



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للمباني
Abu Dhabi Commercial Properties

أحكام وشروط عقد الايجار Tenancy Contract Terms and Conditions

SECTION "A" - PREAMBLE

القسم "أ" - تمهيد

1. This preamble is an integral part of this contract and is to be read with it. يعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه. -1
2. This Lease Agreement (and any subsequent amendments) is governed by current property laws applicable in the Emirate of the United Arab Emirates where the leased unit is located. يخضع هذا العقد (وأى تعديلات تجري عليه لاحقاً) إلى القوانين العقارية السارية في الإمارة التي تقع فيها الوحدة المؤجرة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. -2
3. The Lessor grants and the Tenant accept the right to occupy the Unit for the duration of the Term subject complying with the terms, covenants, obligations of this Lease Agreement. يمنح المؤجر المستأجر حق الانتفاع بالوحدة المؤجرة طيلة مدة هذا العقد وذلك وفقاً للأحكام والشروط والتعهدات المنصوص عليها في هذا العقد. -2
4. The Tenant shall at all times strictly comply with the rules and regulations that apply to the use of the Building's common areas and facilities (e.g. swimming pool, gym, etc.) and all instructions displayed in such areas. يتعين على المستأجر الالتزام بالقواعد واللوائح المطبقة على استخدام المناطق المشتركة من المبنى والمرافق المتوفرة فيه (مثل المسبح والنادي الصحي وغيرها) والالتزام بجميع التعليمات الموجودة فيها طوال فترة انتفاعه بالوحدة المؤجرة. -4
5. The Tenant acknowledge that he/she has read the Terms and Conditions stated in this Lease Agreement. يقر المستأجر بأنه اطلع على كافة الاحكام والشروط التي تحكم هذا العقد والمعمول بها لدى المؤجر. -5
6. The Tenant agrees to the list of "Lessor Tariffs and Charges" displayed in the Lessor's branches. يقر المستأجر ويوافق على قوائم التعريفات والرسوم لدى المؤجر والمعروضة في كافة فروع. -6
7. The Lessor shall be entitled to make changes to the Lessor Tariffs and Charges from time to time, even if such changes are made during the Term. Any changes to the Lessor's Tariff and Charges will be made available at all of the Lessor's branches, a copy of which shall be available upon the request of the Tenant. Once displayed publicly, those changes shall be considered binding. يقر المستأجر ويوافق على حق المؤجر في اجراء اية تعديلات على قائمة التعريفات والرسوم وتكون تلك التعديلات ملزمة للمستأجر حتى وان تمت اثناء سريان هذا العقد وذلك من خلال الإعلان عنها في جميع فروع المؤجر، على ان يتم توفير نسخة منها الى المستأجر بناء على طلبه. وتعتبر تلك التغييرات سارية وملزمة فور الإعلان عنها في فروع المؤجر. -7
8. Should the Tenant breach any of the conditions of this Lease Agreement, the Lessor may take legal action against the Tenant. The Lessor may also terminate the Lease Agreement and require the Tenant to vacate the Unit. في حال مخالفة المستأجر لأي من أحكام وشروط هذا العقد، يجوز للمؤجر اتخاذ الإجراء القانوني اللازم ضد المستأجر. كما يجوز للمؤجر فسخ هذا العقد وأن يطلب من المستأجر إخلاء الوحدة. -8
9. At the time of signing this Lease Agreement, the Tenant confirms that he/she has inspected the Unit and confirms that it is ready for occupation condition and accepted to sign the Lease Agreement accordingly. عند توقيع هذه الاتفاقية، يقر المستأجر بأنه قد عاين الوحدة المؤجرة معاينة تامة نافية لأي جهالة وأن الوحدة المؤجرة بحالة قابلة للإشغال ووافق بموجبها على توقيع هذا العقد. -9
10. This Lease Agreement shall be automatically renewed for a similar period under the same terms and conditions unless the Tenant or the Lessor has notified the other party in writing about its intention to terminate the Lease Agreement or lessor's intention to change the terms and conditions (3) months before the expiry date if the unit is leased for commercial purposes and (2) months if the Unit leased for residential purposes. If the Tenant fails to provide the notice by this period, the يجدد هذا العقد تلقائياً ولدة مماثلة بذات الشروط والأحكام ما لم يقيم المؤجر أو المستأجر بإشعار الطرف الآخر خطياً عن رغبته بإنهاء العقد أو رغبة المؤجر في تعديل شروطه وذلك قبل مدة (3) أشهر من تاريخ انتهاء مدته إذا كانت الوحدة مؤجرة لغايات تجارية وشهرين (2) إذا كانت الوحدة مؤجرة للسكن. -10



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للمباني
Abu Dhabi Commercial Properties

Lease Agreement shall be considered renewed for a similar period and the Lessor has the right to implement charges pursuant to the Lessor's applicable Tariffs and Charges.

العقد مجدداً لفترة مماثلة ويحتفظ المؤجر بحقه في فرض الغرامات على ذلك وفقاً لقائمة التعريفات والرسوم المعتمدة لدى المؤجر.

SECTION "B" - THE TENANT'S OBLIGATIONS

القسم "ب" - التزامات المستأجر

1. The Tenant agrees to pay to the lessor: the annual Rental Amount on the time and method as per the Payment Terms set out in the Contract Details of this Lease Agreement. 1- يلتزم المستأجر بدفع القيمة الإيجارية السنوية المحددة بتفاصيل العقد إلى المؤجر وحسب الطريقة المنصوص عليها وفي المواعيد المقررة دون تأخير أو إخلال.
2. The Tenant agrees that the Rental Amount shall not be subject to any reduction for the period of the Lease Agreement, regardless of any market fluctuations, and that any reductions to these amounts require the Lessor's approval in writing. 2- يوافق المستأجر على أن قيمة الإيجار خلال مدة سريان هذا العقد تبقى غير قابلة للتخفيض وبصرف النظر عن أي تقلبات في أسعار السوق، وبأن أي تخفيض على قيمة الإيجار ستقتضي الحصول على الموافقة الخطية من المؤجر.
3. Where the Tenant provides Cheques, the relevant amounts will only be considered as paid after clearance of all funds due, irrespective of any delay on the part of the Lessor in cashing or depositing such Cheque. 3- عندما يقوم المستأجر بسداد الإيجار بواسطة شيكات مؤجلة، لا يعتبر أنه تم سداد دفعة الإيجار المتفق عليها إلا بعد صرف الشيك المؤجل وتحصيل قيمته كاملة وبصرف النظر عن تأخر المؤجر عن صرف أو إيداع هذه الشيكات.
4. The Tenant shall place the Security Deposit set out in the Contract Details with the Lessor upon signing of this Lease Agreement. Upon vacation of the Unit by the Tenant or termination of the Lease Agreement by the Lessor and following a satisfactory inspection of the Unit by the Lessor, (including the provision by the Tenant of all relevant utility clearance certificates including water, Electricity, Gas, Cooling, Telephone, Internet and other utilities consumed) the Security Deposit shall be refunded to the Tenant. The cost of repairing any damage caused to the Unit shall be deducted from the Security Deposit and the Tenant undertakes to pay any additional amounts towards repairs required to fix damage discovered by the Lessor upon inspection of the Unit, if the value of the repairs exceeds the Security Deposit held by the Lessor. 4- يلتزم المستأجر بأداء قيمة التأمين المحدد بتفاصيل العقد عند توقيع العقد مع المؤجر ويتم استرداده عند إخلاء العين المؤجرة من قبل المستأجر أو إنهاء العقد من قبل المؤجر، وذلك بعد معاينة العين من قبل المؤجر وقبول حالتها (بما في ذلك على سبيل المثال تقديم المستأجر لكافة شهادات براءة الذمة لسداد رسوم خدمات المياه والكهرباء والغاز والتبريد، والهاتف والانترنت أو أية خدمات أخرى) ويتم استقطاع تكاليف إصلاح أي ضرر قد يلحق بالعين المؤجرة نتيجة استعمال المستأجر لها من مبلغ التأمين و يرد للمستأجر المتبقي من مبلغ التأمين (إن وجد) بعد حصوله على براءة ذمة من القسم المختص لدى المؤجر، كما يلتزم ويتعهد المستأجر بسداد فرق قيمة الإصلاحات في حال تجاوزت قيمتها قيمة التأمين المودع لدى المؤجر.
5. Except where stated otherwise, it is understood and agreed between the Parties that any payment amounts to be made by the Tenant are exclusive of any value added or similar tax ("Value Added Tax") imposed upon such payment and that the Tenant shall be responsible for the payment of, any and all Value Added Tax levied on account of any payments paid to Lessor by the Lessee and as required by applicable laws. The tenant is responsible to inform the Lessor if they have a VAT Tax registration number and the Lessor will not be held responsible where it is not provided by the tenant. Lessor will provide the lessee with a proper tax invoice where any Value Added Tax amount is shown separately (if applicable). 5- ما لم ينص على خلاف ذلك صراحةً، يكون من المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين أن أي دفعات يتوجب على المستأجر دفعها لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة أو أي ضريبة مماثلة («ضريبة القيمة المضافة») المفروضة على تلك الدفعات. ويلتزم المستأجر وحده بدفع ضريبة القيمة المضافة أو أي جزء منها والمفروضة على الدفعات المسددة من المستأجر إلى المؤجر وفقاً لما هو معمول به بموجب القوانين المطبقة، ويعتبر المستأجر مسؤول عن إبلاغ المؤجر إذا كان لديه رقم تسجيل ضريبي لضريبة القيمة المضافة ولن يكون المؤجر مسؤولاً إذا لم يتم توفيره من قبل المستأجر. سيقوم المؤجر بتزويد المستأجر بفاتورة ضريبية حيثما يظهر أي مبلغ خاص بضريبة القيمة المضافة بشكل مستقل (إن كان ذلك مطبقاً).
6. The Tenant must pay for water, Electricity, Gas, Cooling, telephone, internet and other utilities consumed and related 6- يلتزم المستأجر بسداد فواتير المياه والكهرباء والغاز والتبريد والهاتف والانترنت وأية خدمات أخرى مرتبطة بالوحدة، كما يلتزم المستأجر عند إخلاء الوحدة بتزويد المؤجر



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للعقارات
Abu Dhabi Commercial Properties

- to the Unit. Upon vacating the Unit, the Tenant shall present to the Lessor a clearance certificate from the relevant utility providers confirming that all dues with respect to the Unit have been settled. Any outstanding expenses due to the utility providers shall remain the responsibility of the Tenant, notwithstanding expiry or termination of this Tenancy and may at the Lessor's election be deducted from the Security Deposit.
7. The Tenant shall deliver the Unit to the Lessor at the end of the term or in case of termination in a state of good condition as received from the Lessor at the Lease Start Date otherwise the Tenant shall do all the required repairs or pay the cost for such repairs or deducting the cost from the Security Deposit as decided by the Lessor unless otherwise decided by the Lessor.
8. The Tenant acknowledge that he/she have received all the Unit keys and agrees to return all the Unit keys upon vacating the Unit. Noting that there will be a fee will be charged for each replacement key not returned upon vacating the Unit.
9. The Tenant shall not permit any tenants to occupy the Unit, other than the number listed in the Contract Details. Neither shall the Tenant sublet the Unit, nor share the Unit with any third party without the prior written approval of the Lessor.
10. The Tenant is responsible for ensuring that appropriate insurance coverage is arranged for his/her personal belongings to provide necessary coverage not limited to loss, damage and theft taking place in the Unit.
11. Tenant occupying commercial space or any space for their commercial or business purpose, shall maintain in force at all times during the leasing contract period, a comprehensive general public liability insurance, which shall include coverage for personal liability, contractual liability, tenant's legal liability, bodily injury, death and property damage, all on an occurrence basis with respect to the business carried on in or from the premises and tenant's use and occupancy of the premises, with coverage for any one occurrence or claim of not less than Two Million Dirhams (AED 2,000,000), which insurance shall include Landlord and Beneficiary as named insured.
- Tenant shall furnish to Abu Dhabi Commercial Properties (ADCP) prior to the Commencement Date, certificates or other evidences acceptable to ADCP as to the insurance from time to time maintain by tenant and, no later than thirty (30) days prior to the date such insurance otherwise would expire, tenant shall furnish ADCP with certificates confirming the renewal or continuation of such insurance for themselves and all others claiming under them, including the insurer, waive all rights including rights of subrogation against the other for loss, damage or liability resulting from a risk which
- بشهادة براءة ذمة صادرة عن الجهات المعنية تتضمن سداد المستأجر لجميع الفواتير المتعلقة بالخدمات المشار إليها، ويبقى المستأجر مسؤولاً عن أداء أية مبالغ أو فواتير لم يجر تسديدها ويصرف النظر عما إذا كان العقد قد انتهت مدته أو تم إنهاؤه. وللمؤجر ووفقاً لقراره أن يخصم أي مبالغ غير مسددة من مبلغ التأمين.
- ٧- يلتزم المستأجر بتسليم الوحدة المؤجرة للمؤجر خالية من الشواغل عند انتهاء فترة العقد أو إنهائه وهي بحالة سليمة مطابقة للحالة التي كانت عليها بتاريخ بداية العقد، وبالعكس ذلك يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات على نفقته أو دفع قيمة هذه الإصلاحات أو خصمها من مبلغ التأمين وذلك وفقاً للقيمة التي يحددها المؤجر، ما لم يقرر المؤجر خلاف ذلك.
- ٨- يلتزم المستأجر ويؤكد على أنه قد استلم جميع مفاتيح الوحدة ويتعهد بإعادة جميع نسخ المفاتيح عند الاخلاء مع العلم بأنه سيتم فرض رسوم على كل مفتاح لا تتم إعادته إلى المؤجر عند إخلاء الوحدة.
- ٩- يلتزم المستأجر بعدم السماح لأي مستأجرين بإشغال الوحدة ما عدا العدد المذكور بتفاصيل العقد ولا يجوز للمستأجر تأجير الوحدة من الباطن أو مشاركتها مع أي طرف آخر أو التنازل عن هذا العقد لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
- ١٠- يتحمل المستأجر المسؤولية عن توفير التغطية التأمينية الملائمة لممتلكاته بحيث توفر التغطية الضرورية والتي لا تقتصر على الخسارة والضرر والسرقة التي تحدث في العين المؤجرة.
- ١١- على المستأجر الذي يستأجر وحدة تجارية أو أي وحدة لغرض تجاري أن يكون لديه بوليصة تأمين شاملة على المسؤولية العامة، ويجب أن تكون البوليصة فعالة طيلة فترة سريان عقد الإيجار. يجب أن تغطي بوليصة التأمين المسؤولية الشخصية، المسؤولية التعاقدية، المسؤولية القانونية، الأضرار الجسدية، الموت، والأضرار ضد العقار، وكل ذلك على أساس الحدوث بالنسبة للعمل الذي يقوم به المستأجر من خلال إشغاله واستخدامه للوحدة المستأجرة، ويجب أن لا تقل قيمة التأمين عن ٢,٠٠٠,٠٠٠ درهم (مليوني درهم إماراتي)، ويجب أيضاً أن تغطي بوليصة التأمين مالك العقار.
- يجب على المستأجر أن يزود شركة أبوظبي التجاري للعقارات بشهادات التأمين المطلوبة أو أي مستندات أخرى تثبت أن المستأجر لديه بوليصة التأمين المطلوبة قبل توقيع عقد الإيجار، ويجب أيضاً تزويد شركة أبوظبي التجاري للعقارات بشهادات التأمين التي تثبت تجديد بوليصة التأمين قبل ٣٠ يوماً على الأقل من انتهاء بوليصة التأمين. ويجب أن تذكر البوليصة بند التنازل عن جميع الحقوق بما في ذلك حق الحلول ضد الغير لأي خسارة أو ضرر أو مسؤولية ناتج عن أي طرف من الأطراف، إلى حد الاسترداد الذي يمكن تحصيله بموجب هذا التأمين، ويسري هذا البند فقط في حدود المسموح به استناداً لبوليصة التأمين.



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للمباني
Abu Dhabi Commercial Properties

- is insured against by either party, to the extent of any recovery collectible under such insurance; provided, however, that this waiver shall apply only when permitted by the applicable policy of insurance.
12. The Tenant shall use the Unit solely and exclusively for the Permitted Use and for no other purpose whatsoever without the prior written consent of Lessor.
13. The Tenant shall strictly comply with the applicable occupancy and urban planning laws and regulations and any other applicable laws and regulations in effect (including but not limited to regulations applicable to balconies, maximum number of occupants, satellite dishes, etc.) and undertakes not to use, occupy nor permit the Unit or any part thereof to be used or occupied in breach of any such laws and regulations. The Tenant shall indemnify the Lessor for any costs, expenses, fines and fees resulting from any breach thereof.
14. The Tenant shall not allow the unit to be used for any illegal or immoral purposes or keep any illegal or hazardous substances on the unit.
15. The Tenant agrees that it he/she shall respect other occupants of the Building and shall not disrupt the privacy and quiet enjoyment of their accommodation.
16. The Tenant shall not throw any items from the windows and balconies. The Tenant shall always use the waste management disposal areas to dispose of waste and garbage.
17. The Tenant shall be obliged to observe hygiene, preserve the environment and adhere to sustainability standards and dispose of waste in a safe places after obtaining the necessary licenses from the competent authorities.
18. In the event the Tenant requires early termination of the Tenancy Contract, the Tenant shall be obliged to pay the remaining rental amount until the end of the lease term.
19. Without prejudice to all Lessor's contractual rights, the Tenant shall be obliged to pay the rental amounts for the period of occupation beyond the expiry date (calculated with reference to the annual Rental Amount) in addition to the charges specified in the prevailing Lessor Tariffs and Charges for overstaying in the Unit.
20. The Tenant is required to get the Lessor's formal written approval when vacating the Unit for any reason, The Tenant shall not be released from his/her obligations under this Tenancy Contract unless and until the Lessor's vacating procedures are completed and the Final Settlement for
- ١٢- يلتزم المستأجر باستخدام العين فقط وحصرياً للاستخدام المصرح به وليس لأي غرض آخر دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر.
- ١٣- يلتزم المستأجر بالامتثال التام للقوانين والأنظمة والقرارات التي تنظم عملية إشغال الوحدات وقوانين التخطيط العمراني وأي قوانين وأنظمة أخرى معمول بها (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القرارات الخاصة باستخدام الشرفات والعدد الأقصى لشاغلي الوحدات وأجهزة الاستقبال التلفزيوني وغيرها)، ويتعهد بعدم استخدام أو إشغال أو السماح باستخدام أو إشغال الوحدة أو أي جزء منها بما ينتهك أي من تلك القوانين والأنظمة. ويتعين على المستأجر تعويض المؤجر عن أي خسارة أو ضرر أو إصابة جسدية تلحق بأي شخص سواء بشكل مباشر أو غير مباشر مما ينتج عن أي تصرف أو إغفال أو إهمال من طرف المستأجر أو أي تكاليف أو مصروفات أو غرامات أو رسوم تنتج عن مخالفة أي من تلك القوانين والأنظمة أو ما قد يترتب على تلك المخالفات من اضرار مادية أو أدبية.
- ١٤- يلتزم المستأجر بعدم السماح باستخدام الوحدة لأي أغراض غير قانونية أو غير أخلاقية أو الاحتفاظ بأي مواد خطيرة أو غير قانونية فيها.
- ١٥- يلتزم المستأجر باحترام حقوق كل مستأجري الوحدات المجاورة وعدم انتهاك خصوصيتهم أو التأثير على الانتفاع الهادئ بوحداتهم.
- ١٦- لا يجوز للمستأجر رمي أي مواد من النوافذ أو الشرفات. ويتعين على المستأجر دائماً استخدام المناطق المخصصة للتخلص من النفايات.
- ١٧- يلتزم المستأجر بمراعاة النظافة العامة والمحافظة على البيئة والالتزام بمعايير الاستدامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها بصورة آمنة بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الجهات المختصة.
- ١٨- في حال طلب المستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته فإن المستأجر يكون ملزماً بأداء الأجرة عن كامل المدة المتبقية من العقد.
- ١٩- دون الإخلال بأية حقوق أخرى للمؤجر بموجب هذا العقد، يلتزم المستأجر بسداد قيمة الإيجار لفترة اشغاله للعين بعد تاريخ انتهاء العقد (ويتم احتسابها بالرجوع الى قيمة الإيجار السنوي) بالإضافة الى الرسوم المحددة في قائمة التعريفات والرسوم لدى المؤجر عن فترة اشغاله للعين الى ما بعد تاريخ انتهاء العقد.
- ٢٠- يلتزم المستأجر بالحصول على موافقة رسمية من قبل المؤجر عند اخلاء العين المؤجرة لأي سبب كان ولا يعتبر المستأجر بريء الذمة من الالتزامات المحددة بالعقد إلا بعد الانتهاء من إجراءات إخلاء الوحدة وتوقيع المؤجر والمستأجر على نموذج براءة الذمة وإذن الإخلاء.



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للعقارات
Abu Dhabi Commercial Properties

vacating unit form has been signed and agreed by both parties permitting the Tenant to vacate the Unit.

21. The Tenant shall be obliged to pay the rentals for the period he/she occupies the Unit during the mentioned vacating procedures in addition to the daily charges as specified in the Lessor's Tariffs and Charges.
22. In the event of violation of any terms and conditions of this agreement, including but not limited to non-compliance of payment of any due amounts, the tenant authorizes Abu Dhabi Commercial Properties (ADCP), to transfer his/her lease contract files to debt collection companies that are duly licensed in the United Arab Emirates and abroad to follow up on the collection of his/her obligations on behalf of ADCP.

٢١- يلتزم المستأجر بأداء القيمة الإيجارية عن فترة إشغاله للوحدة خلال تلك الفترة وبشكل تناسبي بالإضافة إلى الغرامة اليومية المنصوص عليها في قائمة التعريفات والرسوم.

٢٢- في حال مخالفة أي من أحكام وشروط هذه الاتفاقية، ومن ذلك وعلى سبيل المثال لا الحصر، عدم الامتثال لسداد أي مبالغ مستحقة، يصرح المستأجر لشركة أبوظبي التجاري للعقارات بتحويل ملفات عقد الإيجار الخاصة به إلى شركات تحصيل الديون المرخص لها بالعمل حسب الأصول في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها لمتابعة تحصيل التزاماته نيابة عن شركة أبوظبي التجاري للعقارات.

SECTION "C" - INVENTORY, FITTINGS AND FIXTURES OF THE UNIT

القسم "ج" - المخزونات والتجهيزات في الوحدة

1. The Tenant is not responsible for damage to the Unit caused by normal wear and tear.
2. The Tenant shall do the repair for all damages caused by the miss of the Unit, the Building, or to any other property of the Lessor. The Tenant shall not remove any property provided by the Lessor in the Unit or in the Building. The Tenant shall formally notify the Lessor in writing of any defect in any services or fittings in the Unit and of any circumstances likely to cause any danger, risk or hazard to the Unit, to the Building or any person therein. If the Tenant fails to repair and maintain the Unit in accordance with this clause within seven (7) days after receiving notice of default, then the Lessor and/or its employees or contractors may enter into the Unit and effect such repairs at the Tenant's cost.
3. The Tenant shall not in any way obstruct or permit the obstruction of any walkways, pavements, entrances, passages, corridors, service areas, hallways, roads, loading bays, car parks, stairways, elevators, hoists, escalators, fire or escape doors in the common areas of the Building. In the event of any breach of this provision, the Lessor shall remove the obstruction without being held liable for any damage or loss caused by such removal.
4. The Tenant can't make any alteration or appliances to the unit and its fittings and fixtures or change or install any locks on any doors or windows in or about the unit without the prior written consent of the Lessor.
5. If the Tenant wishes to carry out alterations or improvements to the Unit, it shall be at the Tenant's own expense and subject to the prior written approval of the Lessor. Upon vacating the

١- لا يتحمل المستأجر المسؤولية عن أي ضرر يلحق بالوحدة يكون ناتج عن الاستخدام العادي للعين المؤجرة وفي حدود الغرض المصرح به.

٢- يلتزم المستأجر بإجراء جميع الإصلاحات لكافة الأضرار الناتجة عن سوء الاستخدام والتي تلحق بالوحدة أو المبنى أو بأي من ممتلكات المؤجر الموجودة في الوحدة خلال فترة العقد كما لا يجوز للمستأجر إزالة أي من التجهيزات التي قام المؤجر بتزويدها للوحدة أو البنائة، ويلتزم المستأجر بإشعار المؤجر كتابياً عن أية أضرار قد لحقت بالتجهيزات أو الخدمات المرتبطة بالوحدة والتي من شأنها أن تشكل خطراً على الوحدة أو البنائة أو الأشخاص، وفي حال لم يتم المستأجر بإجراء الإصلاحات خلال مدة (٧) أيام من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك فإن للمؤجر أو أي من مقاوليه أو موظفيه دخول الوحدة وإجراء جميع الإصلاحات على نفقة المستأجر.

٣- لا يحق للمستأجر بأي شكل من الأشكال أن يعيق أو يسمح بإعاقة أي ممرات أو أرصفة أو مداخل أو طرق أو ممرات عبور أو مناطق خدمة أو مساحات تحميل أو مواقف سيارات أو سلالم أو مصاعد أو راضعات أو سلالم متحركة أو أبواب الطوارئ أو الحريق في المناطق المشتركة داخل المبنى. وفي حالة حدوث أي حرق لهذه المادة، يجب على المؤجر إزالة العائق دون أن يكون مسؤولاً عن أي ضرر أو خسارة ناجمة عن إزالتها.

٤- لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديلات أو تغييرات على الوحدة والتجهيزات والأجهزة المتوفرة فيها أو إجراء أي تغيير أو تركيب أي أقفال على أي من الأبواب أو النوافذ في أو التابعة للوحدة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر.

٥- في حال رغبة المستأجر في إجراء أي تعديلات أو تحسينات على الوحدة، يتعين على المستأجر القيام بذلك على نفقته ومع مراعاة الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر. ويلتزم المستأجر بإعادة الوحدة إلى الحالة التي كانت عليها قبل عمل



ADCPC

شركة أبوظبي التجاري للمقاررات
Abu Dhabi Commercial Properties

- Unit, the Tenant shall be responsible for all costs and fees for the reinstatement of the Unit, unless agreed otherwise by the Lessor.
6. The Tenant shall not store any furniture or personal items in the hallway, corridors or in the staircase and common areas.
7. By leasing a unit, the tenant declares acceptance condition of the unit in its current form. Additional maintenance works promised by the lessor must be documented prior to issuance of lease. The Tenant shall keep the Unit and all fixtures and fittings in the property during the Term in a state of good condition as received from the Lessor at the Lease Start Date.
8. The Tenant shall deliver up the unit to the lessor at the end of the term in as good and clean state of repair condition as it was in at the commencement date and return all keys supplied to the Tenant at the commencement date.
9. At no time during the Term, affix or otherwise install a satellite dish of any kind or affix any other item to the exterior of the Unit. The Tenant shall be responsible for any fines which shall be implemented from the relevant authorities as a reason of such breach.
10. The Tenant must refrain from using gas cylinder in building equipped with central gas system. Any violation to this will lead to the termination of the lease agreement with applicable early termination costs as set out by the lessor in the current list of Tariffs & Charges. In case of any penalty from authorities due to this violation the Tenant will be held responsible for the same.
11. All Restaurants, kitchens and related businesses using gas for cooking/material preparation should have a "Leak Detection System" with an Annual Maintenance Contract(AMC). All chimney's/smoke exhaust ducts should have a cleaning/maintenance AMC or should maintain cleaning schedule records 4 times in a year in all cases. These AMCs needs to provide before commencing business in the premises. In all buildings where piped gas is available portable gas cylinders are not permitted to be used for commercial/residential tenants. In case a violation is found the contract shall be terminated immediately without a refund on balance rent and reported to Abu Dhabi Civil Defense authorities.
12. All the alterations or improvements made by the Tenant to the Unit shall be transferred to the ownership of the Lessor upon vacating the Unit unless the Lessor asked the Tenant to remove them. The Tenant has no right to ask the Lessor to pay for such alterations or improvements in case the lessor decided to keep them.
- التعديلات عند إخلالها. مالم يقرر المؤجر خلاف ذلك.
- ٦- يحظر على المستأجر تخزين قطع الأثاث أو أي من متعلقاته الخاصة في ممرات البنياية أو أي من المرافق المشتركة.
- ٧- عند استئجار الوحدة فإن المستأجر يقر بقبوله بحالة الوحدة التي هي عليها، ولا يعتبر المؤجر ملزماً بأي أعمال صيانة ما لم يتعهد بها المؤجر خطياً قبل الإيجار، يتعين على المستأجر الحفاظ على الوحدة ومحتوياتها وكافة التجهيزات والأجهزة المتوفرة في الوحدة خلال مدة سريان هذا العقد بحالة جيدة على الحالة التي استلمها فيها من المؤجر في بداية عقد الإيجار.
- ٨- يتعين على المستأجر تسليم الوحدة إلى المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار بحالة تشغيلية جيدة كما كانت عند بداية عقد الإيجار وإعادة كافة المفاتيح التي تم توفيرها للمستأجر عند بداية عقد الإيجار.
- ٩- لا يجوز للمستأجر تركيب أو تثبيت أجهزة الاستقبال التلفزيوني من أي نوع أو تركيب أي مواد أخرى على الواجهة الخارجية للوحدة في أي وقت خلال مدة سريان عقد الإيجار. في حال إخلال المستأجر بهذا البند يلتزم بتعويض المؤجر عن أية غرامات تفرض على المؤجر من قبل البلديات أو الهيئات الحكومية المنظمة في الإمارة الواقع بها العقار.
- ١٠- يحظر على المستأجر استخدام أسطوانات الغاز في البنيايات التي يتوفر بها الغاز المركزي وأن أي إخلال بهذا الالتزام سيؤدي إلى إنهاء هذا العقد مع فرض غرامة الإنهاء المبكر للعقد والمقررة ضمن جدول التعاريف. كما يتحمل المستأجر أية غرامات قد تفرضها السلطات نتيجة لهذا الإخلال.
- ١١- يجب أن يكون لدى جميع المطاعم والمطابخ والشركات ذات الصلة، التي تستخدم الغاز للطهي/إعداد المواد، «نظام كشف تسرب الغاز» وعقد صيانة سنوي. ويجب أن يكون لجميع قنوات عادم الدخان/المدخن عقد تنظيف/صيانة سنوي أو يجب الالتزام بتنفيذ جدول تنظيف ٤ مرات سنوياً في كل الأحوال. ويجب توفير عقود الصيانة السنوية هذه قبل مباشرة الأعمال في المبنى، ولا يُسمح للمستأجرين من شركات وأفراد استخدام أسطوانات الغاز المحمولة في المباني التي يتوفر فيها الغاز عبر الأنابيب. وفي حال تبين وجود مخالفة، يعتبر العقد لاغياً على الفور دون استرداد مبلغ الإيجار المتبقي، مع إبلاغ سلطات الدفاع المدني في أبوظبي.
- ١٢- تؤول كافة التحسينات أو المنشآت الثابتة التي يقيمها المستأجر الى المؤجر وتصبح ملكاً له وتعتبر جزءاً لا يتجزأ من العين المؤجرة عند إخلاء الوحدة مالم يطلب المؤجر ازالته وإعادة العين المؤجرة الى حالتها السابقة عند انتهاء عقد الإيجار وفي جميع الأحوال لا يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويضات عن تلك المنشآت.



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للمقاررات
Abu Dhabi Commercial Properties

SECTION "D" - THE LESSOR OBLIGATIONS

القسم "د" - التزامات المؤجر

1. Notwithstanding this obligation, the Lessor will not be responsible or liable for any loss, damage or inconvenience caused as a result of a disruption to these supplies as a result of matters beyond the Lessor's reasonable control. لا يتحمل المؤجر أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر أو إزعاج ينتج عن الانقطاع في هذه الخدمات لظروف تقع خارج نطاق سيطرة المؤجر. -1
2. The Tenant may quietly possess and enjoy the property during the Term without any interruption from the Lessor except in the case of an emergency. يحق للمستأجر التمتع الهادئ وإشغال العين خلال مدة سريان هذا العقد دون أي تدخل من طرف المؤجر إلا في حالات الطوارئ. -2
3. The Lessor agrees with the Tenant:
 - a) to keep in repair the structure and exterior of the Building. يلتزم المؤجر بما يلي: (أ) الحفاظ على هيكل وأساسات العقار وواجهاته الخارجية. -3
 - b) to keep in repair and proper working order the installations in the property for the supply of the air conditioning, water, gas and electricity. (ب) الحفاظ على التجهيزات الموجودة في العقار واللازمة لتوفير خدمات تكييف الهواء والماء والغاز والكهرباء. -3
 - c) to do the regular maintenance to the building. (ج) القيام بالصيانة الدورية للبنية. -3

SECTION "E" - GENERAL TERMS AND CONDITIONS

القسم "هـ" - احكام عامة

1. The Lessor may, in relation to any renewal of this Lease Agreement raise the rent by any percentage which may be permitted by law from time to time. للمؤجر الحق بزيادة قيمة الإيجار عند تجديد هذا العقد، حسب النسبة التي يسمح بها القانون وقت تجديد العقد بشرط اشعار المستأجر قبل الفترة الزمنية المحددة في القانون الساري في الامارة التي تقع فيها العين المؤجرة. -1
 2. Any notice or correspondence relating to this Lease Agreement shall be exchanged or served in writing to the elected address specified in the Particulars or by registered mail to the P.O. Box, or by email on the email address provided and noted in this Tenancy Contract. Notices or correspondence sent by any of the above-mentioned means shall be deemed to have been properly served and effective against the Tenant as received with acknowledgment. No change to the addresses or means of communication shall be deemed effective, unless duly notified the Lessor in advance and in writing. أي إشعار أو رسالة تتعلق بهذا العقد يجب أن يتم إرسالها خطياً إلى العنوان المختار الموضح في تفاصيل العقد أو العين المؤجرة محل هذا العقد او بواسطة البريد المسجل على صندوق البريد، أو بواسطة البريد الإلكتروني. وتعتبر الرسائل أو الإشعارات المرسله بواسطة أي من الطرق المذكورة أعلاه على أنه تم تسليمها أصولاً وتدخل حيز التنفيذ في مواجهة المستأجر عند استلامها والتأكيد على استلامها والتأكيد على استلامها. ولا يعتد بأي تغيير أو تعديل على العناوين أو وسائل الاتصال المذكورة ما لم يتم إبلاغ شركة أبوظبي التجاري للعقارات بها مسبقاً وبشكل خطي. -2
 3. If, at any time, any term or clause of this agreement is or become illegal, invalid or unenforceable in any way, such illegality, invalidity, unenforceability or ineffectiveness shall not affect the legality, validity or enforceability of the remaining terms and conditions of this contract. في حال كان أو أصبح أي بند من شروط وأحكام هذا العقد في أي وقت باطلاً أو غير قانوني أو غير قابل للتطبيق بأي شكل من الأشكال، فإن ذلك البطلان أو عدم القانونية أو عدم إمكانية تطبيق ذلك الشرط ليس من شأنه أن يؤثر على قانونية أو صلاحية أو قابلية تطبيق باقي الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذا العقد. -3
 4. This Lease Agreement together with any schedules and appendices to it forms the entire agreement between the Lessor and the Tenant relating to the Unit and tenancy created by this Lease Agreement. No variation or waiver of any of the terms of this agreement يشكل هذا العقد بالإضافة إلى الملاحق المرفقة له الاتفاق الكامل بين المؤجر والمستأجر بخصوص الإيجار الناشئ عن هذا العقد. -4
- ولا يعتد بأي تغيير أو تنازل عن أي من أحكام هذا العقد ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل



ADCP

شركة أبوظبي التجاري للمقارارات
Abu Dhabi Commercial Properties

is effective unless made in writing and signed by both the Lessor and the Tenant.

كل من المؤجر والمستأجر.

5. All the applicable Laws in the United Arab Emirates pertaining the lease shall apply to all that is not included in this Agreement.
6. The relevant judicial authority or dispute committees governing real estate in the respective Emirate where the Unit is located shall settle any dispute, which may arise from this Lease Agreement. In case of any dispute, the Arabic version of this Lease Agreement shall take precedence.
7. This Lease Agreement once signed by both Parties shall be considered a legally binding document on both Parties.
8. The Lessor and the Tenant will be bound by this Lease Agreement when they sign it and should take care to read it and understand their obligations under it before signing.

- ٥- تسري القوانين والنظم المعمول بها في دولة الامارات العربية المتحدة في شأن تنظيم العلاقة الإيجارية على كل ما لم ينظمه هذا العقد من احكام والفصل في كل خلاف او نزاع قد ينشأ عند تنفيذ هذا العقد.
- ٦- يتعين تسوية أي نزاع ينشأ عن هذا العقد من قبل السلطة القضائية المختصة أو لجان فض المنازعات المختصة بالمقارارات في الإمارة التي تقع فيها الوحدة المؤجرة. وفي حال وجود أي نزاع، تأخذ النسخة العربية من هذا العقد الأولوية في الرجوع إليها.
- ٧- يعتبر هذا العقد عند توقيعه من قبل الطرفين وثيقة ملزمة قانونياً لكل من الطرفين.
- ٨- يصبح المؤجر والمستأجر ملزمين بأحكام هذا العقد عند توقيعه، ويتعين عليهما قراءة وفهم التزاماتهما بموجب هذا العقد بعناية قبل توقيعه.