be payable until

15.2.1 تكون قيمة الإيجار، أو جزء عادل منها بحسب طبيعة ومدى الضرر المتكبد الذي وقع، غير مستحقة السداد إلى أن يصبح العقار المؤجر أو الجزء الذي تلف أو تضرر منه قابلاً للاستخداماً

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

والإشغال أو يصبح وبالإمكان الوصول إليه مرة أخرى؛ أو حتى نهاية مدة التأمين ضد خسارة قيمة الإيجار (أيها حل أولاً)؛ أو

15.2.2 if in the reasonable opinion of the Lessor, reinstatement of the Premises would be (a) impractical or impossible for physical or legislative reasons or (b) economically unsound, then the Lessor may determine this Lease by giving to the Tenant not less than one (1) month's written notice and in that event the Lessor shall be entitled to retain the whole of the insurance policy monies.

15.2.2 إذا رأى المؤجر 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 الشهر، وفي تلك الحالة، يكون للمؤجر الحق في الاحتفاظ بكامل التعويضات المستحقة بموجب بوليصة التأمين .

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

15.3 لا يحق للمستأجر فعل أو ترك أي شيء قد يتسبب بإبطال كامل أو 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 تلك البوليصة بمجرد استلام طلب خطي بالسداد من المؤجر.

16. DEFAULT OF TENANT

16. إخفاق المستأجر

16.1 Without prejudice to any other right contained in this Lease or otherwise available to the Lessor, on or at any time after the happening of any of the events mentioned in Clause 16.2, the Lessor may elect to terminate the Lease and re-enter the Premises or any part of them, but without prejudice to any claim which the Lessor may have against the Tenant for any previous breach of covenant or sum previously accrued due.

16.1 دون الانتقاص من أية حقوق أخرى متضمنة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى مكفولة للمؤجر، أو في حال أي حدث من الأحداث المنصوص عليها في البند 16.2 أدناه، يكون للمؤجر الخيار بأن ينهي الإيجار و أن يعاود الدخول إلى العقار المؤجر أو أي جزء منه ، لكن دون المساس بأي مطالب قد تكون لدى المؤجر في مواجهة المستأجر بخصوص أي خروقات أو مبالغ مستحقة سابقاً من المستأجر.

16.2 The events referred to in Clause 16.1 are the following:

16.2 فيما يلي الأحداث المشار إليها في البند 16.1:

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

16.2.1 إذا بقيت قيمة الإيجار أو أي جزء منه غير مدفوع لمدة ثلاثين (30) يوماً من استحقاقها (سواء تمت المطالبة بدفعها رسمياً أم لا)؛ أو

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

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

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

16.2.3 إذا خضع المستأجر (في حال كونه كياناً مؤسسياً أو شراكة) لتصفية (سواء الزامية أو طوعية) أو قام بأي خطوات لحل كيانه، أو في حال أصبح مفلساً إذا كان شخصاً طبيعياً أو قام باتخاذ تدابير أو دخل في اتفاقات مع دائنيه.

individual, becomes bankrupt or makes an arrangement or composition with his creditors.

16.3 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.

17. QUIET ENJOYMENT

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

18. EXCLUSION OF IMPLIED COVENANTS BY LESSOR

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

19. INDEMNITY

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

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

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

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

16.3 إذا ما اختار المؤجر بإنهاء هذا الإيجار ، فإن هذا الإيجار سينتهي في تاريخ الإنهاء و لا يعود للمستأجر حق في أي دفعات مسددة من قبله للمؤجر الذي يصادها، ويكون للمؤجر (أو وكيله المخول) حق دخول العقار المؤجر وحياسة كافة الممتلكات الموجودة بداخله وتأجيرها للغير . لا يحق للمؤجر التخلص من و/أو بيع الممتلكات التي يعثر عليها داخل العقار المؤجر (والتي تعود للمستأجر) وأخذ عوائد ذلك البيع لنفسه إلا إذا كان المستأجر مديناً للمؤجر بأية مبالغ أو دفعات إيجار أو بتعويض عن تلف أو ضرر مستحق ولم يتم سدادها، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع المتبقي للمستأجر.

17. التمتع الهادئ

يتعهد المؤجر للمستأجر أنه في حال سداد المستأجر لدفعات الإيجار وتنفيذه و التزامه 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 .

18. استبعاد الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر

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

19. 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:

19.1.1 أي تصرف أو إغفال أو إهمال أو تخلف يبدر من المستأجر أو أشخاص في المقار المؤجر تصرفوا صراحة أو ضمناً بتحويل من المستأجر؛ أو

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

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

failing to comply with the Laws; or

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

19.1.4 أي حادث أو خسارة أو ضرر يلحق بالأشخاص أو الممتلكات في أو على العقار المؤجر؛ أو

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

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

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

19.1.6 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

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

19.1.7 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

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

19.1.8 أي التزام يتحمّله المؤجر تجاه طرف ثالث بسبب خرق المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في هذا الإيجار؛ أو

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

19.1.9 الإنهاء المبكر لهذا الإيجار بسبب أي تخلف من قبل المستأجر.

20. REPRESENTATION

20. الإقرارات

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

20.1 يقر المستأجر ويتعهد ويصرح بأنه لم يتم بإبرام هذا الإيجار تعويلاً على أية 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.

20.2 The Parties acknowledge and confirm that:

20.2 يقر كل من الأطراف ويؤكد ما يلي:

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

20.2.1 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف لإبرام هذا الإيجار المائل وبأن لجميع الأطراف الأهلية والصلاحية لإبرامه.

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

20.2.2 لم 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.

21. REPORTING TO GOVERNMENT RELATED ENTITIES

21. تبليغ الجهات الحكومية المختصة

From time to time, the Lessor is required to provide
ME-8180-Corp

يتعين على المؤجر، من وقت لآخر، تقديم معلومات تتعلق

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.

22. NOTICES

22.1 Subject to clause 22.2, 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:

- 22.1.1 the Tenant's e-mail address, as given on the Lease Agreement;
22.1.2 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.

22.2 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, 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;

22.2.2 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.

22.3 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

بالإيجارات وبالمستأجرين في المنطقة الحرة إلى جهات حكومية لأغراض التحليل الإحصائي، عليه يوافق المستأجر بموجبه على تقديم أية معلومات واردة في هذا الإيجار إلى أية جهة حكومية مختصة لأغراض التحليل الإحصائي أو أية أغراض أخرى متعلقة بموضوع الإيجار.

22. الاخطارات

22.1 مع مراعاة البند 22-2، 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:

- 22-1-1 عنوان البريد الإلكتروني للمستأجر، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛
22-1-2 عنوان البريد الإلكتروني للمؤجر، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛

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

22.2 عند تجديد أو إنهاء هذا الإيجار، تحرر كتابةً إخطارات التجديد و الإنهاء و الإفادات والمراسلات الأخرى باللغة الإنجليزية و تسلم (1) باليد مقابل إيصال 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 ، و توجه إلى الأطراف على النحو التالي:

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

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

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

22.3 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 قصاها اليوم الثالث من تاريخ الإرسال بالفاكس. تعتبر الرسائل المرسله 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.

such transmission if sent during the receiving Party's normal business hours or (ii) on the next succeeding day on which the receiving Party is normally open for business if not sent during the receiving Party's normal business hours.

23. 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.

24. 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.

25. LEASE RENEWAL

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

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

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

25.2.2 the Lessor hereby objects to the Tenant

23. 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 و تظل بقية أحكام وشروط هذا الإيجار سارية و نافذة على الأشخاص والظروف إلى أقصى حد يسمح به القانون.

24. 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 و استرداد ما سحب منه.

25. تجديد عقد الإيجار

25.1 يقوم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته في تجديد الإيجار خلال ما لا يقل عن ثلاثة (3) أشهر قبل تاريخ الانتهاء ("**الإخطار الخاص بالمستأجر**"). إذا رغب المؤجر بتجديد الإيجار، عليه أن يخطر المستأجر بأقرب وقت ممكن بعد استلام إخطار التجديد الخاص بالمستأجر، وفي أي حال من الأحوال يناقش الأطراف، قبل تاريخ الانتهاء، شروط الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد هذا الإيجار بناء على موافقة الأطراف ("**عقد الإيجار الجديد**") باستثناء فيما يتعلق ببديل الإيجار ("**بديل الإيجار الجديد**") والذي سيتم تحديده من قبل المؤجر

25.2 في حال عبر المستأجر عن رغبته في تجديد هذا الإيجار على الرغم من عدم توقيع عقد الإيجار الجديد واستمر المستأجر بشغل العقار المؤجر بعد تاريخ الانتهاء، إذن يقر الأطراف بموجبه بفهمهم و علمهم و اتفاقهم حول تطبيق الأحكام التالية:

25.2.1 تُعتبر مدة هذا الإيجار قد جددت تلقائياً ابتداءً من تاريخ الانتهاء حتى يتم الاتفاق على شروط الإيجار الجديد فيما بين الأطراف؛

25.2.2 يعترض المؤجر على شغل المستأجر للعقار المؤجر بنفس

occupying the Premises on the same terms of the Lease and the Tenant hereby warrants that it agrees that the Lease shall not be renewed automatically on the same terms;

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

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

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

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

26. MISCELLANEOUS

26.1 Re-letting of the Premises

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

26.2 Rental policy

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

26.3 Lessor's redevelopment

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

26.4 Right of Entry

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

26.5 Exemption from liability

26.5.1 In so far as the Law allows, the Lessor shall not be liable to the Tenant for any loss, costs

شروط الإيجار ويقر المستأجر بأن الإيجار لن يتجدد تلقائياً بنفس الشروط؛

25.2.3 تسري قيمة الإيجار الجديد أثناء تلك الفترة وسيتم وفقاً لمطالبات الدفع التي كانت متبعة قبل تاريخ الانتهاء مباشرة ؛ و

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

25.3 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.

25.4 يعتبر الزمن عنصر مهم بالنسبة لهذا البند 25.

26. بنود متنوعة

26.1 إعادة تأجير العقار

يسمح المستأجر للمؤجر ووكلاءه بمعاينة العقار بهدف إعادة تأجيره.

26.2 سياسة التأجير

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

26.3 إعادة التطوير من قبل المؤجر

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

26.4 حق الدخول

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

26.5 الإعفاء من المسؤولية

26.5.1 لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر، وبالقدر الذي يجيزه القانون، عن أية خسارة أو تكاليف (بما فيها الأتعاب القانونية

(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:

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

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

26.5.1.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

26.5.2 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.

26.6 Tenant's property

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

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

26.7 VAT

26.7.1 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.

26.7.2 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.

26.7.2 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

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:

26.5.1.1 انقطاع الخدمات بصفة مؤقتة أثناء فترات الفحص أو الإصلاح؛

26.5.1.2 تعطل أو وجود عيوب في أي من الآليات أو الخدمات أو الموصلات ؛ أو

26.5.1.3 الأحداث الخارجة عن السيطرة المعقولة للمؤجر.

26.5.2 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.

26.6 ممتلكات المستأجر

26.6.1 في حال بقاء أي من ممتلكات المستأجر في العقار بعد تاريخ الانتهاء (أو الإنهاء المبكر للإيجار)، يحق للمؤجر، بصفته وكيلاً 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.

26.6.2 يتعهد المستأجر بحماية وتعويض المؤجر عن أية مسؤولية يكون تحملها في مواجهة أي طرف ثالث تم بيع ممتلكاته من قبل المؤجر ظناً منه (بحسن نية – والتي يجب افتراضها إلا إذا ثبت عكس ذلك) أن ملكيتها تعود للمستأجر وبالتالي كان لا بد من التعامل معها وفقاً لهذا البند الفرعي.

26.7 ضريبة القيمة المضافة

26.7.1 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.

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

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

Tenant.

26.8 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.

26.9 Governing law and forum

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

26.9.2 Any dispute or differences between Parties arising out of this Lease shall be submitted to the Local Judicial Authorities in the emirate of Dubai who have exclusive jurisdiction.

26.10 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.

26.8 عدم التنازل

إنّ تقاعس أي من الأطراف في أي وقت عن مطالبة الطرف الآخر باتّباع 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 نقض 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.

26.9 القانون الحاكم والمحاكم المختصة

26.9.1 يُنظم عقد الإيجار هذا ويُفسر وفقاً للقوانين السارية في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، بقدر انطباقها عليه.

26.9.2 يتم إحالة أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الأطراف نتيجة لهذا الإيجار إلى السلطات القضائية المحلية في إمارة دبي صاحبة الاختصاص.

26.10 اللغة

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

SCHEDULE 1 Rights and Easements Granted

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

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

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

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

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

الجدول 1

الحقوق والارتفاقات 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 إلى والخروج من العقار المؤجر؛

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

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

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

SCHEDULE 2 Exceptions and Reservations

الجدول 2

استثناءات و تحفظات

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

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

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

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

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

1.2 الحق في دخول العقار المؤجر بصحبة كافة المواد والمعدات والأجهزة والعمال للقيام بالتالي:

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

(أ) فحص، 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، و عمل التركيبات في المبنى أو في 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 والابقاء عليها؛ و/أو

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

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

1.3 الحق في نصب السقالات لأغراض إصلاح أو تنظيف أقسام المنطقة الحرة أو أي عقار مجاور أو فيما يتعلق بممارسة أي من الحقوق المذكورة في هذا الجدول حتى وإن كانت تلك السقالات تعيق الدخول إلى واستخدام والاستمتاع بالمبنى بصفة مؤقتة؛

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

1.4 الحق في ممارسة الصلاحيات الممنوحة للمؤجر بموجب القانون؛

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

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

1.5 الحقوق بالحصول على الضوء والهواء والدعم والحماية والمأوى وغيرها من الأولويات والحقوق التي تعود لأي عقار مجاور أو يحق له الاستمتاع بها سواء في الوقت الحالي أو بعد تاريخ 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 أي مباني جديدة على أي عقار مجاور بالشكل الذي يراه المؤجر مناسباً حتى وإن أثر ذلك على سبل الراحة الخاصة بالعقار المؤجر أو قابلية الدخول أو وصول الضوء والهواء إليه.

SCHEDULE 3
Deposit

الجدول 3
قيمة التأمين

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

1. يتعهد المستأجر للمؤجر بتسديد ما يلي:

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

(أ) المبلغ المودع كتأمين بتاريخ هذا الإيجار ، و

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

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

2. The Tenant acknowledges to the Lessor:

2. يقرّ المستأجر للمؤجر بما يلي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

هي إضافة على تلك الحقوق والتعويضات المنصوص عليها المضمنة أو الناشئة عن الإيجار أو عن القوانين وليست بديلاً عنها؛ و

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

تبقى سارية بعد انتهاء هذا الإيجار أو إنهائه مبكراً.

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.

3. يتعهد المؤجر للمستأجر بما يلي:

(1) إخطار المستأجر خطياً باقتطاع أية 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 متبقّي منه للمستأجر دون احتساب أية فوائد خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ الانتهاء أو الإنهاء المبكر لمدة الإيجار.