

STANDARD LEASING TERMS AND CONDITIONS

Contents

Section 1.	Definitions	04
Section 2.	General Standard Terms and Conditions Applicable to All Leases	06
1.	Commencement, Expiry and Renewal	06
2.	The Rent	07
3.	The Premises	07
4.	The Landlord's Obligation	08
5.	The Tenant's Obligations	09
6.	Termination	17
7.	Consequences of termination	18
8.	General Provisions	18
Section 3.	Additional Standard Terms and Conditions Applicable to All Leases of Warehouses, Offices, Food and Beverage (F&B) Outlets and Store Units	23
1.	Utilities	23
2.	Utilities and Telecom Services	23
3.	Hand Over and Repair at the End of the Lease Period	23
4.	Repairs and Defects	24
5.	Construction and Alterations	24
6.	Assignments and Subletting	25
7.	Reserved Car Parking	25
Section 4.	Additional F&B Standard Terms and Conditions	25

Section 5.	Additional Plot Standard Term and Conditions Applicable to All Leases of Plots of Land	26
1.	Open Areas and Landscaping	26
2.	Utilities	27
3.	Redecoration	27
4.	Hand Over and Repair at the End of the Leased Period	27
5.	Construction and Alterations	28
6.	Assignment and Subletting	29
7.	Rent Review	30
8.	Commencement of Operations	30
Section 6.	Additional Packages Standard Terms and Conditions	31
1.	Renewal	31
2.	Service Charge	31
3.	Payment of Total Rent	31
4.	Insurance	31
5.	Operation Commencement	32
6.	General	32
Section 7.	Service Charge Costs	33
1.	Office Units	33
2.	Light Industrial Units (LIU)	33
Section 8.	VAT	33

Standard Terms and Conditions

These Standard Terms and Conditions together with the Lease Agreement form the terms upon which Dubai Airport Freezone Authority (the "Landlord") leases the Premises to the Tenant specified in the Lease Details.

All references in these Standard Terms and Conditions shall be deemed to be references to both these Standard Terms and Conditions and the Lease Agreement which will be prepared and issued for signing by the Landlord. Where there is any conflict between the Standard Terms and Conditions and the Lease Agreement, the Lease Agreement shall prevail.

These Standard Terms and Conditions are divided into five sections:

Section 1. Definitions;

Section 2. General Standard Terms and Conditions applicable to all leases;

Section 3. Additional Standard Terms and Conditions applicable to all leases of warehouses, offices, food and beverage (F&B) outlets and store units;

Section 4. Additional F&B Standard Terms and Conditions applicable to all leases of food and beverage outlets in addition to the General Standard Terms and Conditions; and

Section 5. Additional Plot Standard Terms and Conditions applicable to all leases of plots of land in addition to the General Standard Terms and Conditions.

Section 1 - Definitions

The following terms as used in these Standard Terms and Conditions have the meanings ascribed to them. Other capitalised terms in these Standard Terms and Conditions which are not defined below have the meanings ascribed to them in the Lease Agreement:

"Building" means the building (if any) identified in the Lease Agreement, of which the Premises form part, and refers to each and every part of the Building, the parking lot(s), loading area(s), service road(s) and all other areas, the use and enjoyment of which is appurtenant to the Building, whether or not within the structure of the Building. In the case of a lease of a plot of land the definition of Building will be stated to be not applicable in the Lease Agreement;

"Common Areas" those areas of the Building (whether or not within the structure of the Building) and Dubai Airport Freezone to be used in common by any of the Tenant, other tenants and occupiers of the Building and other premises in Dubai Airport Freezone, the Landlord, and those properly authorised or permitted by them so to do, and Common Areas includes, but without limitation, any atria, entrance halls, corridors, lobbies, staircases, lavatories, access ways, passages, elevators/lifts, escalators, courtyards, ramps, services areas and other such amenities, but excludes any such parts as may be within the Premises;

“Community Rules” means any rules or regulations set down by the Landlord in relation to the operation of the Dubai Airport Freezone;

“Dirhams or AED ” means United Arab Emirates Dirhams, the lawful currency of the United Arab Emirates;

“Dubai Airport Freezone” means the free zone within which the Premises are located known as Dubai Airport Freezone as established by Dubai Law No. (25) of 2009 as varied or amended from time to time;

“Landlord” means the “Landlord” as set out in the Lease Agreement and includes any successors or assigns;

“Lease” consists of the Lease Details and the Standard Terms and Conditions;

“Lease Agreement ” means the “Lease Agreement” signed by the Landlord and the Tenant.

“Parties” means collectively, the Landlord and the Tenant and, where the context requires, their respective successors and assigns;

“Premises” means the premises stated in the Lease Agreement and refers to each part of the Premises any and all improvements and additions made thereto, and all fixtures, fittings and appurtenances in the Premises, but in the case of leases of all types of premises other plots of land excludes the structural parts, load bearing framework, roof, foundations, joists and external walls, and machinery and plant within but not exclusively serving the Premises. In the case of leases of plots of land all the structural parts, load bearing framework, roof, foundations, joists and external wall, machinery and plant contained within or attached to any building or other structure erected on the Premises or exclusively serving the Premises will be included within the definition of the Premises;

“Rent” means the Rent (not including any Service Charge) as set out in the Lease Agreement;

“Relevant Authority” means any governmental or quasi governmental authority having jurisdiction over an issue in Dubai Airport Freezone;

“Service Charge” means the Tenant's contribution (if any) to the general operational costs and expenses from time to time incurred or payable by the Landlord for the benefit of the Premises and the Common Areas payable during the Lease Period as set out in the Lease Agreement;

“Standard Terms and Conditions” means these Standard Terms and Conditions

“Telecom Services” means telephone, facsimile or other communication services;

“Tenant” means the “Tenant” set out in the Lease Agreement and includes any permitted successors or assigns;

“Total Rent” means the sum of the Rent and any Service Charge stated in the Lease Agreement payable during the Lease Period (and any extension of occupation pursuant to Clause 2 of Section 2 of these Standard Terms and Conditions);

“Utilities” means any electricity, water, chilled water and sewerage;

“Civil Charges” means any civil charges payable by the Tenant to the Landlord pursuant to this Lease Agreement.

“Completion of the Work” means completion of any works undertaken by the Tenant in accordance with all requirements of any Relevant Authority and to the satisfaction of the Landlord.

Section 2 - General Standard Terms and Conditions applicable to all leases

1. Commencement, Expiry and Renewal

The Lease Agreement shall come into force and effect on the Commencement Date and, subject to earlier notice under Clause 1.1 of this Section 2, shall automatically renew for a further term equal to the Lease Period from the Expiry Date. The terms of this renewal lease will be determined in accordance with Clauses 1.1, 1.2 and 1.4 of this Section 2.

1.1. Not less than six (6) months (in the case of leases of plots of land) or not less than three (3) months (for all other leases) prior to the Expiry Date, the Tenant shall notify the Landlord in writing if the Tenant does not wish to renew the Lease Agreement. Where the Tenant does not serve notice in writing on the Landlord its wish not to renew the Lease Agreement, then the provisions of Clause 1.2 of this Section 2 apply. Without prejudice to Clauses 1.2, 1.3 and 1.4 of this Section 2, if the Tenant fails or delays in serving notice of non-renewal, the Tenant shall (in addition to the actual Rent payable under the Lease) pay to the Landlord a penalty equal to: three (3) months' Rent.

1.2. Where the Tenant does not service written notice on the Landlord in accordance with Clause 1.1 of this Section 2 of its wish not to renew the Lease Agreement, the Lease Agreement will be renewed for a similar term on the same or different terms and conditions and at a rent to be agreed, subject to the rent for any additional term being in no event less than the Rent paid immediately prior to the Expiry Date. If the Parties cannot agree a rent for the renewal lease by the Expiry Date then the Tenant shall vacate and hand over the Premises to the Landlord as at the Expiry Date, in strict accordance with the requirements imposed by this Lease Agreement.

1.3. If the Tenant gives written notice to the Landlord that it does not wish to renew the Lease in accordance with Clause 1.2 of this Section 2, or if the Landlord gives notification to the Tenant that the Landlord does not wish to renew the Lease then the Tenant shall vacate and hand over the Premises to the Landlord as at the Expiry Date, in strict accordance with the requirements imposed by this Lease.

1.4. In the event that the Tenant does not give notice to the Landlord stating that it wishes not to renew the Lease and then fails to agree the new rent or terms and conditions as set out in Clause 1.3 of this Section 2 by the Expiry Date and/or where the Tenant remains in the Premises when the Landlord has advised that no renewal will take place, the Tenant agrees that (without prejudice to the Landlord's right to

require possession of the Premises or take any other lawful action) the Tenant shall pay to the Landlord compensation at a rate of one hundred and fifty percent (150%) of the Rent applying immediately prior to the Expiry Date together with the Service Charge due as detailed in the Lease Details and such sum shall be payable monthly in advance, the first payment due on the Expiry Date.

2. The Rent

The Tenant shall pay to the Landlord during the Lease Period, the Total Rent in the manner and in the amounts described in the Lease Agreement and these Standard Terms and Conditions.

3. The Premises

3.1. In consideration of the Total Rent to be paid and the duties and obligations to be performed and observed by the Tenant as provided in the Lease Agreement, and on the terms and subject to the conditions of the Lease Agreement, the Landlord agrees to lease to the Tenant, and the Tenant agrees to accept the Premises from the Landlord together with all the following easements and rights:

3.1.1 Full right and liberty in connection with the use and enjoyment of the Premises for the Tenant, its customers, contractors, suppliers, employees, invitees and licensees subject always to the terms and conditions of the Lease Agreement;

3.1.2 The right of passage of electricity, water, soil, drainage, air, smoke or other effluvia to and from the Premises through the gutters, pipes, sewers, drains, wires, telephone and telegraph cables, mains, gullies, channels, ducts, flues, conduits and watercourses (if any) passing along, through or over, upon or under the Premises;

3.1.3 The right of access over roadways and walkways at all times to the Premises;

3.1.4 All leasehold, rights and privileges over and from the adjacent areas and buildings for the benefit of the use of the Premises.

3.2. The lease of the Premises by the Landlord to the Tenant is always subject to the following:

3.2.1 The Landlord having full right and liberty at all reasonable times during the Lease Period after giving reasonable written notice to the Tenant (except in the case of an emergency where no notice is required and access may be at all times) to enter upon the Premises with or without appliances and workmen and others for the following reasons:

(i) to view the state and condition of the Premises and to repair and maintain and clean, alter, renew, remove or install such gutters, pipes, sewers, drains, wires, conduits, ducts, flues and watercourses (if any) serving the Building or any other part of Dubai Airport Freezone;

(ii) to alter, maintain or repair the Building or any other part of Dubai Airport Freezone;

(iii) to comply with an obligation to any third party having legal rights over the Building, the Premises and any other part of Dubai Airport Freezone;

(iv) in exercise of a right or to comply with an obligation of repair, maintenance or renewal under this Lease Agreement;

(v) in connection with the development of the remainder of the Building or any other part of Dubai Airport Freezone, including the right to build on or into or in prolongation of any boundary wall of the Premises; and

(vi) in connection with the easements and other rights referred to in Clause 3.2.5 and 3.2.6 (inclusive) of this Section 2.

3.2.2 The rights in Clause 3.2.1(i) to (vi) (inclusive) of this Section 2 being exercised in such a way so as to ensure that inconvenience is limited in so far as is practicable and that access to the Premises is not in so far as is practicable unduly obstructed but shall otherwise be exercised without payment of compensation for any nuisance, annoyance, inconvenience or damage caused to the Tenant, subject to the Landlord (or other person so entering) exercising the right in a reasonable manner and making good any damage caused to the Premises without unreasonable delay;

3.2.3 The Landlord having the absolute right to exercise any powers that may be granted to it by federal and local laws and regulations;

3.2.4 The Landlord having full right and interest in and to the free and uninterrupted passage of Utilities and Telecom Services and any other service or supply through any pipes or cables now or hereafter existing in, under or upon the Premises;

3.2.5 The Landlord having full right, title and interest in and to existing pipelines, utility lines, equipment, fixtures and other property which are located in, under, upon or over the Premises together with easements and rights of way in, upon, across, over and under those portions of the Premises on which these pipelines, utility lines, equipment, fixtures and other property are located, for the purpose of their maintenance, operation, repair, replacement, construction and use;

3.2.6 The Landlord having easement and right of way upon, over, under, across and in the Premises and the easements for the purposes of exercising any and all of the Landlord's rights and performing any of the Landlord's obligations under the Lease Agreement.

4. The Landlord's Obligations

Subject to the Tenant paying the Total Rent and other sums hereby reserved in the manner and at the times required under the Lease Agreement and performing and observing the obligations and conditions on the part of the Tenant to be observed and performed for the duration of the Lease Period, the Landlord agrees with the Tenant as follows:

4.1. Quiet Enjoyment

The Landlord shall permit the Tenant to peaceably hold and quietly enjoy the Premises for the duration of the Lease Period;

4.2. The Landlord's Insurance Obligations

The Landlord shall at its own cost obtain and maintain throughout the Lease Period insurance for the following and such other risks as the Landlord may otherwise determine from time to time:

4.2.1 All Risks Insurance to cover the Building (excluding the Premises, the property of the Tenant in the Premises and those parts of the Building occupied by other tenants) and the Common Areas; and

4.2.2 Third Party Liability Insurance; and

4.2.3 Where the Landlord or the Landlord's agents or contractors carry out any construction work on the Building, Contractor's All Risk Insurance and Workers' Compensation Insurance in compliance with statutory and regulatory requirements.

4.3 Maintenance and Repair

The Landlord shall keep the structure and exterior of the Building, the Landlord's fixtures and fittings and the Common Areas clean and in good repair and condition (fair wear and tear accepted).

5. The Tenant's Obligations

For the duration of the Lease Period, subject to earlier termination, the Tenant agrees with the Landlord as follows:

5.1. Payment of Total Rent

5.1.1 The Tenant shall pay the Total Rent reserved by the Lease Agreement free from any deductions and rights of set-off whatsoever, at the times and as set out in the Lease Agreement.

5.1.2 The Tenant shall pay any and all other amounts payable to the Landlord, if any, under the Lease at the times and in the manner specified in relation to each such item.

5.2. Late Payment and Fees

5.2.1 If any part of the Total Rent and/or other monies payable under this Lease remains unpaid for a period of thirty (30) days after the date that they became due for payment, then in addition to that part of the Total Rent and/or other monies that remain unpaid, the Tenant shall pay to the Landlord the sum of three thousand dirhams (AED 3,000) for each month the Tenant has failed to make payment of the Total Rent and/or other monies (the "Compensation").

5.2.2 The Tenant shall pay compensation for any period during which the Landlord properly refuses to accept the tender of payment because of an unremedied breach of an obligation under the Lease Agreement by the Tenant.

5.2.3 If any cheque provided by the Tenant to the Landlord in payment of the Total Rent or any other amount due under this Lease Agreement is returned by the Landlord's bank due to lack of sufficient funds, a "stop payment", or any other reason, the Tenant will be required to pay the Landlord a returned cheque charge of AED 1,000 on each occasion.

5.3 Licences and Approvals

5.3.1 The Tenant shall obtain, pay for and maintain throughout the Lease Period, its trade license or any other trade license or other approval required by the Relevant Authorities permit the Tenant to undertake the Permitted Use or activities in the Premises and in Dubai Airport Freezone and shall pay and discharge all rates, taxes, assessments, duties and charges assessed or imposed upon or payable by the Landlord or the Tenant in respect of the Premises.

5.3.2 The Tenant acknowledges and agrees that the Landlord bares no responsibility for the Tenant obtaining or maintaining its trade license or obtaining any other trade license or approval.

5.4. Maintenance and Repair

The Tenant shall well and substantially repair, maintain and clean the Premises and all the Tenant's fixtures and fittings therein and keep the same in good and substantial repair, maintained and in clean condition throughout the Lease Period in compliance with all health, safety, environmental and safety regulations and shall promptly replace at its own cost any Tenant's fixtures or fittings which become worn out, lost, unfit for use or destroyed by substituting other fixtures or fittings of a like or more modern nature and of a quality at least as good as those being replaced. The Tenant will also ensure that all windows in the Premises are cleaned at least once a month and more frequently where necessary.

5.5. Decorations and fit outs

5.5.1 Subject to any requirements set down in the approvals of any Relevant Authority (where required), the Tenant, at the Tenant's expense, shall (subject to the Landlord providing its written consent following the provision of all relevant documentation including, but not limited to, relevant work contracts, detail designs, drawings, written plans, specifications and schedules as required by the Landlord), have the right to fit out, remodel, redecorate and make additions, improvements and replacements of and to allor any part of the Premises from time to time as the Tenant may deem desirable, provided the same are made in a workmanlike manner and utilising good quality materials. The Tenant shall have the right to place and install personal property, trade fixtures, equipment and other temporary installation in and upon the Premises, and fasten the same to the Premises.

5.5.2 All such works as described in Clause 5.5.1 of this Section 2 shall be undertaken in accordance with any rules and guidelines set down by the Landlord and/or any Relevant Authority. These rules and guidelines may, without limitation, include requirements to carry out all and certain such works outside the usual working hours of the Building or of neighbouring plots within Dubai Airport Freezone so as to minimise nuisance and disruption caused to neighbouring occupiers.

5.5.3 In respect of all works in the Premises, the Tenant shall ensure that the Common Areas are kept clean, tidy and clear of obstructions at all times and that promptly upon completion of such works, all debris, waste and other refuse is removed from the Building in accordance with the instructions of the Landlord.

5.5.4 The Tenant shall at all times keep the interior of the Premises, where visible from the exterior of the Premises, attractively laid out and furnished and keep the windows of the Premises clean and adequately and attractively dressed to the reasonable satisfaction of the Landlord, so as to be suitably neat, tidy and of a high quality expected in Dubai Airport Freezone.

5.6. Insurance

5.6.1 The Tenant shall, at its own cost, obtain and maintain throughout the Lease Period insurance for such amounts, on such terms and with such an insurer that is in all ways satisfactory to the Landlord for the following risks and such other risks as the Landlord may otherwise determine from time to time:

(i) All Risks Insurance to cover the Premises and all of the Tenant's assets contained therein at replacement value from the date of loss of use of the Premises until re-establishment of the Tenant's occupancy; and

(ii) Third Party Liability Insurance in the joint names of the Landlord and the Tenant; and

(iii) Where the Tenant or the Tenant's agents or contractors conducts any work on the Premises, Contractor's All Risks Insurance and Worker's Compensation Insurance in the joint names of the Landlord and the Tenant in compliance with statutory and regulatory requirements.

If these above insurances are not obtained and maintained then for the avoidance of doubt the Tenant will be solely responsible for the lack of cover during the uncovered period.

5.6.2 The Tenant shall supply copies of such insurance policies and evidence of payment of premiums to the Landlord upon request by the Landlord and in the case of registration of the Tenant for licensing purposes the Tenant will be required to produce the originals of such insurance policies and PROVIDED ALWAYS that if the Tenant shall fail to insure or keep insured the Premises as aforesaid, the Landlord shall be entitled so to do on behalf of the Tenant and recover the cost of such insurance from the Tenant.

5.6.3 The Tenant agrees to use all insurance proceeds it receives in the event of damage or destruction to the Premises as soon as reasonably practicable in rebuilding or reinstating the Premises as far as reasonably practicable to the same or reasonably equivalent standard as before such damage or destruction.

5.7. The Landlord's Right of Inspection and Right to Repair

If any breach of any obligation under the Lease Agreement, defects, disrepair, removal of fixtures or unauthorised alterations or additions are found on inspection of the Premises pursuant to the Landlord's rights of inspection under Clause 3.2.1 of this Section 2. Then, on notice from the Landlord, the Tenant shall execute to the reasonable satisfaction of the Landlord, all repairs, works, replacements or removals required within one (1) month (or sooner, if necessary) after the receipt of such notice. If the Tenant fails to comply with any such notice, the Landlord may itself or by its workers, employees or agents enter the Premises and execute all necessary or desirable repairs, works, replacements or removals. The Tenant shall pay to the Landlord on demand all expenses so incurred.

5.8. Permitted Use

5.8.1 The Tenant shall not use the Premises other than for the purposes of the Permitted Use as stated in the Lease Agreement. The Landlord shall not be in any way responsible for informing the Tenant of any such requirements and the same shall be the Tenant's full responsibility

5.8.2 The Tenant shall conduct its business in the Premises in a professional manner, with proper decorum and to the highest ethical standards befitting the international standards set by the Landlord for its activities, and shall upon receipt of any notice from the Landlord so to do, promptly cease any practice or conduct that the Landlord reasonably deems to be inappropriate or improper in the Premises.

5.8.3 The Tenant shall ensure that its employees shall at all times while in the Premises be cleanly and neatly dressed and shall conduct themselves in a professional and businesslike manner.

5.9. Restrictions On the Use of the Premises

5.9.1 The Tenant shall not:

- (i) erect or install on the Premises any engine, furnace, plant or machinery which causes noise, fumes or vibration which can be heard, smelled or felt outside the Premises;
- (ii) store on the Premises any petrol or other inflammable, explosive or combustible substance;
- (iii) dispose of any industrial waste unless done so properly and without harm to the environment in accordance with any rules and regulations issued by the Landlord from time to time;
- (iv) keep or allow any narcotics, drugs, alcoholic or similar substances on the Premises;

- (v) allow the use of any pantry or kitchen areas for the preparation or cooking of food (provided that if the Permitted Use of the Premises as specified in the Lease Agreement is for food and beverage use then the Premises may be used for the preparation and cooking of food);
- (vi) allow the Premises to be used for the storage of boxes, supplies and other materials regardless of whether they are related to or significant to the Permitted Use (provided that if the Permitted Use of the Premises as specified in the Lease Agreement is for a storage unit then storage of these items will be permitted);
- (vii) tamper with or abuse any fire protection systems in the Building including without limitation any smoke detectors, fire fighting appliances and fire alarm manual call points;
- (viii) use any fire hazards in the Premises including without limitation candles and incense burners;
- (ix) use the Premises for any noxious, noisy or offensive trade or business nor for any illegal or immoral act or purpose;
- (x) exceed any speed limits imposed by the Landlord or any Relevant Authority when driving within Dubai Airport Freezone or fail to give way to pedestrians;
- (xi) do anything on the Premises, which may be or grow to be a nuisance, annoyance, disturbance, inconvenience or damage to the Landlord or its other tenants of the Building, or to the owners, tenants and occupiers of adjoining and neighbouring properties in Dubai Airport Freezone;
- (xii) load or use the floors, walls, ceilings, or structure of the Premises and/or the Building so as to cause strain, damage or interference with the structural parts, load bearing framework, roof, foundations, joists and external walls of the Premises and/or Building;
- (xiii) overload the elevators/lifts, electrical installations or gutters, pipes, sewers, drains, wires, telephone and telegraph cables, mains, gullies, channels, ducts, flues, conduits and watercourses (if any) in the Premises, the Building and/or any other part of Dubai Airport Freezone;
- (xiv) do or omit to do anything which may interfere with or which imposes an additional loading on any ventilation, heating, air conditioning or other plant or machinery serving the Building , the Premises and/or any other part of Dubai Airport Freezone;
- (xv) allow any person to sleep in the Premises nor to use the Premises for residential purposes;
- (xvi) at any time place in the Common Areas any goods, pallets, trade empties, rubbish or other obstruction;
- (xvii) place, leave or install any articles, merchandise, goods or other objects in front of the Premises, the Building or any where else outside the Premises;
- (xviii) allow employees of others to smoke within the Premises or anywhere else within Dubai Airport Freezone other than designated smoking areas;

- (xix) change the locks to the Premises because all changing of locks will be undertaken solely by the Landlord; and
- (xx) fixing any surveillance cameras whether inside an office, at the entrance or on the exterior of the Premises

5.10. Advertisements and Signs

5.10.1 The Tenant shall not without the prior written consent of the Landlord (which may be withheld in the Landlord's absolute discretion) place or display on the exterior of the Premises or the Building, or place on the windows or inside the Premises so as to be visible from the exterior of the Premises, any name, writing, notice, sign, illuminated sign, display of lights, placard, poster sticker or advertisement other than:

- (i) Such notices as the Landlord may in its sole discretion approve in writing; and
- (ii) The name of the Tenant on or near the entrance doors of the Premises in a style and manner approved or required by the Landlord.

5.10.2 The Landlord may offer the Tenant the option to display signage in such other locations as the Landlord may from time to time designate within Dubai Airport Freezone. If the Tenant elects to accept the Landlord's offer to display signage in such locations then the Tenant will be required to pay an additional fee to the Landlord at a rate determined from time to time by the Landlord.

5.11. Loading and Deliveries

5.11.1 The Tenant shall not load or unload vehicles except in the servicing areas or loading bays provided for such purpose.

5.11.2 The Tenant shall not cause any obstruction in or around the Building and the remainder of Dubai Airport Freezone.

5.12. Pest Control

The Tenant shall at its expense and to the satisfaction of the Landlord undertake all necessary precautions to ensure that the Premises remains at all times free of rodents, insects, vermin, pests and other animals, and disease and shall, if necessary or instructed so to do by the Landlord, employ and pay pest exterminators approved by the Landlord to treat the Premises. The Landlord will provide pest control services as it deems appropriate to office buildings only but not for warehouses or plots.

5.13. Compliance with Statutes

5.13.1 The Tenant shall comply in all respects with the provisions of all statutes, ordinances, proclamations, orders, rules, by-laws, regulations for the time being in force and requirements of any competent authority relating to the Premises, or anything done in or on them by the Tenant, and to keep the Landlord indemnified against liability in consequence of the Tenant's failure to comply with them.

5.13.2 In particular, but without affecting the general operation of the above, the Tenant shall comply with all requirements under any present or future statutes, ordinances, proclamations, rules, orders, by-laws or regulations as to the use or occupation of or otherwise concerning the Premises.

5.14. Compliance with Planning and Environmental Requirements

5.14.1 The Tenant shall perform and observe the requirements of statutes and regulations relating to planning and environmental protection applying to the Premises, and to obtain any development or other consent, permit or licence by reason of the development or manner of use of or on the Premises by the Tenant.

5.14.2 The Tenant shall keep the Landlord indemnified against liability by reason of the Tenant's failure to obtain any requisite development or other consent, permit or licence, or in complying with the requirements of statutes and regulations.

5.15. Indemnification

5.15.1 The Tenant indemnifies and shall keep the Landlord indemnified against liability in respect of any accident, loss or damage to person or property in or on the Premises.

5.15.2 The Tenant indemnifies and shall keep the Landlord indemnified against liability of the Landlord to third parties by reason of breach by the Tenant of its obligations in the Lease Agreement.

5.15.3 The Tenant indemnifies and shall keep the Landlord indemnified from any and all claims, proceedings, and for all costs, losses, expenses and damage incurred or suffered by the Landlord as a consequence of the earlier termination of the Lease Agreement.

5.16. Security Deposit

5.16.1 On or prior to the date of the Lease Agreement, the Tenant shall pay the Landlord a sum equal to the Security Deposit.

Security Deposit – 10% on annual rent in AED

5.16.2 The Security Deposit shall be held by the Landlord as security for any liability of the Tenant under the Lease Agreement.

5.16.3 The Landlord shall be entitled to draw on the Security Deposit if the Landlord has previously given to the Tenant notice of the Tenant's default and the Tenant has failed to remedy its default to the Landlord's satisfaction

5.16.4 If the Landlord has drawn on the Security Deposit, the Tenant is to pay to the Landlord on demand an amount equal to the withdrawal so that the Security Deposit is reinstated to its original full amount.

5.16.5 If the Security Deposit is not sufficient to cover any claims or expenses incurred by the Landlord under the Lease Agreement (including without limitation lawyer's fees, court filing fees, unpaid rent or service charges, holdover rent or service charges, reinstatement costs, dilapidation charges, costs, damages, expenses or other liabilities of whatever nature), then the Tenant shall immediately pay such sum to the Landlord upon demand.

5.16.6 The Tenant may not set off the Security Deposit against any payment of Rent, Service Charges or, if applicable, VAT.

5.16.7 Three (3) months after the Expiry Date or the date of earlier termination of the Lease Agreement, the Landlord shall return the Security Deposit to the Tenant after deducting any sums required to settle any claims or expenses of the Landlord against the Tenant.

5.16.8 The Security Deposit shall be returned to the Tenant pursuant to clause 5.16.7 without any interest or profit.

5.17. Re-letting of the Premises

The Tenant shall permit all persons authorised by the Landlord or its agents to view the Premises at reasonable hours without interrupting the Permitted Use, in connection with any re-letting of the Premises.

5.18. Building and Community Rules

The Tenant shall comply with any rules of the Building and/or Dubai Airport Freezone adopted or altered by the Landlord from time to time and will cause all of its agents, employees, invitees and visitors to do so. Any changes to such rules will be sent by the Landlord to the Tenant in writing.

5.19. Security

The Tenant shall use its best endeavours to protect and keep safe the Premises and any property contained therein from theft or robbery. The Tenant shall observe the Landlord's security procedures and rules.

5.20. Clearance of Rubbish

The Tenant shall not allow any accumulation of rubbish on the Premises, the Common Areas or any part of Dubai Airport Freezone and shall ensure at all times that garbage and refuse from the Premises is removed to such locations as specified by the Landlord, and to use only that type of refuse container provided by the Landlord from time to time. The Tenant shall ensure that all kitchen and domestic garbage is sealed in polythene garbage bags before consignment. In the event of default by the Tenant the Landlord will remove such garbage at the Tenant's cost. The Tenant shall not transport rubbish by means of the passenger elevators/lifts.

5.21. Banned Broadcasting Devices

The Tenant shall not erect, place or use outside and inside the Premises or the Building or on the roof of the Premises and/or Building any radio, television or television aerial, antenna or satellite dish or any loudspeakers, screens or similar devices, or equipment without the prior written consent of the Landlord nor use or permit to be used any radio, gramophone, television or other like media or equipment likely to be heard from outside the Premises, or broadcast any audio or video transmission.

6. Termination

6.1. There is no break right for the Tenant and no right to terminate the Lease for convenience. This means that the Tenant must occupy the Premises and pay the Total Rent for the full Lease Period. The Landlord has no obligation to agree to any requests for early termination. If the Landlord gives its consent to early termination (noting that the Landlord does not have to give its consent at all), such consent shall only be given on such conditions as the Landlord in its discretion shall decide. Such conditions include (but is not limited to) the requirement to pay early termination penalties, notice period penalties, concessional penalties (rent, service charges and free-period) and break fees determined by the Landlord.

6.2. The Lease Agreement may be terminated prior to the Expiry Date by the Landlord where:

6.2.1 Any sum due under this Lease Agreement remains unpaid for thirty (30) days after becoming due for payment (whether or not formally demanded); or

6.2.2 the Tenant is otherwise in breach of the terms of the Lease Agreement (other than for unpaid monies) and this breach has not been remedied within fourteen (14) days of written notification by the Landlord of the breach; or

6.2.3 an event of insolvency occurs in relation to the Tenant or any guarantor of the Tenant; or

6.2.4 the Tenant has assigned or sublet the Premises in any manner whatsoever in breach of the terms of the Lease Agreement; or

6.2.5 the Premises become vacant or deserted for a period of thirty (30) days or more, and the Tenant is not traceable or leaves the country without notifying the Landlord and the Landlord is satisfied in the circumstances that the Premises has been abandoned.

6.2.6 the expression "an event of insolvency" in Clause 6.2.3 of this Section 2 includes:

(i) (In relation to a company or other corporation which is the Tenant or a guarantor) inability of the company to pay its debts, entry into liquidation either compulsory or voluntary (except for the purpose of amalgamation or reconstruction), the passing of a resolution for its winding up, the making of a proposal to the company and its creditors for a composition in satisfaction of its debts or a scheme of arrangement of its affairs, the application to any court for an administration order, and the appointment of a receiver or administrative receiver; and

(ii) (In relation to an individual who is a guarantor), the presentation of a bankruptcy petition, the making of a proposal to his creditors for a composition in satisfaction of his debts or a scheme of an arrangement of his affairs, the application to any court for an interim order, and the appointment of a receiver or interim receiver.

7. Consequences of Termination

Without prejudice to any other rights of the Landlord in law, if the Landlord terminates the Lease Agreement, then the Total Rent for the Lease Period shall become due and payable and all sums paid by the Tenant to the Landlord shall be forfeited and the Landlord (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 and dispose of such property found in the Premises in accordance with Clause 8.9 of this Section 2.

8. General Provisions

8.1. Adjoining Property

8.1.1 The Landlord may deal as it thinks fit with other property adjoining or nearby the Premises belonging to the Landlord, and may erect or permit to be erected on such property any buildings or other structures.

8.1.2 The Landlord may at all times, without obtaining any consent from the Tenant, alter, reconstruct or modify in any way whatsoever, or change the use of, the Common Areas so long as proper means of access to and egress from the Premises are afforded and essential services are maintained at all times.

8.2. Rental Policy

The Landlord may in its sole discretion determine the rental rates of different premises within Dubai Airport Freezone. Such rental rates may vary from one premises to the other due to various factors such as the location, the size of the building, the type of the activity or mutual interests between the Landlord and the tenants.

8.3. Service Charge Adjustment

The Landlord may in its absolute discretion vary, extend, alter or add to the services and adjust the Service Charge accordingly, if the Landlord considers that by so doing the amenities in the Building and/or Dubai Airport Freezone may be improved and/or the management of the Building and/or Dubai Airport Freezone will be more efficiently conducted or if the Landlord's expenditure upon such services increases from year to year.

8.4. Improvements

The Landlord shall have the right from time to time, for the purpose of the development and overall interest of the Building and/or Dubai Airport Freezone to improve, extend or in any manner whatsoever alter or deal with the Building and/or Dubai Airport Freezone and make any modification or changes provided that in exercising such right the Landlord will endeavour to cause as little inconvenience to the Tenant as is practicable in the circumstances. In the event that the Landlord deems it necessary to relocate the Tenant from its Premises the Landlord shall provide at its own cost alternative premises complete with fittings of an equivalent standard to those in the Tenant's Premises. The Tenant accepts that the Tenant shall have no right of compensation for such relocation other than these provisions.

8.5. Competition

Nothing within the Lease Agreement or in any of the negotiations leading up to the Lease Agreement is to be construed as an undertaking or promise by the Landlord to restrict in any way the letting of any other building or premises of the Landlord to direct or indirect competitors of the Tenant.

8.6. Disputes Between Tenants

If any dispute or disagreement at any time arises between the Tenant and the other tenants and occupiers of the Building and/or Dubai Airport Freezone relating to the gutters, pipes, sewers, drains, wires, telephone and telegraph cables, mains, gullies, channels, ducts, flues, conduits and watercourses (if any) serving, or easements or rights affecting, the Premises, the Building and/or Dubai Airport Freezone, the dispute or disagreement is to be determined by the Landlord by which determination the Tenant shall be bound.

8.7. Exemption From Liability in Respect of Services

The Landlord shall not be liable to the Tenant for any loss, damage or inconvenience, which may be caused by reason of:

8.7.1 temporary interruption of services during periods of inspection, maintenance or repair; or

8.7.2 breakdown of or defect in any plant and machinery, services or gutters, pipes, sewers, drains, wires, telephone and telegraph cables, mains, gullies, channels, ducts, flues, conduits and watercourses (if any) in the Premises, the Building and/or Dubai Airport Freezone;

8.7.3 main power and/or water outages from DEWA;

8.7.4 events beyond the reasonable control of the Landlord.

8.8. Compensation for Disturbance

The Tenant is not entitled to terminate the Lease Agreement, quit the Premises or to claim from the Landlord any compensation for disturbance unless and to the extent that any statutory right to compensation precludes the operation of this provision.

8.9. Removal of Tenant's Property

8.9.1 If, after the Tenant has vacated the Premises following the Expiry Date or earlier termination of this Lease Agreement, any property of the Tenant remains in the Premises and the Tenant fails to remove it before handing over the keys to the Landlord, the Landlord may without giving written or other notice to the Tenant, 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 reasonably and properly incurred by it, to the order of the Tenant.

8.9.2 The Tenant indemnifies and shall keep indemnified the Landlord against any liability incurred by it to any third party whose property has been sold by the Landlord 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.

8.10. Parking

During the Lease Period, the Tenant shall have the non-exclusive use in common with the Landlord, other tenants of the Building and Dubai Airport Freezone, their guests and invitees, of the unreserved common car parking spaces, subject to rules and regulations for the use thereof as prescribed from time to time by the Landlord. The Landlord reserves the right to designate parking areas within the Building or in reasonable proximity thereto, for the Tenant and the Tenant's agents and employees.

8.11. Notices

Any notice, communication or demand to be given or made by or to the Landlord or the Tenant under the Lease Agreement shall be in writing and shall be delivered personally or sent by registered mail, courier, email or by fax, to the party due to receive such notice at its address set out in Lease Agreement (or such other address as either party may advise the other in writing). Any such notice, communication or demand given or made by registered mail shall be deemed to have been received seven (7) days after the date of posting, or in case of hand delivery upon written acknowledgement of delivery made by or on behalf of the party to whom the notice was addressed or when left at the address set out in the Lease Agreement (or as either party may notify the other in writing), or in the case of a courier upon written acknowledgement of delivery made by or on behalf of the party to whom the notice was addressed, or in the case of a fax transmission upon receipt of a valid transmission report or in the case of email upon confirmation (electronic or otherwise) that the same has been received.

8.12. Waiver

No waiver of any default of the Landlord or the Tenant hereunder shall be implied from any omission to take any action on account of such default if such default persists or is repeated, and no express waiver shall affect any default other than the default specified in the express waiver and that only for the time therein stated. One or more waivers by the Landlord or the Tenant shall not be construed as a waiver of a subsequent breach of the same obligation, term or condition.

8.13. Headings

The headings used in these Lease Terms are for convenience of the Parties only and shall not be considered in interpreting the meaning of any provision of the Lease Agreement.

8.14. Successors

The provisions of these Lease Terms shall extend to and be binding upon the Landlord and the Tenant and their respective legal representatives, successors and permitted assigns.

8.15. Governing Law

The Lease Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws and regulations in force from time to time in Dubai Airport Freezone (where applicable) and/or in the Emirate of Dubai.

8.16. Dispute Resolution

Any dispute or difference between the Parties arising out of or in connection with Premises or terms and conditions or the Lease Agreement that has not been resolved within fourteen (14) days of notice of such a dispute will be referred to the Dubai courts.

8.17. Compliance with Law

The Tenant shall comply with all laws, orders, ordinances and other public requirements now or hereafter pertaining to the Tenant's use of the Premises.

8.18. Confidentiality

All information concerning the Lease Agreement, other than the existence of the Lease Agreement, shall be kept confidential by the Parties and shall not be disclosed by any Party to any third party except as may be required by any law,

court order or Relevant Authority, and except on a need to know basis, to each Party's accountants, auditors, investors, lenders and legal counsel. The terms of this Clause 8.18 shall survive the expiration or termination of the Lease Agreement.

8.19. Variances in Measurements

The Parties agree that Emirates Authority for Standardization and Metrology (ESMA) standards will be applied when assessing any measurements or calculations relating to the area of the Premises. The Parties acknowledge that any variance of plus or minus two per cent (2%) shall be disregarded for these purposes

8.20. Language

The Lease Agreement is prepared in both the Arabic and English languages. In the event of any dispute resolution, litigation or other formal process, the Arabic text shall prevail over the English text and be conclusive in any questions as to the meaning or interpretation thereof.

8.21. Construction and Interpretation

8.21.1 Section and clause headings are for ease of reference only and do not affect the interpretation of the Lease Agreement.

8.21.2 Words importing the singular are to include the plural and vice versa.

8.21.3 Any law or decree or any section of any law or decree will be deemed to include reference to any modification or re-enactment thereof for the time being in force and all instruments, orders, regulations, by-laws, permissions and directions at any time made thereunder.

8.21.4 The terms "hereof" "herein" "hereby" "hereto" and similar words refer to these entire Lease Terms and not to any particular Clause, Section or any other subdivision of the Lease Agreement.

8.21.5 The words "include" or "including" shall be deemed to be followed by "without limitation" or "but not limited to" whether or not they are followed by such phrases of like import.

8.21.6 All dates herein shall be construed with reference to and in accordance with the Gregorian Calendar.

8.22. Final Agreement

The Lease Agreement terminates and supersedes all prior understandings or agreements on the subject matter hereof.

Section 3 - Additional Standard Terms and Conditions Applicable to All Leases of Warehouses, Offices, Food and Beverage (F&B) Outlets and Store Units.

The following additional Standard Terms and Conditions shall be applicable to all leases of warehouses, offices, food and beverage outlets and store units which for the avoidance of doubt means all leases where the Permitted Use is stated in the Lease Agreement to be a warehouse, an office, a food and beverage (F&B) outlet or a store unit.

1. Utilities

The Landlord shall provide connection to the Premises for the supply of Utilities and Telecom Services. For the avoidance of doubt, the Landlord shall not be obliged to provide an uninterrupted power supply.

2. Utilities and Telecom Services

2.1. If the case of Leases of offices only the Landlord shall be responsible for charges in respect of any Utilities connected to and consumed on the Premises. The Landlord shall have no responsibility for any interrupted power supply from the utility provider

2.2. The Tenant shall be solely responsible for charges associated with the connection and provisions and usage of all Telecom Services on the Premises.

2.3. On the Expiry Date or on earlier termination of the Lease Agreement the Tenant must clear all outstanding balances, charges, fees and other sums due to the providers of all Telecom Services and provide evidence to the Landlord that all such payments have been made and accounts closed. In the case of Leases of warehouses and plots the Tenant will be responsible for arranging power disconnection and final bill clearance.

3. Hand Over and Repair at the End of the Lease Period

On the Expiry Date or earlier termination of the Lease Agreement:

3.1. The Tenant shall quietly vacate and hand over the Premises in good, clean and (where applicable) (and subject to the Landlord's condition for reinstatement set out in Clause 5 of this Section 3) and at the option of the Landlord:

3.1.1 with all additions and improvements to the Premises and all fixtures and fittings attached to and forming part of the Premises or such of those additions, improvements or fixtures and fittings as the Landlord may specify; or

3.1.2 take the Premises back to shell and core in accordance with the Landlord's specifications for the same.

3.2. The Landlord shall be entitled to specify a time period in which the Tenant must complete the above obligations being at the Landlord's discretion, reasonable in the circumstances.

3.3. Prior to the end of the Lease Period the Tenant shall remove from the Premises all the Tenant's belongings, including without limitation, any and all notice boards and signs bearing the name of the Tenant or otherwise

3.4. The Tenant shall repair to the satisfaction of the Landlord all damage to the Premises and the Building resulting from the removal of any of the Tenant's belongings from the Premises.

3.5. The Tenant shall pay Civil Charges and MEP Charges to the Landlord, such charges will be at the Landlord's prevailing rates, or if the Landlord so elects, the Landlord may deduct such charges from the Security Deposit.

4. Repairs and Defects

On becoming aware of any defects in the Premises or the Building, the Tenant shall promptly give written notice of any and all such defects to the Landlord.

5. Construction and Alterations

5.1. The Tenant shall not without the prior consent in writing of the Landlord and (where required) any Relevant Authority:

5.1.1 make any alterations or additions to, or affecting the structure or exterior and interior of, the Building, or the appearance of the Premises as seen from the exterior; and

5.1.2 install or erect any exterior lighting, shade, canopy or awning or other structure in the interior, in front of or elsewhere outside the Premises.

5.2. The Tenant shall comply strictly with any requirements and conditions of any Relevant Authority.

5.3. The Tenant will be required to provide all specifications, drawings and other information for the proposed construction or alterations as the Landlord may require. Where the Landlord grants its consent it may do so upon conditions, including but not limited to:

5.3.1 the requirement to provide a bond or deposit; and

5.3.2 the signing by the Tenant of the Landlord's standard letter of undertaking, which for the avoidance of doubt may contain such obligations and requirements as the Landlord may impose, including without limitation an obligation on the Tenant to reinstate the alterations on the Expiry Date or earlier determination of the Lease Agreement which in the case of a lease of a plot of land will include an obligation to demolish and remove any buildings or other structures erected on the Premises and return the Premises to the Landlord as a bare plot of land.

5.4. Unless the Premises was granted on a Fixed Finishes Basis on the Lease Commencement Date (in which case clause 5.7 below shall apply). On the termination of this Lease Agreement, the Tenant shall, at the option of the Landlord and at the Tenant's cost and expense, reinstate the Premises to the condition in which they were in at the grant of the Lease Agreement, such reinstatement to be carried out before expiry of the Lease Agreement and within a reasonable period of time specified by the Landlord. Such reinstatement work shall be carried out and completed to the reasonable satisfaction of the Landlord.

5.5. The Tenant shall procure that any alterations, additions or reinstatement to the Premises permitted or required by the Landlord be carried out only by a contractor approved by the Landlord (such approval not to be unreasonably withheld).

5.6. At all times during the course of any work in connection with any alteration that are made, all such works and such alterations shall immediately become subject to the terms of the Lease Agreement.

5.7. If the Premises have been handed over to the Tenant on a Fixed Finishes Basis on the Lease Commencement Date, the Tenant agrees at the Tenant's sole cost to reinstate the Premises to a shell and core basis to the Landlord's absolute satisfaction when the Lease ends (howsoever ended). The Tenant may elect the Landlord to carry out the reinstatement of the Premises to a shell and core basis and if the Tenant so elects, the Landlord shall notify the Tenant of the reinstatement costs. The Tenant shall pay to the Landlord in cleared funds the reinstatement costs within fourteen (14) days of the Landlord's notice. For the purposes of these Standard Terms and Conditions, "Fixed Finishes Basis" means a Premises that has been fitted out and handed over to the Tenant "as is".

6. Assignment and Subletting

6.1. Tenant may not assign or sublet the whole or any part or parts of the Premises.

6.2. The Tenant may not:

6.2.1 Part with or share possession or occupation of the whole or any part of the Premises; or

6.2.2 Grant to third parties any rights over the Premises.

6.3. The Landlord may assign its interest in the Lease Agreement to any subsidiary, affiliate, associate or any other related or unrelated entity at any time without notice.

6.4. Any change of Control of the Tenant shall require the Landlord's prior written consent. "Control" means the holding, directly or indirectly, of fifty percent (50%) or more of the shares of the Tenant.

7. Reserved Car Parking

In addition to the rights to unreserved car parking granted by Clause 8.10 of Section 2, the Landlord grants the Tenant the following reserved parking:

7.1. in respect of a Lease of Offices only – one (1) reserved parking space for each complete 50 square metres of office premises leased with a remote control for access to each space, subject to the Tenant complying with such conditions and paying such parking charges as the Landlord may impose from time to time and the Tenant signing a parking lease in the Landlord's required format;

7.2. in respect of a Lease of Warehouses only – four (4) reserved parking spaces in total subject to the Tenant complying with such conditions and paying such parking charges as the Landlord may impose from time to time, the Tenant signing a parking lease in the Landlord's required format and the Tenant paying AED 150 signage fees for each parking space.

Section 4 - Additional F&B Standard Terms and Conditions

The following additional F&B Standard Terms and Conditions shall be applicable to all leases of food and beverage outlets which for the avoidance of doubt means all leases where the Permitted Use is stated in the Lease Agreement to be a food and beverage (F&B) outlet.

1. The Tenant agrees to establish all prices and charges for the products to be sold from the Premises and obtain the approval of the Landlord to such prices and charges. Any changes to the prices and charges must first be approved by the Landlord and the Landlord reserves the right to refuse approval to change the prices and charges if it considers the changes inappropriate for any reason

2. The Tenant will at all times:

2.1 operate its business from the Premises with the standards of skill, care and diligence adhered to by experienced international companies specialising in the activities which the Tenant is to undertake pursuant to the Lease Agreement;

2.2 operate its business from the Premises in a neat, clean and safe manner to the satisfaction of the Landlord;

2.3 employ all such management and employees as are sufficient in number, efficient, competent, suitably trained, experienced and fully qualified to carry out their duties from the Premises;

2.4 observe and perform, and ensure that its employees, contractors, consultants and suppliers observe and perform, every provision of all regulations imposed by any Relevant Authority which deal with food safety, food handling regulations, safety and security.

2.5. The Tenant shall be responsible for all costs and usage of Utilities and Telecom Services associated with connecting the Premises to any distribution or access point for any services to be supplied by any provider of Utilities and Telecom Services.

2.6. The Tenant acknowledges and agrees that where the Tenant may require elevated electricity consumption, the Landlord shall be entitled to charge to the Tenant additional charges relating to any works required by contractors of the Landlord or charges from the relevant provider of Utilities as well as additional consumption charges.

2.7 The Tenant shall keep the Premises fully stocked and prepared for the carrying out of the Tenant's trade or business and open for trading during the opening hours of 11:00 to 17:00 on each working day (or such other opening hours determined by the Landlord).

3. The Tenant will commence full operations from the Premises no later than [one month] from the Commencement Date. If the Tenant fails to commence full operations by such date then the Landlord will have grounds to terminate the Lease Agreement with immediate effect. In such circumstances the consequence detailed in Clause 7 of Section 2 (General Standard Terms and Conditions applicable to all leases) shall apply.

Section 5 - Additional Plot Standard Terms and Conditions Applicable to All Leases of Plots of Land

The following additional Plot Standard Terms and Conditions shall be applicable to all leases of plots of land which for the avoidance of doubt means all leases where the Permitted Use is stated in the Lease Agreement to be a plot of land for development.

1. Open Areas and Landscaping

The Tenant shall at all times keep the all open areas on the Premises adequately surfaced and where landscaped properly cultivated

2. Utilities

2.1. The Landlord shall provide connection to the Premises for the supply of Utilities and Telecom Services. For the avoidance of doubt, the Landlord shall have no responsibility for providing such a connection to the Premises nor shall the Landlord be obliged to provide an uninterrupted power supply.

2.2. The Tenant shall be responsible for all costs and usage of Utilities and Telecom Services associated with connecting the Premises to any distribution or access point for any services to be supplied by any provider of Utilities and Telecom Services.

2.3. The Tenant acknowledges and agrees that where the Tenant may require elevated electricity consumption, the Landlord shall be entitled to charge to the Tenant additional charges relating to any works required by contractors of the Landlord or charges from the relevant provider of Utilities as well as additional consumption charges.

2.4. On the Expiry Date or on earlier termination of the Lease Agreement the Tenant must clear all outstanding balances, charges, fees and other sums due to the providers of all Utilities and Telecom Services and provide evidence to the Landlord that all such payments have been made and accounts closed, including without limitation, the provision of a clearance certificate from Dubai Electricity and Water Authority (DEWA).

3. Redecoration

The Tenant shall redecorate the Premises as often as is reasonably required and also in the last three (3) months of the Lease Period in colours and patterns which shall first be approved by the Landlord in a good and workmanlike manner, unless the Landlord notifies the Tenant that it requires the buildings and other structures erected on the Premises to be removed and the Premises reinstated and handed back to the Landlord as a bare plot of land, in which case the Tenant will not be required to redecorate in the last three (3) months of the Lease Period.

4. Hand Over and Repair at the End of the Lease Period

4.1. On the Expiry Date or earlier termination of the Lease Agreement:

4.1.1 The Tenant shall quietly vacate and hand over the Premises in good, clean and (where applicable) redecorated condition (and subject to the Landlord's option for reinstatement set out in Clause 5.4 of this Section 5) and at the option of the Landlord:

- (i) with all additions and improvements to the Premises and all fixtures and fittings attached to and forming part of the Premises or such of those additions, improvements or fixtures and fittings as the Landlord may specify; or
- (ii) reinstate all or part of the Premises to the state and condition that they were in prior to the Tenant taking possession; or
- (iii) take the Premises back to a bare plot of land.

4.2. The Landlord shall be entitled to specify a time period in which the Tenant must complete the above obligations being at the Landlord's discretion, reasonable in the circumstances.

4.3. The Tenant shall remove from the Premises all the Tenant's belongings, including without limitation, any and all notice boards and signs bearing the name of or otherwise relating to the Tenant or its business.

4.4. The Tenant shall repair to the satisfaction of the Landlord all damage to the Premises and the Building resulting from the removal of any of the Tenant's belongings from the Premises.

4.5. The Tenant shall pay Civil Charges and MEP Charges to the Landlord, such charges will be at the Landlord's prevailing rates, or if the Landlord so elects, the Landlord may deduct such charges from the Security Deposit.

5. Construction and Alterations

5.1. The Tenant shall not without the prior consent in writing of the Landlord and (where required) any Relevant Authority:

5.1.1 undertake any works of construction on the Premises including the erection of buildings and other structures, ground works or any other works;

5.1.2 make any alterations or additions to, or affecting the structure or exterior of, any buildings or other structures that have been constructed on the Premises, or the appearance of the Premises as seen from the exterior; and

5.1.3 install or erect any exterior lighting, shade, canopy or awning or other structure on the Premises.

5.2. The Tenant shall comply strictly with any requirements and conditions of any Relevant Authority.

5.3. The Tenant will be required to provide all specifications, drawings and other information for the proposed construction and for any alterations as the Landlord may require. Where the Landlord grants its consent it may do so upon conditions, including but not limited to:

5.3.1 the requirement to provide a bond or deposit which will be held by the Landlord until Completion of the Work has been achieved; and

5.3.2 the signing by the Tenant of the Landlord's standard letter of undertaking, which for the avoidance of doubt may contain such obligations and requirements as the Landlord may impose, including without limitation an obligation on the Tenant to reinstate the alterations on the Expiry Date or earlier determination of the Lease Agreement which will include an obligation to demolish and remove any buildings or other structures erected on the Premises and return the Premises to the Landlord as a bare plot of land.

5.4. On the termination of this Lease Agreement, the Tenant shall, at the option of the Landlord and at the Tenant's cost and expense, reinstate the Premises to a bare plot of land as the Premises were in at the grant of the Lease Agreement, such reinstatement to be carried out within a reasonable period of times specified by the Landlord. Such reinstatement work shall be carried out and completed to the reasonable satisfaction of the Landlord. Alternatively the Landlord may elect to allow the Tenant to renew this Lease Agreement (such renewal to be at the absolute discretion of the Landlord) to leave such buildings and other structures as the Landlord may nominate on the Premises at the end of the Lease Period.

5.5. The Tenant shall procure that all construction works, alterations, additions or reinstatement to the Premises be carried out only by a contractor approved by the Landlord (such approval not to be unreasonably withheld).

5.6. At all times during the Lease Period if any work is carried out to make alterations that, all such works and alterations shall immediately become subject to the terms of the Lease Agreement.

6. Assignment and Subletting

6.1. The Tenant may, but only after prior written approval of the Landlord is given, assign, transfer, encumber, pledge or hypothecate (collectively, "Alienate") any the whole but not any part or parts of the Premises where such assignment, transfer, encumbrance, pledge or hypothecation (each referred to as an "Alienation") and the other party to the Alienation (being referred to as the "Disponee") is approved by the Landlord, such approval to be withheld or granted in the absolute discretion of the Landlord. The Landlord may also impose such conditions on the Alienation as it considers necessary and may require the Tenant and the Disponee to enter with it in a tripartite agreement to record the terms of the Alienation.

6.2. Subject to Clause 6.1 of this Section 5, and regardless of the Landlord's consent to any particular Alienation or Disponee, no Alienation shall release the Tenant from the Tenant's obligations under the Lease Agreement or alter the primary liability of the Tenant to pay the Rent and to perform all other obligations to be performed by the Tenant under the Lease Agreement, whether arising before or after the Alienation.

6.3. The Tenant shall not, otherwise than by an Alienation permitted under Clause 6.1 of this Section 5 above:

6.3.1 Part with or share possession or occupation of the whole or any part of the Premises; or

6.3.2 Grant to third parties any rights over the Premises.

6.4. The Landlord may assign its interest in the Lease to any subsidiary, affiliate, associate or any other related or unrelated entity at any time without notice.

7. Rent Review

7.1. The Rent specified in the Lease Agreement shall be subject to review on every third anniversary of the Commencement Date ("Review Dates") throughout the Lease Period.

7.2. From each Review Date a Rent equal to the greater of:

7.2.1 the Rent previously payable under the Lease Agreement; and

7.2.2 the revised Rent ascertained in accordance with this Clause 7.3 of this Section 5.

7.3. The revised Rent payable from any Review Date may be agreed in writing at any time between the Landlord and the Tenant or (in the absence of agreement) shall be based on the assessment of rental values of properties of a similar type to the Premises within Dubai Airport Freezone carried out by an independent valuer of recognised standing and having experience in letting and valuing property of a kind and character similar to the Premises. The Landlord shall at regular intervals (such intervals to be in the region of three (3) years) appoint such a valuer to conduct an assessment of rent and values of properties leased by the Landlord within Dubai Airport Freezone and the assessment applicable to the relevant Review Date shall be the most recent assessment conducted by the valuer prior to the relevant Review Date. In the event of any disagreement as to the correct rent assessment the opinion of the Landlord shall be final.

8. Commencement of Operations

The Tenant will carry out construction of suitable buildings and structures on the Premises with all due speed and diligence, in accordance with the terms of the Lease Agreement, and will then commence full operations from the Premises no later than [twelve months] from the Commencement Date. If the Tenant fails to commence full operations by such date then the Landlord will have grounds to terminate the Lease Agreement with immediate effect. In such circumstances the consequences detailed in Clause 7 of Section 2 (General Standard Terms and Conditions applicable to all leases) shall apply.

Section 6 - Additional Packages Standard Terms and Conditions

The following additional Standard Terms and Conditions shall be applicable to all Package leases which for the avoidance of doubt means all leases where the Permitted Use is stated in the Lease Agreement to be a package.

6.1 Renewal

Not less than three (3) months prior to the Expiry Date, the Tenant shall notify the Landlord in writing if the Tenant does not wish to renew the Lease Agreement. Where the Tenant does not serve notice in writing on the Landlord its wish not to renew the Lease Agreement, then the provisions of Clause 1.2 of this Section 2 apply. Without prejudice to Clauses 1.2, 1.3 and 1.4 of this Section 2, if the Tenant fails or delays in serving notice of non-renewal, the Tenant shall (in addition to the actual Rent payable under the Lease) pay to the Landlord a penalty equal to: three (3) months' Rent.

6.2 Service Charge

No Service Charge shall be applicable to the package as its inclusive in the rent amount.

6.3 Payment of Total Rent

6.3.1 For all packages except "Business Smart Desk" the yearly rent is payable in advance in Two installments without any deduction, withholding, set-off, and net from any charges, duties or any other taxes of whatsoever nature. The payment is to be made two weeks before the Commencement Date

6.3.2 For Business Smart Desk, the yearly rent is payable in one payment only upfront.

6.4 Insurance

The Landlord shall at its own cost obtain and maintain throughout the Lease Period insurance for the following and such other risks as the Landlord may otherwise determine from time to time:

6.4.1 All Risks Insurance to cover the Building (including the Premises, the property of the Tenant in the Premises and those parts of the Building occupied by other tenants) and the Common Areas; and

6.4.2 Third Party Liability Insurance; and

6.4.3 The Tenant shall at his own cost or the Tenant's agents or contractors conducts any work on the Premises, Contractor's All Risks Insurance and the Tenants Worker's Compensation Insurance in the joint names of the DAFZA and the Tenant in compliance with statutory and regulatory requirements. The Tenant shall supply copies of such insurance policies and evidence of payment of premiums to the DAFZA.

6.5 Operation Commencement

The Tenant will commence full operations from the Premises no later than [5 working days] from the Commencement Date. If the Tenant fails to commence full operations by such date then the Landlord will have grounds to terminate the Lease Agreement with immediate effect. In such circumstances the consequence detailed in Clause 7 of Section 2 (General Standard Terms and Conditions applicable to all leases) shall apply. The Landlord entitled to specify a time period in which the Tenant must complete the above

6.6 General

- The tenant shall not conduct any fit out works or modify the space plan or finishes of the leased space or unit.
- The tenant shall not add any furniture to accommodate an additional employee within the leased space or unit.
- The tenant shall bear the cost of maintenance for any extension of area done by the tenant in Light Industrial Units (LIU).
- The tenant shall bear the cost of maintenance for any additional assets installed as per the tenant's request.
- The tenant must use the Executive Smart Desk Office for a minimum of 36 hours per month

Section 7 - Service Charge Costs

1. The cost of repairing, maintaining, cleaning, decorating and lighting the whole of the Building and all conduits serving the Building.
2. The cost of maintaining in good working order and repair all plant serving the Building (including generators, boilers, systems for ventilation, heating and air conditioning and lifts) and all conduits in or serving the Building.
3. The cost of providing ventilation, heating, air conditioning and water heating to the Building.
4. The cost of the maintenance of all open and landscaped areas adjoining the Building.
5. The cost of the supply and maintenance of fire prevention and firefighting equipment and fire alarm equipment in the Building.
6. The cost of providing reception, caretaking and security services to the Building.
7. The cost of employing staff to undertake the Landlord's obligations under this Lease Agreement and the other functions referred to in this Schedule.
8. All charges for the supply to and consumption at the Building as a whole of water, sewerage, gas and electricity.
9. The cost of insuring the Building as a whole.
10. Any other sum properly incurred by the Landlord in connection with the Building including, without limitation, the cost of providing any other service which the DAFZA reasonably considers necessary for the purpose of good management of the Building.
11. All MEP maintenance, Air-conditioning, CIVIL maintenance, CCTV, Waste clearance, external area Landscape, cleaning, Hygiene in common area and Pest control.

Light Industrial Units (LIU)

1. Light Industrial Units (LIU) Utility, Internal Cleaning, Pest Control to be paid separately by tenant.

Section 8 - VAT

All rents, amounts and costs in this Lease Agreement are exclusive of VAT. If VAT becomes chargeable on such rents, amounts or costs, the Tenant shall pay to the Landlord such applicable VAT as an additional payment.

تكاليف رسوم الخدمات

الوحدات المكتبية

١. تكلفة التصليح والصيانة والتنظيف والتزيين والإنارة لكامل المبنى بالإضافة إلى تكلفة كل التمديدات التي تخدم المبنى.
٢. تكلفة صيانة وتصليح كافة المحطات التي تخدم المبنى (بما في ذلك المولدات الكهربائية وسخانات المياه وأنظمة التهوية والتدفئة والتكييف والمصاعد) وكافة التمديدات التي تخدم المبنى من داخله أو خارجه.
٣. تكلفة تجهيز المبنى بأنظمة التهوية والتدفئة والتكييف وتسخين المياه.
٤. تكلفة صيانة كافة المساحات المفتوحة والمواقع الطبيعية المجاورة للمبنى.
٥. تكلفة تجهيز المبنى بأنظمة ومعدات مكافحة الحريق وإطفائه وأنظمة الإنذار وتكلفة صيانتها.
٦. تكلفة تجهيز المبنى بخدمة الاستقبال والعناية والأمن.
٧. تكلفة توظيف طاقم عمل لتنفيذ التزامات المالك بموجب اتفاقية الإيجار بالإضافة إلى المهام الأخرى المشار إليها في هذا الجدول.
٨. كافة الرسوم الإجمالية لتزويد المبنى بخدمات المياه وأعمال الصرف الصحي والغاز والكهرباء واستهلاك هذه الخدمات.
٩. تكلفة تأمين المبنى كل.
١٠. أي مبلغ آخر يتكبده المالك بشأن المبنى بما في ذلك، من دون حصر، تكلفة توفير أي خدمات أخرى تعتبرها سلطة المنطقة الحرة بمطار دبي ضرورية لغرض الإدارة الرشيدة للمبنى.
١١. صيانة الأعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال السباكة، وتكييف الهواء، والصيانة المدنية، وكاميرات الدوائر التلفزيونية المغلقة، والتخلص من النفايات، وتضمين المناظر الطبيعية في المساحة الخارجية، والتنظيف، وضمان النظافة في الأماكن المشتركة، ومكافحة الحشرات.

الوحدات الصناعية الخفيفة (LIU)

١. يجب على المستأجر أن يسدّد - بدفعة منفصلة - تكاليف مرفق الوحدات الصناعية الخفيفة والتنظيف الداخلي ومكافحة الحشرات.

الجزء الثامن: ضريبة القيمة المضافة

جميع الإيجارات والمبالغ والتكاليف المذكورة في عقد الإيجار هذا لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة. وفي حال تم فرض ضريبة القيمة المضافة على الإيجارات والمبالغ والتكاليف عندها يتوجب على المستأجر دفع ضريبة القيمة المضافة كدفعة إضافية.

٦,٤ التأمين

يجب على المالك الحصول على تأمين وإبقائه ساري المفعول طوال فترة الإيجار، وذلك على نفقته الخاصة، لتغطية المخاطر التالية وأي مخاطر أخرى قد يحدثها المالك من حين لآخر:

- ١-٤-١ تأمين ضد كافة المخاطر لتغطية «المبنى» (بما فيه المنشآت وممتلكات المستأجر ضمن المنشآت وأي أجزاء أخرى من المبنى يشغلها مستأجرون آخرون) والمناطق المشتركة؛
- ١-٤-٢ وتأمين مسؤولية الطرف الثالث،

١-٤-٣ يجب على المستأجر توفير «تأمين ضد كافة المخاطر» و«تأمين تعويض عمال المستأجر»، وذلك على نحو مشترك باسمه وباسم سلطة المنطقة الحرّة بمطار دبي، وامتنالاً للمتطلبات الإلزامية والتنظيمية، وعلى نفقته الخاصة أو على نفقة وكلائه أو المقاولين الذين ينقذون أي أعمال في المبنى. كما يجب على المستأجر تقديم نسخ عن وثائق التأمين هذه وإثباتات على دفع أقساط التأمين لسلطة المنطقة الحرّة بمطار دبي.

٦,٥ بدء العمل

يجب على المستأجر الشروع بكافة العمليات في المنشآت في موعد أقصاه (٥ أيام عمل) من تاريخ البدء. وإذا تخلّف المستأجر عن الشروع بكافة العمليات بحلول هذا الموعد، يصبح لدى المالك سبب لإنهاء اتفاقية الإيجار فوراً. وفي مثل هذه الظروف، تنطبق التبعات المفصلة في البند ٧ من القسم ٢ (الشروط والأحكام القياسية العامة المنطبقة على كافة عقود الإيجار).

٦,٦ أحكام عامة

- لا يحقّ للمستأجر أن يُجري أي أعمال تجهيزية أو يُدخل أي تعديل على مخطط المساحة أو على تشطيبات المساحة/الوحدة المستأجرة.
- لا يحقّ للمستأجر أن يُضيف أي أثاث لاستيعاب موظف جديد ضمن المساحة/الوحدة المستأجرة.
- يتحمّل المستأجر تكاليف صيانة أي توسيع للمساحة يُجرّيه في الوحدات الصناعية الخفيفة (L/U).
- يتحمّل المستأجر تكاليف صيانة أي أصول إضافية تُركّب بناءً على طلبه.
- يجب على المستأجر للحزمة Executive Smart Office Desk أن يستخدم العين المؤجرة لمدة لا تقل عن ٣٦ ساعة في الشهر

القسم ٦. الشروط والأحكام القياسية الإضافية للحزم

تنطبق الشروط والأحكام القياسية الإضافية التالية على كافة حزم عقود الإيجار والتي، تجنّباً لأي شك، تعني كافة عقود الإيجار التي تنصّ «اتفاقية الإيجار» على أنّ «الاستخدام المسموح به» لها هو بشكل حزمة.

٦.١ التجديد

يتعين على المستأجر توجيه إخطار خطي للمالك قبل (٣) ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ الانتهاء في حالة عدم رغبة المستأجر في تجديد عقد الإيجار. وإذا لم يوجه المستأجر إخطاراً خطياً للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار فتسري عندها أحكام البند ١.٢ من الجزء الثاني هذا. بدون الإخلال بالبند ١.٢ و ١.٣ و ١.٤ من هذا الجزء الثاني، إذا لم يوجّه المستأجر إخطار للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار أو تأخر بتوجيه هذا الإخطار، فإنه يتعين على المستأجر أن يدفع للمالك (بالإضافة إلى القيمة الإيجارية الفعلية المستحقة بموجب عقد الإيجار) غرامة تعادل القيمة الإيجارية المستحقة عن ثلاثة أشهر

٦-٢ رسوم الخدمة

لا تنطبق أي رسوم خدمة على الحزمة كونها جزء من قيمة الإيجار.

٦-٣ تسديد قيمة الإيجار

١.٣.٦ يستحقّ دفع قيمة الإيجار السنوي سلفاً بشكل قسطين ومن دون أي اقتطاع أو حجز أو تسوية، صافية من أي رسوم أو التزامات أو ضرائب أخرى مهما كان نوعها. ويجب تسديد الدفعة قبل أسبوعين من تاريخ البدء.

٢.٣.٦ أما للحزمة Business Smart Desk ، يستحقّ دفع قيمة الإيجار السنوي دفعة واحدة سلفاً.

٦-٤ يحق للمالك التنازل عن مصالحه في عقد الإيجار إلى أي من شركاته الفرعية أو التابعة، أو الشركات الزميلة، أو أي جهة ذات أو غير ذات صلة في أي وقت ودون أي إخطار.

٧. مراجعة القيمة الإيجارية

٧-١ تخضع القيمة الإيجارية المحددة في عقد الإيجار للمراجعة كل ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ البدء ("تواريخ المراجعة") طيلة مدة الإيجار.

٧-٢ ستكون القيمة الإيجارية في كل تاريخ مراجعة مساوياً أو أكبر من:

٧-٢-١ القيمة الإيجارية التي دفعها المستأجر بموجب عقد الإيجار؛ و

٧-٢-٢ القيمة الإيجارية المعدلة والمؤكدّة وفقاً لأحكام البند ٧-٣ من الجزء الخامس الحالي.

٧-٣ يتفق الطرفان خطياً على القيمة الإيجارية المعدلة والمستحقة اعتباراً من أي تاريخ مراجعة في أي وقت فيما بين المالك والمستأجر أو (في حالة عدم الاتفاق) فسيكون ذلك بناءً على تقييم القيمة الإيجارية للعقارات المماثلة لنوعية العين داخل المنطقة الحرة بمطار دبي، ويجري هذا التقييم من قبل أحد المقيمين المستقلين المعترف بهم، وأصحاب الخبرة في إيجار وتقييم العقارات ذات الطبيعة والسماوات المشابهة للعين. ويكلف المالك وبشكل دوري (ويكون ذلك في حدود ٣ (ثلاث) سنوات) هذا المقيم لإجراء تقييم للإيجار، وقيمة العقارات المؤجرة عن طريق المنطقة الحرة بمطار دبي، ويصبح التقييم النافذ في تاريخ المراجعة هو أحدث تقييم يجربه المقيم قبل تاريخ المراجعة المعني. وفي حالة عدم الاتفاق على التقييم السليم للقيمة الإيجارية فإن قرار المالك سيكون نهائياً في هذا الخصوص.

٨. مباشرة الأعمال

على المستأجر القيام بالأعمال الإنشائية للمباني والهياكل المناسبة على العين بالسرعة والعناية الواجبة، ووفقاً لشروط عقد الإيجار، وعليه مباشرة أعمال بالكامل من العين بما لا يتجاوز اثني عشر شهراً من تاريخ البدء، وإذا أخفق المستأجر في بدء أعماله بالكامل في ذلك التاريخ، فإن ذلك يعد سبباً للمالك لإنهاء عقد الإيجار. وفي هذه الحالة تسري التبعات المفصلة في المادة ٧ من القسم الثاني (الشروط والأحكام المعيارية السارية على كافة عقود الإيجار).

تنفيذ هذه الأعمال بالشكل الذي يرضي المالك وعلى نحو معقول. وكبدل عن ذلك، يمكن أن يختار المالك السماح للمستأجر بتجديد عقد الإيجار (ويتوقف هذا التجديد على القرار المحض من المالك) لترك المباني والهيكل الأخرى لمن يرشحهم المالك في نهاية مدة الإيجار.

٥-٥ يضمن المستأجر أن كافة الأعمال الإنشائية، والتعديلات، أو الإضافات أو إعادة العين لحالتها تتم فقط عن طريق المقاول الذي يعتمد المالك (ولن يحجم المالك عن هذه الموافقة لسبب غير وجيه).

٦-٥ تخضع كافة الأعمال المنفذة طيلة مدة القيام بأي أعمال تتعلق بالتعديلات لشروط عقد الإيجار وبشكل فوري.

٦. التنازل عن الإيجار من الباطن

٦-١ يجوز للمستأجر، وبعد موافقة خطية مسبقة من المالك، تحويل، أو ترتيب التزام، أو رهن، أو الإيداع كرهن (ويطلق عليها جميعاً "التحويلات") لكل أو جزء أو أجزاء من العين، بحيث يوافق المالك على كل حالة من حالات التحويل، أو ترتيب التزام، أو رهن، أو الإيداع كرهن (ويطلق على كل حالة منها "التحويل") وكذلك موافقته على الطرف المحال إليه (ويطلق عليه "المحال إليه")، وللمالك مطلق الحرية في منح أو منعه هذه الموافقة. كما يحق للمالك فرض الشروط التي يراها مناسبة على المحال إليه، وأن يطلب من المستأجر والمحال إليه الدخول في اتفاقية ثلاثية لتسجيل شروط التحويل.

٦-٢ مع مراعاة أحكام البند ١-٦ من الجزء الخامس، وبغض النظر عن موافقة المالك على أي إحالة أو محال إليه، ولا يعفي أي تحويل المستأجر من التزاماته بموجب عقد الإيجار، أو يغير في التزام المستأجر بدفع القيمة الإيجارية، والوفاء بكافة التزاماته التي يقتضي عقد الإيجار وفائه بها، سواء كانت هذه الالتزامات مترتبة قبل أو بعد التحويل.

٦-٣ لا يحق للمستأجر بخلاف التحويلات الواردة بالبند ١-٦ من الجزء الخامس أعلاه، القيام بأي مما يلي:

٦-٣-١ التنازل عن حيازة العين أو مشاركة حيازتها أو إشغالها كلياً أو جزئياً؛ أو

٦-٣-٢ منح أي طرف ثالث أي حقوق في العين.

والناتجة عن إزالة أي متعلقات للمستأجر من العين.

٥-٤ يلتزم المستأجر بدفع رسوم الأعمال المدنية، ورسوم الأعمال الكهربائية والميكانيكية والصحية للمالك، وستكون هذه الرسوم وفقا للأسعار السائدة لدى المالك، أو يخصم المالك قيمة هذه الرسوم من تأمين الضمان بحسب اختيار المالك.

٥. الإنشاءات والتعديلات

٥-١-٥ لا يجوز للمستأجر القيام بأي مما يلي ودون موافقة خطية مسبقة من المالك و (إذا اقتضى الأمر) من الجهات المعنية:

٥-١-١-٥ أعمال إنشائية على العين بما في ذلك إنشاء المباني وغيرها من الهياكل، وأعمال الصفر، أو أي أعمال أخرى؛

٥-١-٢-٥ أي تعديلات أو إضافات على الهيكل أو تؤثر عليه أو على الواجهات الداخلية أو المساحات الداخلية للمبنى أو على مظهر العين من الخارج؛ و

٥-١-٣-٥ تركيب أو تنصيب أي إضاءة، أو مظلات، أو حواجز الضوء أو الشمس أو غير ذلك من الإنشاءات على العين.

٥-٢-٥ على المستأجر الالتزام الصارم بأي متطلبات أو شروط لأي سلطة مختصة.

٥-٣-٥ يتعين على المستأجر تزويد المالك بكافة المواصفات، والمخططات، والمعلومات الأخرى الخاصة بأي إنشاءات أو تعديلات مقترحة بحسب متطلبات المالك. وإذا منح المالك موافقته على قيام المستأجر بذلك فإن هذه الموافقة ستكون وفقا للشروط التالية دون حصر:

٥-١-٣-٥ متطلبا تقديم كفالة أو تأمين يحتفظ به المالك حتى الانتهاء من الأعمال المنجزة؛ و

٥-٣-٢-٥ توقيع المستأجر على خطاب التعهد من المالك، ويحتوي هذا الخطاب درما لأي شك على المتطلبات والالتزامات التي يفرضها المالك وتشمل على سبيل المثال إعادة كافة التعديلات إلى ما كانت عليه في تاريخ الانتهاء أو تاريخ الإنهاء المبكر، وإذا كان عقد الإيجار لقطعة أرض فإن هذا الخطاب يشمل التزامات هدم وإزالة أي مباني أو إنشاءات أخرى أنشئت على العين، وإعادة العين إلى المالك كقطعة أرض فضاء.

٥-٤-٥ على المستأجر عند إنتهاء عقد الإيجار، وبحسب ما يراه المالك- إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها عند إستئجارها وعلى حساب ونفقة المستأجر، ويجب إعادة العين إلى حالتها كقطعة أرض فضاء عند منح عقد الإيجار، ويجب تنفيذ ذلك خلال فترة زمنية معقولة يحددها المالك. ويجب

٣-٢ يقر المستأجر ويوافق على أنه إذا لزم المستأجر استهلاكاً متصاعداً للكهرباء، فيحق للمالك تحميل المستأجر برسوم إضافية عن أي أعمال لازمة لمقاومة المالك أو رسوم مزودي خدمات المرافق ذات الصلة علاوة على رسوم الاستهلاك الإضافي.

٤-٢ يتوجب على المستأجر في تاريخ الانتهاء أو تاريخ الإنهاء المبكر لعقد الإيجار سداد كافة الأرصدة والرسوم والأتعاب العالقة وغيرها من المبالغ المستحقة لمزودي الخدمات وخدمات الاتصالات، وتقديم دليل للمالك على دفع كافة هذه المبالغ وإغلاق تلك الحسابات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تقديم شهادة براءة ذمة من هيئة كهرباء ومياه دبي.

٣. أعمال الديكور والتصميم الداخلي

على المستأجر إعادة زخرفة العين كلما اقتضت الحاجة وعلى نحو معقول وبما لا يقل عن مرة واحدة في آخر (٣) (ثلاثة) أشهر من مدة الإيجار وبالألوان والنماذج التي يعتمدها المالك أولاً وبمصنعية وأسلوب جيد، إلا إذا أخطر المالك المستأجر برغبته في إزالة المباني والهياكل الأخرى المنشأة على العين، وإعادة العين إلى حالتها، وتسليم المالك قطعة الأرض فضاء، وفي هذه الحالة لا يتوجب على المستأجر إعادة الزخرفة في آخر ثلاثة أشهر من مدة الإيجار.

٤. التسليم والإصلاحات في نهاية مدة الإيجار

٤-٤ أ في تاريخ الانتهاء أو الإنهاء المبكر لعقد الإيجار فإنه:

٤-٤-١ يتعين على المستأجر إخلاء وتسليم العين بهدوء وفي حالة جيدة ونظيفة و(إذا اقتضى الأمر) إعادة أعمال الديكور (وفقاً لخيار المالك بشأن إعادة العين إلى حالتها كما ورد بالمادة ٤-٥ الجزء الخامس)، وبحسب اختيار المالك:

(أ) مع كافة الإضافات والتحسينات على العين، وكافة التجهيزات والتركيبات المرفقة بها أو التي تمثل جزءاً منها، أو التركيبات والتجهيزات التي يحددها المالك؛ أو

(ب) إعادة العين كلها أو جزء منها إلى حالتها ووضعها الذي كانت عليه قبل حيازة المستأجر لها؛ أو

(ج) رد العين إلى حالتها كقطعة أرض فضاء.

٤-٤-٢ يحق للمالك تحديد الفترة الزمنية التي يعين على المستأجر فيها استكمال الالتزامات المبينة أعلاه بمحض إرادة من المالك وفي الظروف المعقولة.

٤-٤-٣ على المستأجر إزالة كافة متعلقاته من العين بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر كافة اللوحات الإعلانية، والعلامات التي تحمل اسم المستأجر أو أعماله أو غير ذلك.

٤-٤-٤ على المستأجر إصلاح كافة الأضرار الواقعة على العين والمبنى وبما يرضي المالك،

٤-٢ تنفيذ أعمال بالعين بأسلوب يتسم بالنظام، والنظافة، والأمان وبما يرضي المالك؛

٥-٢ توظيف كافة الكوادر الإدارية، والموظفين بالعدد الكافي والكفاءة والتخصص، والتدريب المناسب، والخبرة، والتأهل الكامل لتنفيذ مهامه من العين؛

٦-٢ التقيد والوفاء بكل حكم من أحكام اللوائح الصادرة عن أي سلطة مختصة ويضمن التزام موظفيه، ومقاوليه، ومورديه بالتقيد والوفاء بها وذلك من حيث اللوائح المتعلقة بسلامة الأغذية، والتعامل معها والأمن والسلامة.

٧-٢ يتعين على المستأجر إبقاء العين المؤجرة مليئة بالبضائع وجاهزة لممارسة تجارته أو أعماله ومفتوحة خلال ساعات العمل من الساعة ١١:٠٠ صباحاً إلى الساعة ٥:٠٠ مساءً في كل يوم عمل (أو في أي ساعات عمل أخرى يحددها المؤجر)

٣. يباشر المستأجر كافة عملياته بالكامل من العين بما لا يتجاوز [شهرا واحدا] من تاريخ البدء. وإذا أخفق المستأجر في تشغيل كافة عملياته بالكامل في ذلك التاريخ، فإن ذلك يعد سندا للمالك لإنهاء عقد الإيجار بأثر فوري. وفي هذه الظروف تسري التبعات المفصلة في المادة ٧ من الجزء الثاني (الشروط والأحكام المعيارية السارية على كافة عقود الإيجار).

الجزء الخامس: الشروط والأحكام المعيارية الإضافية السارية على كافة عقود إيجار قطع الأراضي

تسري الشروط والأحكام القياسية الإضافية التالية على كافة عقود إيجار قطع الأراضي، ودرا لأي شك فإنها تعني كافة عقود الإيجار التي يكون الاستخدام المسموح به في عقد الإيجار هو قطعة أرض للتطوير.

١. المساحات المفتوحة والتشجير

على المستأجر الحفاظ الدائم على مسطح كافة المساحات المفتوحة بالعين بشكل ملائم والتشجير المناسب عليها

٢. الخدمات

يوفر المالك توصيلات الخدمات وخدمات الاتصالات للعين. ودرا لأي شك، فإن المالك غير ملزم بتوصيل هذه الخدمات للعين ولا بتوفير تيار كهربائي غير قابل للانقطاع.

٢-٢ يتحمل المستأجر مسئولية كافة التكاليف واستخدام الخدمات وخدمات الاتصالات المرتبطة بتوصيل العين إلى أي نقطة توزيع أو توصيل لأي خدمة يقدمها أي مزود للخدمات أو خدمات الاتصالات.

٧. مواقف السيارات المحجوزة

علاوة على الحقوق التي يكفلها البند ٨-١٠ من الجزء الثاني في مواقف السيارات غير المحجوزة، فإن المالك يمنح المستأجر مواقف سيارات محجوزة على النحو المبين فيما يلي:

٧-١ بالنسبة لعقود إيجار المكاتب فقط - عدد ١ (واحد) موقف محجوز فقط لكل (٥٠) خمسين متر مربع وذلك للعيون المؤجرة كمكاتب مع جهاز تحكم عن بعد للدخول في كل منها شريطة التزام المستأجر بشرط دفع رسوم مواقف السيارات التي يفرضها المالك بين حين وآخر، وتوقيع المستأجر على عقد إيجار مواقف السيارات بالشكل الذي يحدده المالك؛

٧-٢ بالنسبة لعقود إيجار المستودعات فقط - عدد ٤ (أربعة) مواقف محجوزة إجمالاً، مع مراعاة التزام المستأجر بشرط دفع رسوم مواقف السيارات التي يفرضها المالك بين حين وآخر، وتوقيع المستأجر على عقد إيجار مواقف السيارات بالشكل الذي يحدده المالك، ودفع مبلغ ١٥٠ درهم كرسوم لافقات لكل موقف.

الجزء الرابع: الشروط والأحكام المعيارية الإضافية للأغذية والمشروبات

تسري الشروط والأحكام القياسية الإضافية للأغذية والمشروبات على كافة عقود إيجار منافذ الأغذية والمشروبات، ودرما لأي شك فإنها تعني كافة عقود الإيجار التي يكون الاستخدام المسموح به في عقد الإيجار هو كمنفذ أغذية ومشروبات.

١. يوافق المستأجر على وضع كافة أسعار وأثمان منتجاته التي ستباع بالعين، والحصول على موافقة المالك على هذه الأسعار والأثمان. ويجب اعتماد أي تغيير في الأسعار والأثمان من المالك أولاً، ويحتفظ المالك بحقه في رفض الموافقة على هذه التعديلات في الأسعار والأثمان إذا ارتأى عدم مناسبة هذه التغييرات لأي سبب كان.

٢. يتعين على المستأجر الالتزام الدائم بما يلي:

٢-١ تنفيذ أعماله بالعين بمعايير المهارة، والعناية، والرعاية التي تمارسها الشركات الدولية المتخصصة في الأنشطة التي يمارسها المستأجر بموجب عقد الإيجار؛

٢-٢ يتحمل المستأجر مسؤولية كافة التكاليف واستخدام الخدمات وخدمات الاتصالات المرتبطة بتوصيل العين إلى أي نقطة توزيع أو توصيل لأي خدمة يقدمها أي مزود للخدمات أو خدمات الاتصالات.

٢-٣ يقر المستأجر ويوافق على أنه إذا لزم المستأجر استهلاك متصاعدا للكهرباء، فيحق للمالك تحميل المستأجر برسوم إضافية عن أي أعمال لازمة لمقاول المالك أو رسوم مزود خدمات المرافق ذات الصلة عاوة على رسوم الاستهلاك الإضافي.

٥-٣-٢ توقيع المستأجر على خطاب التعهد القياسي من المالك، ويحتوي هذا الخطاب درءاً لأي شك على المتطلبات والالتزامات التي يفرضها المالك وتشمل على سبيل المثال إعادة كافة التعديلات إلى ما كانت عليه في تاريخ الانتهاء أو تاريخ الإنهاء المبكر، وإذا كان الإيجار لقطعة أرض فإن هذا الخطاب يشمل التزامات هدم وإزالة أي مباني أو إنشاءات أخرى أنشئت على العين، وإعادة العين إلى المالك كقطعة أرض فضاء.

٥-٤ ما لم يتم منح المبنى وفق التشطيبات الأساسية الثابتة في تاريخ بدء الإيجار (يتم تطبيق البند ٥،٧ أدناه على هذه الحالة)، على المستأجر عند إنتهاء عقد الإيجار- وبحسب ما يراه المالك- إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها عند إستئجارها وعلى حساب ونفقة المستأجر، ويجب إعادة العين إلى تلك الحالة التي كانت عليها عند بداية عقد الإيجار وذلك قبل إنتهاء عقد الإيجار، وخلال فترة زمنية معقولة يحددها المالك، ويجب تنفيذ هذه الأعمال بالشكل الذي يرضي المالك وعلى نحو معقول.

٥-٥ يضمن المستأجر أن أي تعديلات أو إضافات على العين أو إعادة حالتها بما يسمح به أو يقتضيه المالك لن تنفذ إلا عن طريق المفاوض الذي يعتمده المالك ولن يحجم المالك عن هذه الموافقة لسبب غير وجيه).

٥-٦ تخضع كافة الأعمال المنفذة طيلة مدة القيام بأي أعمال تتعلق بالتعديلات لشروط عقد الإيجار وبشكل فوري.

٥-٧ في حال تم تسليم المبنى إلى المستأجر بناءً على التشطيبات الأساسية الثابتة في تاريخ بدء عقد الإيجار ، يوافق المستأجر على تحمل تكاليف إعادة المبنى إلى الحالة التي كان عليها ووفقاً للمواصفات التي ترضي المالك عند انتهاء عقد الإيجار (مهما كانت طريقة انتهائه). يجوز للمستأجر ان يختار المالك لتنفيذ عملية إعادة المبنى إلى الحالة التي كان عليها، وإذا اختار المستأجر ذلك ، على المالك إخطار المستأجر بتكاليف إعادة المبنى إلى الحالة التي كان عليها. يقوم المستأجر بدفع تكاليف إعادة المبنى إلى الحالة التي كان عليها إلى المالك في غضون (١٤) أربعة عشر يوماً من إشعار المالك، لأغراض هذه الشروط والأحكام ، يكون معنى «التشطيبات الأساسية الثابتة» هو: المبنى الذي تم تجهيزه وتسليمه إلى المستأجر «بالحالة التي كان عليها».

٦. التنازل والإيجار من الباطن

٦-١ لا يحق للمستأجر التنازل عن كل أو أي جزء أو أجزاء من العين.

٦-٢ لا يحق للمستأجر القيام بأي مما يلي:

٦-١-١ التنازل عن حيازة العين أو مشاركة حيازتها أو إشغالها كلياً أو جزئياً؛ أو

٦-٢-٢ منح أي أطراف أخرى أي حقوق في العين.

٦-٣ يحق للمالك التنازل عن مصالحه في عقد الإيجار إلى أي من شركاته الفرعية أو التابعة، أو الشركات الزميلة، أو أي جهة ذات أو غير ذات صلة في أي وقت ودون أي إخطار.

٦-٤ أي تغيير في السيطرة على المستأجر يتطلب الحصول على موافقة خطية مسبقة من المالك. ويُقصد بـ «السيطرة» امتلاك ٥٠% أو أكثر من حصص المستأجر، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر

٢-١-٣ رد العين إلى ما كانت عليه ووفقا للمواصفات التي يحددها المالك.

٢-٣ يحق للمالك تحديد الفترة الزمنية التي يعين على المستأجر فيها استكمال الالتزامات المبينة أعلاه بمحض تصرف من المالك وفي الظروف المعقولة.

٣-٣ قبل نهاية مدة الإيجار على المستأجر إزالة كافة متعلقاته من العين بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر كافة اللوحات الإعلانية، والعلامات التي تحمل اسم المستأجر غير ذلك

٤-٣ على المستأجر إصلاح كافة الأضرار الواقعة على العين والمبنى وبما يرضي المالك، والنتيجة عن إزالة أي متعلقات للمستأجر من العين.

٥-٣ يلتزم المستأجر بدفع الرسوم المدنية، ورسوم الأعمال الكهربائية والميكانيكية والصحية للمالك، وستكون هذه الرسوم وفقا للأسعار السائدة لدى المالك، أو يخصم المالك قيمة هذه الرسوم من مبلغ الضمان بحسب اختيار المالك.

٤. الإصلاحات والعيوب

على المستأجر وفور علمه بأي عيوب في العين أو المبنى أن يوجه إخطارا خطيا بكل وأي من هذه العيوب للمالك.

٥. الإنشاءات والتعديلات

١-٥ لا يجوز للمستأجر ودون موافقة خطية مسبقة من المالك و (إذا اقتضى الأمر) من السلطة المختصة أن يقوم بأي مما يلي:

١-١-٥ أي تعديلات أو إضافات على الهيكل أو تؤثر عليه أو على الواجهات الداخلية أو المساحات الداخلية للمبنى أو على مظهر العين من الخارج؛ و

٢-١-٥ تركيب أو تنصيب أي إضاءة، أو مظلات، أو حواجز الضوء أو الشمس أو غير ذلك من الإنشاءات داخل أو أمام أو في أي مكان خارج العين.

٢-٥ على المستأجر الالتزام الصارم بأي متطلبات أو شروط لأي سلطة مختصة.

٣-٥ يتعين على المستأجر تزويد المالك بكافة المواصفات، والمخططات، والمعلومات الأخرى الخاصة بأي إنشاءات أو تعديلات مقترحة بحسب متطلبات المالك. وإذا منح المالك موافقته على قيام المستأجر بذلك فإن هذه الموافقة ستكون وفقا للشروط التالية دون حصر:

١-٣-٥ متطلبات تقديم كفالة أو تأمين؛ و

الجزء الثالث: الشروط والأحكام الإضافية النافذة على كافة عقود إيجار المستودعات، والمكاتب، ومنافذ الأغذية والمشروبات، ووحدات التخزين

تسري الشروط والأحكام المعيارية الإضافية التالية على كافة عقود إيجار المستودعات، والمكاتب، ومنافذ الأغذية والمشروبات، ووحدات التخزين والتي سينصرف معناها درءاً لأي شك إلى كافة عقود الإيجار التي تنص عقد الإيجار فيها على أن العين عبارة عن مستودع، أو مكتب، أو منفذ للأغذية والمشروبات، أو وحدة تخزين.

١. الخدمات

يوفر المالك توصيلات الخدمات وخدمات الاتصالات للعين. ودراً لأي شك، فإن المالك غير ملزم بتوفير تيار كهربائي غير قابل للانقطاع.

٢. الخدمات وخدمات الاتصالات

١-٢ في حالة عقود إيجار المكاتب فقط، يتحمل المالك مسؤولية تكاليف أي خدمات يتم توصيلها للعين أو مستخدمة فيها. ولا يتحمل المالك أي مسؤولية تجاه انقطاع التيار الكهربائي من الجهة المزودة للخدمة.

٢-٢ يتحمل المستأجر منفرداً مسؤولية الرسوم المرتبطة بتوصيل وتزويد واستخدام كافة خدمات الاتصالات في العين.

٣-٢ على المستأجر وفي تاريخ الانتهاء أو تاريخ الإنهاء المبكر لعقد الإيجار سداد كافة الأرصدة والرسوم والأتعاب العالقة وغيرها من المبالغ المستحقة لمزودي خدمات الاتصالات، وتقديم دليل للمالك على دفع كافة هذه المبالغ وإغلاق تلك الحسابات. وفي حالة إيجار المستودعات، وقطع الأراضي فإن المستأجر يتحمل مسؤولية ترتيب فصل التيار الكهربائي ودفع الفاتورة النهائية.

٣. التسليم والإصلاحات في نهاية مدة الإيجار

في تاريخ الانتهاء أو الإنهاء المبكر لعقد الإيجار فإنه:

١-٣ يتعين على المستأجر إخلاء وتسليم العين بهدوء وفي حالة جيدة ونظيفة (إذا اقتضى الأمر) وفقاً لخيار المالك بشأن إعادة العين إلى حالتها كما ورد بالمادة ٥ من الجزء الثالث، وبحسب اختيار المالك:

١-١-٣ مع كافة الإضافات والتحسينات على العين، وكافة التجهيزات والتركيبات المرفقة بها أو التي تمثل جزءاً منها، أو التركيبات والتجهيزات التي يحددها المالك؛ أو

١٨-٨ السرية

يجب أن يحافظ الطرفان على سرية كافة المعلومات المتعلقة بعقد الإيجار فضلا عن وجود عقد الإيجار، ويجب عدم إفشاء أي طرف عنها لأي طرف آخر إلا بموجب متطلبات قانونية، أو بأمر من محكمة، أو أحد الجهات المختصة، ومن يلزمهم العلم بها، وإلى محاسبي كل طرف، ومدققي الحسابات لديه، ومستثمريه، ومقرضيه، ومستشاريه القانونيين. وتبقى أحكام هذا البند ١٨-٨ نافذة بعد انتهاء أو إنهاء عقد الإيجار.

١٩-٨ اختلاف المقاييس

اتفق الطرفان على تطبيق مقاييس هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس لتقييم أي مقاييس أو أي عمليات احتساب لمساحة العين. ويقر الطرفان أن أي اختلاف بما يزيد أو يقل بمعدل ٢٪ (اثنان بالمائة) سيتم تجاهلها لهذه الأغراض

٢٠-٨ اللغة

تم تحرير عقد الإيجار باللغتين العربية والإنجليزية. وعند حل أي نزاع أو لأغراض أي إجراءات قانونية رسمية، فإن النص العربي يسود النص الإنجليزي، وسيكون حاسما لأي خلاف حول تفسيره.

٢١-٨ التأويل والتفسير

٢١-٨-١ إن عناوين الأجزاء والمواد هي لسهولة المرجعية فقط ولن تؤثر بأي حال على تفسير عقد الإيجار.

٢١-٨-٢ الكلمات التي تحمل معنى المفرد تشمل الجمع والعكس صحيح.

٢١-٨-٣ يعتبر أي قانون أو مرسوم أو أي جزء من أي قانون أو مرسوم شاملا لما يطرأ عليه من تعديل أو إعادة سن نافذ في الوقت الحالي، وكافة الأدوات، والأوامر، واللوائح، واللوائح الداخلية، والتصاريح، والتوجيهات الصادرة فيما بعد.

٢١-٨-٤ إن التعابير "منه"، "به"، "بهذا المستند"، "بهذا" هي كلمات متشابهة وتشير إلى شروط عقد الإيجار بأكملها، وليس إلى مادة أو جزء أو جزء فرعي بعينه من عقد الإيجار.

٢١-٨-٥ الكلمات "يشمل" أو "بما في ذلك" يفترض أن تلحق بالتعبير "دون حصر" أو "على سبيل المثال" سواء كانت ملحقا بها هذه التعابير أم لا أو ما شابه من التعابير.

٢١-٨-٦ تفسر كافة التواريخ الواردة بهذا المستند وفقا للتقويم الميلادي.

٢٢-٨ الاتفاق النهائي

ينتهي عقد الإيجار ويحل محل كافة التفاهات أو الاتفاقيات السابقة بشأن ذات الموضوع.

إذا أرسلت بالبريد المسجل، أو في حالة التسليم باليد مع إيصال بالاستلام من الطرف الموجه إليه ذلك أو من ينوب عنه فتعتبر مستلمة عند إيداعها بالعنوان المبين في عقد الإيجار (أو غير ذلك مما يخطر به الطرف الآخر خطياً)، أو في حالة الإرسال عن طريق شركات البريد السريع فتعتبر مستلمة وفقاً لإيصال الاستلام الموقع من الطرف الموجهة إليه أو من ينوب عنه، أو في حالة الإرسال بالفاكس فتعتبر مستلمة بموجب تقرير سليم بالإرسال، أو في حالة الإرسال عن طريق البريد الإلكتروني فتعتبر مستلمة عن استلام تأكيد (إلكتروني أو غير ذلك) بالاستلام.

١٢-٨ التنازل

لا يُحمل أي تنازل من المالك أو المستأجر عن أي إخلال بهذه الشروط على أنه إسقاط للحق في اتخاذ أي إجراء تجاه هذا الإخلال إذا استمر أو تكرر هذا الإخلال، وإن أي تنازل صريح عن أي إخلال بخلاف الإخلال الذي تم التنازل عنه بشكل صريح وفي إطار الفترة الزمنية المدة المبينة بهذا التنازل. كما أن أي تنازل أو أكثر من المالك أو المستأجر لن يفسر على أنه تنازل عن أي انتهاك لاحق لنفس الالتزام أو الشرط أو الحكم.

١٣-٨ العناوين

إن العناوين المستخدمة في شروط الإيجار الماثلة قد استخدمت لأغراض التيسير على الطرفين فقط ولن تؤثر بأي حال على تأويل معنى أي حكم من أحكام عقد الإيجار.

١٤-٨ الخلفاء

تمتد أحكام شروط عقد الإيجار وتلزم المالك والمستأجر وممثليهم القانونيين وخلفاؤهم، ومن يتنازلون إليهم أصولاً.

١٥-٨ القانون المطبق

يحكم عقد الإيجار ويفسر وفقاً للقوانين واللوائح النافذة في المنطقة الحرة بمطار دبي بين حين وآخر (حيثما تطبق) و/ أو تلك النافذة بإمارة دبي.

١٦-٨ حل النزاع

إذا تعذر حل أي نزاع أو خلاف بين الطرفين بشأن أو فيما يتعلق بالعين أو شروط وأحكام عقد الإيجار، وتعذر حله خلال ١٤ (أربعة عشر) يوماً من أخطار وقوع هذا النزاع فيحال النزاع إلى محاكم دبي

١٧-٨ الالتزام بالقوانين

على المستأجر الالتزام بكافة القوانين، والأوامر، والمراسيم، والمتطلبات العامة الأخرى الحالية والمستقبلية فيما يتعلق باستخدام المستأجر للعين.

٨-٧-٣ مصدر الكهرباء الرئيسي و/أو انقطاع الماء من هيئة كهرباء ومياه دبي؛

٨-٧-٤ الأحداث الخارجة عن السيطرة المعقولة للمالك

٨-٨ التعويض عن الإزعاج

لا يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار أو ترك العين أو مطالبة المالك بأي تعويض عن الإزعاج إلا بقدر ما تحول به الحقوق القانونية في التعويض دون سريان هذا الحكم

٩-٨ إزالة ممتلكات المستأجر

٨-٩-٨ إذا أخلى المستأجر العين بعد تاريخ الانتهاء، أو بعد تاريخ الإنهاء المبكر لعقد الإيجار، وترك بعض ممتلكاته في العين، ولم يفلح المستأجر في إزالتها قبل تسليم المفاتيح إلى المالك، فيحق للمالك ودون حاجة إلى توجيه إنذار خطي أو أي إنذار آخر للمستأجر، وبصفته وكيلًا عن المستأجر أن يبيع هذه الممتلكات ويحتفظ بعائد البيع بعد أن يخصم منه تكاليف ومصروفات إزالة، وتخزين، وبيع الممتلكات على نحو معقول ويضعها لأمر المستأجر.

٨-٩-٢ يلتزم المستأجر بتعويض المالك وإبقائه بمنأى عن أي التزامات تترتب على المالك تجاه أي طرف آخر بيعت ممتلكاته عن طريق المالك وكان المالك يعتقد بحسن نية وبطريق الخطأ (وهو أمر مفترض ما لم يثبت العكس) أنها تعود للمستأجر، وأنه يجب التعامل معها وفقا لأحكام هذا البند الفرعي.

٨-١٠ مواقف السيارات

يحق للمستأجر وضيوفه وزائريه وطيلة مدة الإيجار استخدام مواقف السيارات بشكل غير حصري ودون حجزها له وبالأشتراك مع المالك والمستأجرين الآخرين في المنطقة الحرة بمطار دبي شريطة التقيد بقواعد ولوائح استخدامها الصادرة عن المالك بين حين وآخر. ويحتفظ المالك بحقه في تخصيص مساحات من مواقف السيارات داخل المبنى أو في أماكن مجاورة للمستأجر ووكلائه وموظفيه.

٨-١١ الإخطارات

يجب أن يكون أي إخطار أو مراسلات أو طلبات يجب تقديمها أو توجيهها من المالك أو المستأجر أو إلى أي منهما بموجب عقد الإيجار في صورة خطية، وأن تسلم شخصياً أو ترسل بالبريد المسجل، أو عن طريق شركات البريد السريع، أو بالبريد الإلكتروني أو بالفاكس، إلى الطرف الموجه إليه هذا الإخطار وعلى العنوان المبين في عقد الإيجار (أو على أي عنوان آخر يخطر به الطرف الآخر خطياً). ويعتبر الإخطار أو المراسلات أو الطلبات قد تم استلامها بعد ٧ (سبعة) أيام من تاريخ إيداعها بالبريد

٤-٨ التحسينات

يحق للمالك ومن حين لآخر وبغرض تحسين المنافع العامة للمبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي أن يجري تحسيناً، أو توسعة بأي شكل كان أو تبديلاً أو التعامل مع المبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي وإجراء أي تعديلات أو تغييرات مع مراعاة بذل المالك ما بوسعه من جهد لتقليل إزعاج المستأجر بقدر المستطاع عند ممارسته لهذا الحق. وإذا ارتأى المالك ضرورة لنقل المستأجر من العين الخاصة به فعلى المالك توفير العين البديلة للمستأجر وعلى حساب المالك بحيث تكون العين البديلة بتجهيزات تعادل معايير مشابهة لتلك التي في العين التي يشغلها المستأجر. ويوافق المستأجر على أنه لا يستحق أي تعويض عن هذا النقل باستثناء ما ورد في هذه الأحكام.

٥-٨ المنافسة

ما من شيء في سياق عقد الإيجار أو أي مفاوضات أفضت إلى ان عقد الإيجار يمكن تفسيره على أنه تعهد أو وعد من المالك يفرض قيوداً على المالك بأي شكل من الأشكال على تأجيره لأي مبنى آخر أو أي عين أخرى لأي منافس للمستأجر سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

٦-٨ النزاع بين المستأجرين

إذا نشب أي نزاع أو خلاف في أي وقت بين المستأجر وغيره من المستأجرين أو سكان المبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي بشأن البالوعات، أو الأنابيب، أو المصارف، أو المجاري، أو الأسلاك، أو الهاتف، أو أسلاك التلفزيون، أو شبكات التوصيل، أو أحاديث الصرف، أو القنوات، أو مجاري الكابلات، أو المداخل، أو القنوات، ومجاري الماء (إن وجد) التي تخدم العين أو يقف لها الانتفاع بها أو تؤثر على العين والمبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي، فإن المالك يتخذ قراره بشأن هذا النزاع أو الخلاف، ويعتبر قرار المالك في هذا الخصوص ملزماً للمستأجر.

٧-٨ الإعفاء من الالتزام الخاص بالخدمات

لا يتحمل المالك أي مسؤولية تجاه المستأجر عن أي خسائر، أو أضرار، أو إزعاج ينتج عن:

٨-٧-١ الانقطاع المؤقت في الخدمات أثناء فترات الفحص، أو الصيانة، أو الإصلاح؛ أو

٨-٧-٢ أي تعطل أو خلل يقع على المعدات والآلات أو الخدمات أو البالوعات، أو الأنابيب، أو المصارف، أو المجاري، أو الأسلاك، أو الهاتف، أو أسلاك التلفزيون، أو شبكات التوصيل، أو أحاديث الصرف، أو القنوات، أو مجاري الكابلات، أو المداخل، أو القنوات، ومجاري الماء (إن وجد) في العين والمبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي؛

٦-٢-٦ يشمل التعبير "إعسار" في البند ٦-٢-٣ من الجزء الثاني ما يلي:
(ا) إذا كان المستأجر أو الضامن شركة أو مؤسسة) فإن ذلك يشمل عدم قدرة الشركة على

الوفاء بديونها، أو دخولها في تصفية قسرية أو طوعية (باستثناء التصفية لأغراض الاندماج أو إعادة الهيكلة)، أو تمرير قرار بتصفيتها، أو تقديم عرض بين الشركة ودائنيها لتسوية ديونها، أو خطة تصالح للوقاية من الإفلاس، أو تنفيذ المحكمة لأي أمر إداري، أو تعيين حارس قضائي؛ و
(٢) (إذا كان الضامن فردا) فإن ذلك يشمل تقديم عريضة إفلاس، أو إذا عرض على دائنيه تسوية لديونه، أو خطة تصالح للوقاية من إفلاسه، أو تنفيذ أي محكمة لأي أمر مؤقت، وتعيين حارس قضائي أو حارس قضائي مؤقت.

٧. تبعات إنهاء عقد الإيجار

دون إخلال بأي حقوق أخرى يكفلها القانون للمالك، وإذا أنهى المالك عقد الإيجار، فإن إجمالي القيمة الإيجارية عن مدة الإيجار تصبح مستحقة وواجبة السداد، ويصدر المالك كافة المبالغ التي دفعها المستأجر، ويصبح للمالك (أو وكيله المفوض) الحق القانوني والاستحقاق في الدخول للعين، واستعادة حيازته لها، وحيازة كافة الممتلكات الكائنة بها، وإيجار العين لآخرين، والتصرف من هذه الممتلكات الكائنة بالعين وفقا لأحكام البند ٨-٩ من الجزء الثاني الحالي.

٨. أحكام عامة

٨-١ العقارات المجاورة

٨-١-١ يحق للمالك التعامل بالشكل الذي يراه مناسباً مع العقارات المجاورة أو القريبة من العين التابعة للمالك، وله أن ينشئ أو يسمح بإنشاء أي مباني أو إنشاءات أخرى على هذه العقارات

٨-١-٢ يحق للمالك وبشكل دائم ودون الحصول على أي موافقة من المستأجر أن يقوم بالتعديل، أو إعادة الإنشاء، أو التعديل بأي شكل كان، أو تغيير استخدام المناطق المشتركة طالما كانت سبل الدخول المناسبة إلى العين والخروج منها متوفرة، وكانت الخدمات الضرورية متاحة في كل حين.

٨-٢ سياسة الإيجار

يحدد المالك وبارادته المنفردة الأسعار الإيجارية لمختلف العيون بالمنطقة الحرة بمطار دبي. وقد تختلف هذه الأسعار الإيجارية من عين لأخرى نظرا لعدة عوامل متغيرة مثل الموقع، وحجم المبنى، ونوع النشاط، والمصالح المشتركة بين المالك والمستأجرين.

٨-٣ تعديل رسوم الخدمة

يحق للمالك وبارادته المنفردة التغيير، أو التوسيع، أو التبديل، أو الإضافة إلى الخدمات، وتعديل رسوم الخدمة بناء على ذلك إذا ما ارتأى المالك أن هذا الإجراء سيؤدي إلى تحسين الخدمات بالمبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي وإدارة المبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي بفعالية أكثر أو إذا ازدادت مصروفات هذه الخدمات على المالك.

٢٠-٥ إزالة النفايات

يلتزم المستأجر بالألا يسمح بتراكم أي نفايات بالعين، أو المناطق المشتركة، أو أي جزء من المنطقة الحرة بمطار دبي، وعليه التأكد دوما من إزالة النفايات والفضلات من العين إلى المواقع التي يحددها المالك، وألا يستخدم إلا حاويات النفايات التي يوفرها المالك بين حين وآخر. ويتعين على المستأجر ضمان أن كافة نفايات المطبخ والنفايات الداخلية يتم تغليفها في أكياس نفايات من البولييثين قبل شحنها. وفي حالة تقصير المستأجر، يقوم المالك بإزالة هذه النفايات على حساب المستأجر. ولا يجوز للمستخدم أن ينقل النفايات من خلال مضاعد/ وسائل نقل الركاب

٢١-٥ الأجهزة الإذاعية المحظورة

لا يحق للمستأجر تشييد أو استخدام أي أجهزة راديو، أو تلفاز، أو أي سماعات صاخبة أخرى، أو شاشات، أو تلفاز، أو هوائي التلفاز، أو هوائي أو مستقبل فضائي، أو أي أجهزة أو معدات أخرى شبيهة خارج أو داخل العين أو المبنى أو على سطح العين و/أو المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المالك، ولا استخدام أو السماح باستخدام أي مذياع، أو فونوغراف، أو تلفاز، أو ما شابه من الوسائل أو المعدات التي يمكن سماعها من خارج العين، أو إذاعة أي بث صوتي أو مرئي.

٦. إنهاء عقد الإيجار

٦-١ لا يحق للمستأجر فسخ عقد الإيجار أو إنهائه لمجرد الرغبة بذلك. وهذا يعني أنه يتعين على المستأجر شغل العين المؤجرة ودفع إجمالي القيمة الإيجارية طيلة مدة الإيجار. ليس لدى المؤجر أي التزام بالموافقة على أي طلبات لإنهاء الإيجار المبكر. إذا منح المؤجر موافقته على إنهاء الإيجار المبكر (مع العلم أن المؤجر ليس ملزماً بالموافقة على الإطلاق)، فلن يتم منح هذه الموافقة إلا بشروط يحددها المؤجر بإرادته المنفردة. تشمل هذه الشروط (على سبيل المثال لا الحصر) ضرورة دفع غرامات الإنهاء المبكر، وغرامات فترة الإخطار، وغرامات المعاملة التفضيلية (القيمة الإيجارية ورسوم الخدمة والفترة المجانية)، ورسوم فسخ العقد وفقاً لما يقرره المؤجر

٢-٦ للمالك أن ينهي عقد الإيجار قبل تاريخ الانتهاء في الحالات التالية:

١-٢-٦ إذا بقيت هناك أي مبالغ مستحقة بموجب عقد الإيجار لمدة ٣٠ (ثلاثين) يوماً بعد استحقاق سدادها (سواء طلبت بشكل رسمي أم لا)؛ أو

٢-٢-٦ أي نواحي أخرى من إخلال المستأجر بشروط عقد الإيجار (غير عدم سداد أي مبالغ)، ولم يفلح المستأجر في إصلاح هذا الإخلال في غضون ١٤ (أربعة عشر) يوماً من إخطار المالك له خطياً بهذا الإخلال؛ أو

٣-٢-٦ إذا تعرض المستأجر لإعسار أو تعرض أي من ضامنيه لإعسار؛ أو

٤-٢-٦ إذا تنازل المستأجر عن العين أو أجرها من الباطن بأي شكل أيا كان بما يخالف عقد الإيجار؛ أو

٥-٢-٦ إذا أصبحت العين شاغرة أو مهجورة لمدة ٣٠ (ثلاثين) يوماً أو أكثر، وتعدّ الوصول للمستأجر، أو غادر البلاد دون إخطار المالك، وتوصل المالك لقناعة بأن الظروف توحى بهجر المستأجر للعين

١٦-٥ مبلغ التأمين

١٦-٥-١ يدفع المستأجر للمالك مبلغ مساو لمبلغ التأمين في أو قبل تاريخ عقد الإيجار.

مبلغ التأمين - 10% من قيمة الإيجار ب الدرهم.

١٦-٥-٢ يحتفظ المالك بمبلغ التأمين كضمان لأية مسؤوليات يتحملها المستأجر وفقاً لعقد الإيجار.

١٦-٥-٣ يجوز للمالك سحب مبلغ التأمين في حال أعطى المالك المستأجر إشعاراً بالتقصير وفشل المستأجر في معالجة التقصير حسب رضا المالك.

١٦-٥-٤ في حال سحب المالك لمبلغ التأمين ، يتوجب على المستأجر بناء على طلب المالك سداد مبلغ مساو لمبلغ التأمين المسحوب بحيث يعاد مبلغ التأمين إلى المبلغ الأصلي.

١٦-٥-٥ إذا لم يكن مبلغ التأمين كافياً لتغطية أية مطالبات أو تكاليف تكبدها المالك وفقاً لعقد الإيجار (بما في ذلك وليس على سبيل الحصر تكاليف المحامي ورسوم المحكمة والإيجارات والخدمات الغير مدفوعة وتكاليف إعادة العقار إلى الوضع السابق وتكاليف الإصلاح أو أية تكاليف أخرى) يقوم المستأجر بدفعها بشكل فوري إلى المالك بناء على طلبه.

١٦-٥-٦ لا يجوز للمستأجر عمل مقاصة بين مبلغ التأمين وبين أية مبالغ إيجاريه أو رسوم خدمات أو ضريبة القيمة المضافة في حال تطبيقها.

١٦-٥-٧ يقوم المالك بإعادة مبلغ التأمين إلى المستأجر بعد (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار أو الإنهاء المبكر ، وذلك بعد استقطاع أية مبالغ لازمة لتسوية أية مطالبات أو مصاريف مستحقة للمالك على المستأجر.

١٦-٥-٨ سوف يتم إعادة مبلغ التأمين إلى المستأجر وفقاً للفقرة ٧،١٦،٥ بدون أية فوائد أو أرباح.

١٧-٥ إعادة تأجير العين

يلتزم المستأجر بأن يسمح لكافة الأشخاص المخولين من المالك أو وكلائه لمعاينة العين في أوقات معقولة دون قطع الاستخدام المسموح به لأغراض إعادة تأجير العين.

١٨-٥ قواعد المبنى والمجمع

على المستأجر الالتزام بأي قواعد تتعلق بالمبنى و/أو المنطقة الحرة بمطار دبي ويتبناها المالك أو يعدلها من حين لآخر، وعليه العمل على إلزام كافة وكلائه، وموظفيه، ومدعويه، وزائريه بهذا. وفي حال طرأ أي تغييرات على هذه القواعد فسيوافي المالك المستأجر بها خطياً.

١٩-٥ الأمن

يبدأ المستأجر قصارى جهده لحماية والحفاظ على سلامة العين والعقارات المتضمنة بها من السرقة أو السلب. وعليه التقيد بإجراءات وقواعد السلامة التي يضعها المالك.

٢-١١-٥ لا يجوز للمستأجر التسبب في أي إعاقة داخل أو حول المبنى والمناطق الأخرى من المنطقة الحرة بمطار دبي.

١٢-٥ مكافحة الآفات

يجب على المستأجر وعلى حسابه الخاص وبما يرضي المالك القيام بكافة الاحتياطات اللازمة لإبقاء العين خالية من كافة الحشرات، والقوارض، والآفات، وغيرها من الحيوانات، والأمراض في جميع الأوقات ، وإذا لزم أو بناء على طلب المالك، فعليه استخدام القائمين بإبادة الآفات الذين يوافق عليهم المالك لمعالجة العين وعلى حساب المستأجر. ويقدم المالك خدمات مقاومة الآفات التي يراها مناسبة لمباني المكاتب فقط وليس للمستودعات أو قطع الأراضي.

١٣-٥ الالتزام بالقوانين

١-١٣-٥ يتعين على المستأجر الالتزام من كافة النواحي بأحكام التشريعات، والمراسيم، والمنشورات، والأوامر، والقواعد، والنظم الداخلية، واللوائح النافذة من حين لآخر، ومتطلبات أي سلطة مختصة فيما يتعلق بالعين أو بأي شيء يقوم به المستأجر فيها أو عليها، وتعويض المالك عن أي التزامات تترتب على عدم التزام المستأجر بها.

٢-١٣-٥ وعلى وجه التحديد، ودون التأثير على عمومية نفاذ ما سبق ذكره أعلاه، على المستأجر الالتزام بمتطلبات أي تشريعات، أو مراسيم، أو منشورات، أو قواعد، أو أوامر، أو نظم داخلية، أو لوائح حاوية أو مستقبلية تتعلق باستخدام أو إشغال العين أو غير ذلك مما يتعلق بها.

١٤-٥ الالتزام بمتطلبات التخطيط والمتطلبات البيئية

١-١٤-٥ على المستأجر الوفاء والتقيد بمتطلبات التشريعات والنظم المتعلقة بالتخطيط وحماية البيئة النافذة على العين، والحصول على أي تطوير أو موافقة أو تصريح أو رخصة أخرى بسبب تطوير أو أسلوب استخدام المستأجر للعين.

٢-١٤-٥ يلتزم المستأجر بتعويض المالك عن أي التزام يترتب على عدم التزام المستأجر بالحصول على أي تطويرات مسبقة أو أي موافقات أو تصاريح أو رخص أخرى أو الالتزام بالمتطلبات التشريعية والنظامية.

١٥-٥ التعويض

١-١٥-٥ يلتزم المستأجر بتعويض المالك والعمل على تعويضه دوماً عن أي التزام يترتب على أي حادث، أو خسارة، أو ضرر للأشخاص أو الممتلكات في أو على العين.

٢-١٥-٥ يلتزم المستأجر بتعويض المالك والعمل على تعويضه دوماً عن أي التزام يتكبده المالك تجاه أي طرف آخر بسبب انتهاك المستأجر لالتزاماته بعقد الإيجار.

٣-١٥-٥ يلتزم المستأجر بتعويض المالك والعمل على تعويضه دوماً عن أي وكافة المطالبات، والقضايا، وعن كافة التكاليف، والخسائر، والمصروفات، والأضرار التي يتكبدها أو يتعرض لها المالك نتيجة للإلغاء المبكر لعقد الإيجار.

(١٣) التحميل الزائد على المضاعد/ أو الرافعات، أو التركيبات الكهربائية أو البالوعات، أو الأنابيب، أو المصارف، أو المجاري، أو الأسلاك، أو الهاتف، أو أسلاك التلفزيون، أو شبكات التوصيل، أو أخاديد الصرف، أو القنوات، أو مجاري الكابلات، أو المداخل، معدات، ومجاري الماء (إن وجد) في العين، أو المبنى و/ أو أي أجزاء أخرى بالمنطقة الحرة بمطار دبي؛

(١٤) القيام أو السهو عن القيام بأي شيء يتداخل مع أو يفرض أحمالا إضافية على أي معدات للتهوية أو التدفئة أو تكييف الهواء، أو أي معدات أو آلات أخرى تخدم المبنى، أو العين و/أو أي جزء آخر بالمنطقة الحرة بمطار دبي؛

(١٥) السماح لأي شخص بالنوم في العين ولا باستخدام العين لأغراض سكنية؛

(١٦) وضع أي بضائع أو منصات أو فوارغ تجارية أو فضلات أو أي عوائق أخرى؛

(١٧) وضع أو ترك أو تركيب أي مواد، أو بضائع، أو سلع، أو غيرها من الأشياء أمام العين، أو المبنى، أو في أي مكان آخر خارج العين؛

(١٨) السماح لموظفي الغير بالتدخين داخل العين، أو في أي مكان آخر داخل المنطقة الحرة بمطار دبي غير المكان المخصص للتدخين ؛

(١٩) تغيير أقفال العين حيث أن هذا الأمر منوط بالمالك فقط؛ و

(٢٠) تركيب أي كاميرات مراقبة سواء داخل أي مكتب أو في المدخل أو على الواجهات الخارجية للعين.

١-٥ الإعلانات واللوحات

١-١-٥ لا يجوز للمستأجر ودون موافقة خطية مسبقة من المالك (وفقا لارادة المالك المطلقة) وضع أو عرض أو تثبيت أي اسم، أو كتابة، أو إشعار، أو علامة، أو علامة مضيئة، أو عرض ضوئي، أو لافتة، أو ملصقات، أو إعلان آخر على الواجهة الخارجية للعين أو المبنى أو النوافذ أو داخل العين وتكون مرئية من خارجها بخلاف ما يلي:

(١) ما يوافق عليه المالك خطيا وبمحض ارادته المطلقة من هذه العلامات ؛ و

(٢) إذا كان اسم المستأجر على أو بالقرب من أبواب مداخل العين في شكل وبأسلوب يوافق عليه أو يستلزمه المالك.

٢-١-٥ للمالك أن يقدم الخيار للمستأجر بعرض علامات في أي مواقع أخرى يحددها المالك بين حين وآخر بالمنطقة الحرة بمطار دبي. وإذا اختار المستأجر قبول عرض المالك بعرض هذه العلامات في تلك المواقع، فيتعين على المستأجر أن يدفع أتعاب إضافية للمالك وفقا للأسعار التي يحددها المالك بين حين وآخر.

١١-٥ التحميل والتسليم

١-١١-٥ لا يجوز للمستأجر تحميل أو تفريغ المركبات إلا في مناطق الخدمة أو مناطق التحميل المخصصة لهذا الغرض.

٨-٣ على المستأجر أن يضمن التزام موظفيه دوماً بالنظافة وحسن المظهر والملبس وتصرفهم بشكل مهني وعلمي أثناء تواجدهم بالعين.

٩-٥ قيود استخدام العين:

١-٩-٥ يلتزم المستأجر بأن ينأى عما يلي:

(١) تثبيت أو تركيب أي محرك، أو فرن، أو معدة، أو آلة على العين بما يسبب ضجيجا أو دخانا أو اهتزازا بما يمكن سماعه أو شمه أو الشعور به من خارج العين؛

(٢) تخزين أي مواد بترولية أو مواد أخرى قابلة للاشتعال أو الانفجار أو أي مواد قابلة للاحتراق بالعين؛

(٣) التخلص من أي فضلات صناعية إلا إذا تم ذلك بشكل سليم ودون الإضرار بالبيئة وبما يتفق مع أي قواعد أو لوائح يصدرها المالك بين حين وآخر؛

(٤) الاحتفاظ أو السماح بأي مواد مخدرة، أو عقاقير، أو مواد كحولية أو ما شابه من المواد بالعين؛

(٥) السماح باستخدام أي منطقة كمطبخ أو منطقة لتحضير أو طبخ الأطعمة (إلا إذا كان الاستخدام المسموح به للعين وفقا لما نصت عليه تفاصيل الإيجار هو لأغراض الأغذية والمشروبات، فعندها يمكن استخدام العين لتحضير وطبخ الأطعمة)؛

(٦) السماح باستخدام العين لتخزين الصناديق، والتوريدات، وغيرها من المواد بغض النظر عن ارتباطها أو أهميتها للاستخدام المسموح به للعين (إلا إذا كان الاستخدام المسموح به للعين والمحدد بتفاصيل الإيجار هو كوحدة تخزين وفي هذه الحالة يجوز استخدام العين لتخزين هذه الأنصاف)

(٧) التلاعب بأنظمة الحماية من الحريق أو سوء استخدامها في المبنى بما في ذلك دون حصر أي من وحدات اكتشاف الدخان، وأجهزة مكافحة الحريق، ونقاط الاتصال اليدوي بجرس الحريق؛

(٨) استخدام ما يعرض لمخاطر الحريق في العين بما في ذلك دون حصر الشمع ومحارق البخور؛

(٩) استخدام العين في أي أعمال ضارة، أو تسبب ضجيجا، أو أعمال عدوانية ولا لأي أغراض غير قانونية أو غير أخلاقية؛

(١٠) تجاوز حدود السرعة التي يضعها المالك أو أي سلطات مختصة عند القيادة داخل المنطقة الحرة بمطار دبي، أو عدم إعطاء أولوية للمشاة؛

(١١) القيام بأي شيء في العين من شأنه أو قد يصبح مصدرا للضوضاء، أو الإزعاج، أو المضايقة، أو عدم الارتياح، أو تسبب أضرار للمالك أو أي من المستأجرين الآخرين بالمبنى، أو ملاك، أو سكان، أو شاغلي العقارات المجاورة في المنطقة الحرة بمطار دبي؛

(١٢) تحميل، أو استخدام الطوابق، أو الحوائط، أو الأسقف، أو هيكل العين و/أو المبنى بما يسبب إجهادا أو ضررا أو تدخلا بالأجزاء الإنشائية، أو هيكل تحميل الأحمال، أو السطح، أو الأساسات، أو العوارض والحوائط الخارجية للعين و/أو المبنى؛

(٢) التأمين ضد الغير باسم مشترك لكل من المالك والمستأجر؛ و

(٣) التأمين ضد كافة مخاطر المكاو، و تعويضات العمال في حالة قيام المستأجر أو وكيله أو مكاولي به بتنفيذ أي أعمال إنشائية في العين، وباسم مستفيد مشترك بين المالك والمستأجر ووفقا للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

في حالة عدم الحصول على والحفاظ على سريان التأمينات المشار إليها أعلاه، فعندئذ ودرما لأي شك، فإن المستأجر يتحمل وحده نقص التغطية التأمينية عن المدة غير المغطاة.

٢-٦-٥ على المستأجر تزويد المالك بنسخ من وثائق التأمين المذكورة ودليلا على سداد أقساطها بناء على طلب المالك، وفي حالة تسجيل المستأجر لأغراض الترخيص، فيتعين على المستأجر تقديم النسخ الأصلية من وثائق التأمين هذه للمالك، مع التقيد دائما بأنه إذا أخفق المستأجر في التأمين على أو الحفاظ على سريان التأمين على العين على النحو سالف الذكر، فيحق للمالك أن يقوم بذلك عن المستأجر ويسترد قيمة هذه التأمينات من المستأجر.

٣-٦-٥ يوافق المستأجر على استخدام كافة عوائد التأمين التي يحصل عليها في حالة تعرض العين للضرر أو التدمير وبأسرع ما يمكن في إعادة إنشاء أو رد العين إلى نفس حالتها التي كانت عليها أو بمقاييس مماثلة لما كانت عليه قبل تعرضها للضرر أو الهدم.

٧-٥ حق المالك في المعاينة وحق الإصلاح

إذا اكتُشف أثناء معاينة العين وجود أي إخلال بالتزامات المقررة بموجب عقد الإيجار أو أي عيوب، أو تلف، أو إزالة أي تركيبات، أو أي تعديلات أو إضافات غير مصرح بها بالعين، ووفقا لحق المالك في معاينة العين كما نص عليه البند ٣-٢-١ من الجزء الثاني، فعندها وبموجب إخطار من المالك، يتعين على المستأجر إجراء كافة أعمال الإصلاح والاستبدال أو الإزالة اللازمة بما يرضي المالك وخلال شهر واحد (١) (أو قبل ذلك إذا اقتضت الضرورة) بعد استلام هذا الإخطار. وإذا أخفق المستأجر في الالتزام بهذا الإخطار، فيحق للمالك بنفسه أو عن طريق عماله أو موظفيه أو وكلائه دخول العين وتنفيذ كافة الإصلاحات أو الأعمال أو الاستبدال أو الإزالة اللازمة أو مرغوب بها. وعلى المستأجر أن يدفع للمالك عند الطلب كافة المصاريف التي تكبدها الأخير جراء ذلك.

٨-٥ الاستخدام المسموح به

٨-٥-١ لا يجوز للمستأجر استخدام العين إلا للغرض المسموح به والمبين بعقد الإيجار. ولن يتحمل المالك أي مسؤولية من أي نوع تجاه إفادة المستأجر بأي من هذه المتطلبات، ويبقى ذلك تحت المسؤولية الكاملة للمستأجر.

٨-٥-٢ يتعين على المستأجر تنفيذ أعماله بالعين بأسلوب مهني، وباللياقة المناسبة، ووفقا لأعلى المعايير الأخلاقية التي تناسب المعايير الدولية التي يضعها المالك لأنشطته، وعليه عند استلام أي إشعار من المالك بإيقاف أي أعمال أو ممارسات يعتبرها المالك غير مناسبة أو غير ملائمة بالعين.

للاستخدام أو تعرضها للهدم بتجهيزات أو تركيبات ذات طبيعة وجودة مشابهة أو أحدث مما تم استبداله. كما يلتزم المستأجر أيضا بضمان نظافة كافة نوافذ العين مرة واحدة شهريا على الأقل ولعدد أكبر من المرات حسبما تقتضي الضرورة

٥-٥ الديكورات والتجهيزات

٥-٥-١ مع عدم الإخلال بأي متطلبات تقتضيها موافقات أي من السلطة المختصة (إذا لزم)، فللمستأجر وعلى حسابه الخاص (ومع مراعاة الحصول على موافقة خطية من المالك بعد تقديم كافة المستندات ذات الصلة ومن بينها على سبيل المثال وليس الحصر: عقود العمل ذات الصلة، والتصميمات التفصيلية، والمخططات، والرسومات الخطية، والمواصفات، والجدول التي يطلبها المالك) الحق في تجهيز، وإعادة تنظيم، وتزيين، والإضافة، والتمسينات والاستبدال لكل أو جزء من العين بين حين وآخر بحسب ما يراه المستأجر مستحسنا شريطة أن يتم ذلك بأسلوب بارع، وباستخدام مواد ذات جودة عالية. ويحق للمستأجر وضع وتركيب مقتنيات شخصية، أو تجهيزات ومعدات تجارية وتركيبات مؤقتة في وعلى العين وتثبيت ما سبق بالعين.

٥-٥-٢ يجب تنفيذ كافة الأعمال المبينة بالبند ٥-٥-١ من الجزء الثاني الحالي مع الالتزام بأي قواعد أو توجيهات يضعها المالك و/أو أي سلطة مختصة. وقد تحتوي هذه القواعد أو التوجيهات - دون حصر - على متطلبات تقتضي تنفيذ كل أو مجموعة معينة من الأعمال خارج أوقات العمل الرسمية بالمبنى أو الأراضي المجاورة ضمن المنطقة الحرة بمطار دبي لتقليل الإزعاج والمضايقة التي قد يتعرض لها شاغلي الجوار

٥-٥-٣ وفيما يخص كافة الأعمال المنفذة بالعين، فيتعين على المستأجر ضمان الحفاظ على نظافة المناطق المشتركة، وترتيبها وخلوها من أي عوائق على الدوام، وكذلك ضمان إزالة كافة النفايات، والأنقاض، وغير ذلك من الفضلات من المبنى بمجرد الانتهاء من إنجاز هذه الأعمال ووفقا لتعليمات المالك.

٥-٥-٤ يلتزم المستأجر بالحفاظ على حسن مظهر الجوانب الداخلية للعين والظاهرة من خارج العين، وتأثيراتها أثاثا حسن المظهر، والحفاظ على نظافة النوافذ، وكسائها بشكل ملائم وجذاب وبما يرضي المالك على نحو معقول وبما يتناسب مع أناقة ونظام والجودة العالية في المنطقة الحرة بمطار دبي.

٦-٥ التأمين

٦-٥-١ يتعين على المستأجر وعلى حسابه الخاص الحصول على والحفاظ على سريان تأمين بالمبالغ والشروط ولدى شركة التأمين التي ترضي المالك على نحو معقول وعلى مدار مدة العقد، ضد المخاطر التالية وغيرها من المخاطر التي يحددها المالك بين حين وآخر:

(أ) التأمين ضد كافة المخاطر بما يغطي العين، وكافة أصول المستأجر الكائنة بالعين وبقيمة استبدال اعتبارا من تاريخ فقد استخدام العين حتى يتم إعادة تجهيزها لإشغال المستأجر لها؛ و

١-١-٥ يلتزم المستأجر بدفع إجمالي القيمة الإيجارية المكفولة بموجب عقد الإيجار بدون من أي خصومات أو أي حق بالمقاصة من أي نوع، وبحسب المواعيد المحددة بعقد الإيجار.

٢-١-٥ يلتزم المستأجر بدفع أي وكل المبالغ المستحقة للمالك - إن وجدت- بموجب عقد الإيجار، وفي المواعيد وبالطريقة المحددة لكل بند منها.

٢-٥ التأخر في السداد والأتعاب

١-٢-٥ في حال عدم سداد أي من دفعات الأجرة الإجمالية أو أي من المبالغ الأخرى المستحقة السداد وفقاً لعقد الإيجار لمدة (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها ، فإنه وبالإضافة إلى دفعة الإيجار والمبالغ المستحقة ، يتوجب على المستأجر سداد مبلغ إلى المؤجر وقدره (٣,٠٠٠) ثلاثة آلاف درهم عن كل شهر يتأخر فيه عن السداد («التعويض»).

٢-٢-٥ يلتزم المستأجر بدفع التعويض عن أي فترة يرفض خلالها المالك قبول عرض المستأجر للسداد بسبب انتهاك أي من التزامات المستأجر بموجب عقد الإيجار.

٣-٢-٥ في حالة ارتداد أي شيك قدمه المستأجر للمالك سداداً لإجمالي القيمة الإيجارية، أو أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار، من بنك المالك بسبب عدم توفر الأموال أو "إيقاف الدفع"، أو لأي سبب آخر ، فيتعين على المستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمالك رسوم ارتداد الشيكات بواقع ١,٠٠٠ درهم إماراتي لكل حالة

٣-٥ التراخيص والموافقات

١-٣-٥ على المستأجر الحصول على والحفاظ على سريان رخصته التجارية خلال فترة عقد إيجار وأن يسدد قيمتها وكذلك أي تراخيص تجارية أو موافقات أخرى تتطلبها الجهات المختصة من المستأجر لمباشرة الاستخدام أو الأنشطة المسموح بها بالعين وفي المنطقة الحرة بمطار دبي، كما يلتزم بدفع ومخالصة كافة الأسعار ، والضرائب، والتقييمات، والرسوم الجمركية ، والرسوم المقيمة، أو المفروضة على المالك أو المستحقة عليه أو على المستأجر عن العين.

٢-٣-٥ يقر المستأجر ويوافق على عدم تحمل المالك أي مسئولية تجاه حصول المستأجر على رخصته التجارية والحفاظ على سريانها أو الحصول على أي تراخيص تجارية أو موافقات أخرى.

٤-٥ الصيانة والإصلاح

يلتزم المستأجر بالحفاظ على العين في حالة حسنة ونظيفة والحفاظ عليها، وعلى كافة تركيبات وتجهيزات المستأجر فيها، والحفاظ على حالة ذلك كله بحالة ووضع جيد وصيانتها ونظافتها طيلة مدة العقد وبما يتفق مع كافة لوائح الصحة والسلامة والبيئة، وعليه أن يستبدل فوراً وعلى حسابه الخاص أي من التركيبات أو التجهيزات العائدة للمستأجر والتي تتعرض للتلف أو الفقد أو صلاحياتها

وحق الطريق في أو على أو عبر أو أعلى أو تحت تلك الأجزاء من العين التي تقع عليها خطوط الأنابيب والمرافق، والمعدات، والتركيبات وغيرها من الممتلكات وذلك لأغراض الصيانة والتشغيل والإصلاح والإحلال والإنشاء والاستخدام؛

٣-٢-٦ للمالك حق انتفاع وحق الطريق على وفوق وتحت وعبر العين وحق الاستخدام لأغراض ممارسة أي من وكل حقوق المالك وأدائه لأي التزامات بموجب عقد الإيجار.

٤. التزامات المالك

مع مراعاة دفع المستأجر لإجمالي القيمة الإيجارية، وأي مبالغ أخرى محفوظة بموجبه وبأسلوب وفي الأوقات التي يقتضيها عقد الإيجار، والوفاء والالتزام بالالتزامات والشروط الملقة على عاتق المستأجر والتي يتعين عليه أدائها والوفاء بها طيلة مدة الإيجار، فقد اتفق المالك والمستأجر على ما يلي:

٤-١ التمتع الكامل بالعين

على المالك أن يسمح للمستأجر بالحياسة السلمية والتمتع الهادئ للعين طيلة مدة الإيجار؛

٤-٢ التزامات المالك بالتأمين

يتعين على المالك وعلى حسابه الخاص الحصول والحفاظ على تأمين ضد المخاطر التالية والمخاطر الأخرى التي يحددها المالك طيلة مدة الإيجار وبين حين وآخر:

٤-٢-١ التأمين ضد كافة المخاطر لتغطية المبنى والمناطق المشتركة (باستثناء العين، وممتلكات المستأجر في العين والأجزاء الأخرى من المبنى التي يشغلها مستأجرون آخرون)؛ و

٤-٢-٢ التأمين ضد الغير؛ و

٤-٢-٣ التأمين ضد كافة مخاطر المقاول، وتعويضات العمال في حالة قيام المالك أو وكيله أو مقاوليه بتنفيذ أي أعمال إنشائية في المبنى، ووفقا للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

٤-٣ الصيانة والإصلاح

يلتزم المالك بالحفاظ على هيكل المبنى وواجهاته الخارجية، وتركيبات وتجهيزات المالك، وكذلك المناطق المشتركة نظيفة وفي حالة ووضو جيد (ويتوقع ما يبلى منها بالاستخدام الطبيعي).

٥. التزامات المستأجر

يوافق المستأجر على ما يلي طيلة مدة الإيجار مع مراعاة الإنهاء المبكر لعقد الإيجار:

٥-١ دفع إجمالي القيمة الإيجارية.

٣-٤ كافة حقوق الانتفاع والمزايا وحقوق استخدام المناطق والمباني المجاورة لاستخدامات العين.

٣-٢ يخضع إيجار العين من المالك للمستأجر دوماً لما يلي:

٣-٢-١ للمالك كامل الحق والحرية وطيلة مدة الإيجار وبموجب إخطار معقول يوجهه للمستأجر (باستثناء الحالات الطارئة حيث لا يلزم توجيه أي إخطار ويكون الدخول في كافة الأوقات) بالدخول إلى العين مع أو بدون أجهزة وعمال وغير ذلك للأغراض التالية:

(١) لمعاينة حالة ووضع العين، وإصلاح وصيانة وتنظيف وتبديل وتجديد أو تركيب أي بالوعات أو أنابيب أو مجاري أو صرف أو أسلاك أو توصيلات أو مجاري هواء أو أخاديد تصريف أو مجاري مائية (إن وجد) مما يخدم المبنى أو أي جزء آخر بالمنطقة الحرة بمطار دبي؛

(٢) لتعديل أو صيانة أو إصلاح المبنى أو أي جزء آخر في المنطقة الحرة بمطار دبي؛

(٣) للوفاء بأي التزام تجاه أي طرف آخر له حقوق قانونية في المبنى أو العين وأي جزء في المنطقة الحرة بمطار دبي؛

(٤) لممارسة أي حق أو الوفاء بأي التزام يتعلق بالإصلاح أو الصيانة أو التجديد بموجب عقد الإيجار؛

(٥) لأمر يتعلق بتطوير باقي المبنى أو أي جزء من المنطقة الحرة بمطار دبي، بما في ذلك حق البناء على أو داخل أو توسعة أي حوايط حدودية بالعين؛ و

(٦) لأمر يتعلق بحق الاستعمال أو الحقوق الأخرى المشار إليها في البند ٣-٢-٥ والبند ٣-٢-٦ (ضمناً) من الجزء الثاني هذا.

٣-٢-٢ إن الحقوق التي نص عليها البند ٣-٢ (١) إلى (٦) (ضمناً) من هذا الجزء الثاني ينصرف القصد من ممارستها إلى ضمان تقييد حالات الإزعاج بقدر ما يمكن، وأن يكون الدخول إلى العين بالقدر الممكن ودون إعاقة غير ملائمة، ومن ناحية أخرى فسيتم ممارستها دون دفع أي تعويض عن أي إزعاج، أو مضايقة، أو أضرار يتعرض لها المستأجر على أن تكون ممارسة المالك (أو أي شخص آخر يدخل العين على هذا النحو) لحقه بأسلوب مناسب وأن يصلح ما سببه من أضرار على العين ودون إبطاء غير معقول؛

٣-٢-٣ يتمتع المالك بحقه المطلق في ممارسة أي صلاحيات تمنحه إياها القوانين واللوائح الاتحادية والمحلية؛

٣-٢-٤ للمالك الحق الكامل في الدخول والمرور الحر للمرافق وخدمات الاتصالات وأي خدمات أو إمدادات أخرى عن طريق أي أنابيب أو أسلاك في أو تحت أو على العين حالياً أو مستقبلاً؛

٣-٢-٥ للمالك الحق الكامل في ملكية ومنفعة خطوط الأنابيب والمرافق، والمعدات، والتركيبات القائمة وغيرها من الممتلكات الواقعة في أو تحت أو على أو فوق العين علاوة على حق الانتفاع

القيمة الإيجارية للتجديد عند تاريخ الانتهاء، فيتعين على المستأجر إخلاء وتسليم العين للمالك في تاريخ الانتهاء مع الالتزام الصارم بالمتطلبات التي يقتضيها عقد الإيجار هذا.

٤-١ إذا وجه المستأجر إخطاراً للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار وفقاً لأحكام المادة ٢٠-١ من الجزء الثاني هذا ، أو إذا وجه المالك إخطاراً للمستأجر بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار فعلى المستأجر إخلاء وتسليم العين للمالك في تاريخ الانتهاء مع الالتزام الصارم بالمتطلبات التي يقتضيها عقد الإيجار.

٥-١ في حالة عدم توجيه المستأجر إخطاراً للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار، وتعذر عندها الاتفاق على القيمة الإيجارية الجديدة أو الشروط والأحكام المبينة في البند ٣-١ من الجزء الثاني بحلول تاريخ الانتهاء و/أو بقي المستأجر في العين مع إعزاز المالك له بعدم تجديد عقد الإيجار، فإن المستأجر يوافق على أن يدفع للمالك تعويضاً يعادل ١٥٠٪ (مائة وخمسون بالمائة) من آخر قيمة إيجارية (وذلك دون إخلال بحق المالك في طلب حيازة العين أو اتخاذ أي إجراء قانوني) إلى جانب رسوم الخدمة المستحقة والمبينة في عقد الإيجار، ويستحق هذا المبلغ بشكل شهري ومقدماً، وتستحق الدفعة الأولى في تاريخ الإنهاء.

٢. القيمة الإيجارية

يدفع المستأجر للمالك القيمة الإيجارية خلال مدة الإيجار وبالأسلوب والمبالغ المبينة بعقد الإيجار والشروط والأحكام المعيارية.

٣. العين

١٠-٣ لقاء إجمالي القيمة الإيجارية التي يدفعها المستأجر، وما يؤديه ويتقيد به من الالتزامات الواردة بعقد الإيجار، فإن المالك يوافق على أن يؤجر العين للمستأجر ويوافق الأخير على استئجارها من المالك وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار وما يلي من حقوق انتفاع واستعمال:

١٠-٣-١ كامل حقوق وحيثيات المستأجر في استخدام والتمتع بالعين، هو وعملائه، ومقاوليه، ومورديه، وموظفيه، وزائريه، والحاصلين على تراخيصه، مع المراعاة الدائمة لشروط وأحكام عقد الإيجار

٢-١-٣ حق تمرير الكهرباء، والماء، والتربة، والصرف، والهواء، والدخان أو غير ذلك من وسائل تمرير الهواء، ومن العين من خلال البالوعات، والمواسير، ووحدات الصرف، والمصارف، وأنباب التوصيل، وأخاديد التصريف، والقنوات، والممرات، ومسالك التهوية، وأنباب ومجاري الماء (إن وجد) بحيث تمر على مدار أو من خلال أو على أو فوق أو تحت العين؛

٣-١-٣ حق المرور على الطرق والممرات إلى العين في جميع الأوقات؛

"رسوم الخدمة" تعني: مساهمة المستأجر (إن وجد) في التكاليف والمصروفات التشغيلية العامة التي يتكبدها المالك أو تصبح مستحقة عليه بين حين وآخر تجاه العين والمناطق المشتركة وتستحق الدفع خلال مدة الإيجار الواردة بعقد الإيجار؛

"الشروط والأحكام المعيارية" تعني: الشروط والأحكام المعيارية التي تمثل جزءا من عقد الإيجار؛

"خدمات الاتصالات" تعني: خدمات الهاتف، أو الفاكس أو غيرها من وسائل الاتصال

"المستأجر" يعني: المستأجر الموصوف في عقد الإيجار ويشمل هذا المعنى خلفه أو من يتنازل لهم على نحو مقبول؛

"إجمالي القيمة الإيجارية" تعني: قيمة الإيجار وأي رسوم خدمة نصت عليها عقد الإيجار والمستحقة الدفع أثناء مدة الإيجار (أو أي تمديد لها وفقا لأحكام المادة ٢ من الجزء الثاني من هذه الشروط والأحكام المعيارية)؛

"منافع عامه" وتعني أي الكهرباء ، أو الماء ، أو الماء المبرد ، أو الغاز أو مياه ساخنة للمطاعم ، المقاهي

"الرسوم المدنية" تعني: أي رسوم مدنية مستحقة على المستأجر للمالك بموجب اتفاقية الإيجار؛

"الاعمال المدنية" يعني: إنجاز أي أعمال يقوم بها المستأجر وفقا لكافة متطلبات الجهات المعنية وبالشكل الذي يرضي المالك.

الجزء الثاني: الشروط والأحكام العامة السارية على كافة عقود الإيجار

١. تاريخ البدء، والانتهاه والتجديد

١-١ يتعين على المستأجر توجيه إخطار خطي للمالك قبل (٦) ستة أشهر على الأقل من تاريخ الانتهاء إذا كانت العين المؤجرة قطعة أرض و قبل (٣) ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ الانتهاء في حالة عدم رغبة المستأجر في تجديد عقد الإيجار. وإذا لم يوجه المستأجر إخطارا خطيا للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار فتسري عندها أحكام البند ١،٢ من الجزء الثاني هذا. بدون الإخلال بالبند ١،٢ و ١،٣ و ١،٤ من هذا الجزء الثاني، إذا لم يوجه المستأجر إخطار للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار أو تأخر بتوجيه هذا الإخطار، فإنه يتعين على المستأجر أن يدفع للمالك بالإضافة إلى غرامة تعادل القيمة الإيجارية المستحقة عن ثلاثة أشهر

٢-١ في حال عدم رغبة المستأجر بتجديد عقد الإيجار، يتعين عليه توجيه إخطار خطي للمالك قبل (٦) ستة أشهر على الأقل من تاريخ الانتهاء إذا كانت العين المؤجرة قطعة أرض وقبل (٣) ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ الانتهاء إذا كانت العين المؤجرة غير ذلك. وإذا لم يوجه المستأجر إخطارا خطيا للمالك بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار، فتسري عندها أحكام البند ١،٢ من الجزء الثاني هذا

٣-١ في حالة عدم توجيه المستأجر للإخطار الخطي للمالك على النحو المبين بالبند ٢-١ من الجزء ٢ الحالي بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار، فإن عقد الإيجار يحدد لمدة ماثلة بنفس الشروط والأحكام أو بشروط وأحكام مختلفة، وبقيمة إيجارية يُتفق عليها على ألا تقل القيمة الإيجارية بأي حال من الأحوال عن آخر قيمة إيجارية مدفوعة قبل تاريخ الانتهاء. وإذا تعذر اتفاق الطرفين على

الشروط والأحكام المعيارية

تمثل هذه الشروط والأحكام المعيارية إلى جانب نموذج عقد الإيجار الشروط التي تؤجر سلطة المنطقة الحرة بمطار دبي ("المالك") العين للمستأجر المحدد بتفاصيل الإيجار.

إن أي إشارة إلى هذه الشروط والأحكام المعيارية تعتبر إشارة إلى كلاً من الشروط والأحكام المعيارية وعقد الإيجار الذي سيتم إعدادهما وتحريرهما لتوقيع المالك عليها.

وإذا وقع أي تعارض بين الشروط والأحكام المعيارية وبين عقد الإيجار فإن عقد الإيجار هو الذي يسود.

تتقسم هذه الشروط والأحكام المعيارية إلى خمسة أجزاء:

(أ) الجزء الأول: تعريفات؛

(ب) الجزء الثاني: الشروط والأحكام العامة السارية على كافة الإيجارات؛

(ج) الجزء الثالث: الشروط والأحكام المعيارية الإضافية السارية على كافة إيجارات المستودعات، والمكاتب، ومنافذ الأغذية والمشروبات، ووحدات التخزين؛

(د) الجزء الرابع: الشروط والأحكام المعيارية الإضافية للأغذية والمشروبات والتي تسري على كافة إيجارات منافذ الأغذية والمشروبات بالإضافة إلى الشروط والأحكام المعيارية العامة؛ و

(هـ) الجزء الخامس: الشروط والأحكام المعيارية الإضافية للأراضي السارية على كافة إيجارات قطع الأراضي بالإضافة إلى الشروط والأحكام المعيارية والعامة.

الجزء الأول: تعريفات

سيكون للمصطلحات التالية المستخدمة في هذه الشروط والأحكام المعيارية المعاني المبينة قرين كل منها. أما المصطلحات التي لم يرد لها تعريف في هذه الشروط والأحكام المعيارية، فسيكون لها المعاني المبينة في عقد الإيجار:

"المبنى" يعني: المبنى إن وجد - المحدد في عقد الإيجار، والذي تشكل العين جزءاً منه، ويشير إلى كل وأي جزء من المبنى، وموقف (مواقف) السيارات، ومنطقة (مناطق) التحميل، وطريق (طرق) الخدمة، وكافة المناطق الأخرى، والتي يعتبر استخدامها والتمتع بها تابعاً للمبنى، سواء كانت ضمن هيكل المبنى أم لا. وإذا كان الأمر يتعلق بقطعة أرض، فيجب أن يُعبر عن المبنى بـ "لا ينطبق" في عقد الإيجار؛

"القيمة الإيجارية" تعني: القيمة الإيجارية (بدون أي رسوم خدمات) والمبينة في عقد الإيجار؛

"السلطة المختصة" تعني: أي جهة حكومية أو شبه حكومية ذات سلطة على أي من الأمور بالمنطقة الحرة بمطار دبي؛

٢٦	الشروط والأحكام المعيارية الإضافية السارية على كافة عقود إيجار قطع الأراضي	الجزء الخامس:
٢٦	المساحات المفتوحة والتشجير	١.
٢٦	الخدمات	٢.
٢٧	أعمال الديكور والتصميم الداخلي	٣.
٢٧	التسليم والإصلاحات في نهاية مدة الإيجار	٤.
٢٨	الإنشاءات والتعديلات	٥.
٢٩	التنازل عن الإيجار من الباطن	٦.
٣٠	مراجعة القيمة الإيجارية	٧.
٣٠	مباشرة الأعمال	٨.
٣١	تكاليف رسوم الخدمات	سادس الجزء :
٣١	التجديد	١.
٣١	رسوم الخدمة	٢.
٣١	تسديد قيمة الإيجار	٣.
٣٢	التأمين	٤.
٣٢	بدء العمل	٥.
٣٢	أحكام عامة	٦.
٣٣	تكاليف رسوم الخدمات	سابع الجزء :
٣٣	الوحدات المكتبية	١.
٣٣	الوحدات الصناعية الخفيفة (LIU)	٢.
٣٤	ضريبة القيمة المضافة	الجزء الثامن :

المحتويات

٤	تعريفات	الجزء الأول:
٥	الشروط والأحكام العامة السارية على كافة عقود الإيجار	الجزء الثاني:
٥	تاريخ البدء، والانتهاء والتجديد	١.
٦	القيمة الإيجارية	٢.
٦	العين	٣.
٨	التزامات المالك	٤.
٨	التزامات المستأجر	٥.
١٦	إنهاء عقد الإيجار	٦.
١٧	تبعات إنهاء عقد الإيجار	٧.
١٧	أحكام عامة	٨.
	الشروط والأحكام الإضافية النافذة على كافة عقود إيجار المستودعات، والمكاتب، ومنافذ الأغذية والمشروبات، ووحدات التخزين	الجزء الثالث:
٢٢	الخدمات	١.
٢٢	الخدمات وخدمات الاتصالات	٢.
٢٢	التسليم والإصلاحات في نهاية مدة الإيجار	٣.
٢٣	الإصلاحات والعيوب	٤.
٢٣	الإنشاءات والتعديلات	٥.
٢٤	التنازل والإيجار من الباطن	٦.
٢٥	مواقف السيارات المحجوزة	٧.
٢٥	الشروط والأحكام المعيارية الإضافية للأغذية والمشروبات	الجزء الرابع:

2025

المنطقة
الحرّة بمطار
دبي
DUBAI
IRPC
FREI

الشروط والأحكام المعيارية للإيجار