

شروط وأحكام عقد الإيجار

تشكل هذه الشروط والأحكام جزءاً لا يتجزأ من عقد الإيجار، ويقر الطرفان بأهليتهما القانونية وبمستقيهما المعترف وفقاً لتقاضي على ما يلي:

أولاً: الشروط العامة

- يسرى هذا العقد حتى نهاية مده ويجدد لمدة أخرى مماثلة باتفاق الطرفين خطياً وطبقاً لشروط هذا العقد ولأحكام القانون.
- تكون قيمة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للطرفين طوال مدة الإيجار المحددة بالعقد.
- يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة والمطالبة بالإيجار المستحقه لأسباب التالية:

- عدم وفاة المستأجر للإيجار المستحق خلال 21 يوماً من تاريخ الاستحقاق.
- رجوع أي من شيك من الشيكات الصادرة من المستأجر لصالح المؤجر.
- إذا قام المستأجر بالتفريط عن الإيجار أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره.
- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تعالف شروط عقد الإيجار، أو قام باستعمالها في غير الأغراض المعدة لها.
- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام أو الآداب.
- عدم التزام المستأجر بتأجيل الزايج الأرشادية والتعليمات والأنظمة الخاصة المتعلقة بترتبات وأمن وراحة المستأجرين.
- إذا كانت حالة المأمور تتطلب إجراء صيانة جوهرية تقتضي إخلاءه.

4. في حال رغبة المستأجر عدم تجديد العقد، فيجب عليه:

- إخطار المؤجر كتابياً قبل شهرين من الأجل من تاريخ نهاية العقد بالأسبقية للوحدات المؤجرة لغرض سكني وثلاثة شهور للتجاري، مع التزام المستأجر بالإعلان في تاريخ انتهاء العقد، ويكون للمؤجر الحق بحرض العين للتأجير من تاريخ استلامه الإخطار ولا يحق للمستأجر التراجع عن ذلك وطلب التجديد إلا بموافقة كتابية من المؤجر.
- في حال عدم التزام المستأجر بإخطار المؤجر قبل شهرين من الأجل من تاريخ نهاية العقد برغبته في عدم التجديد، فإنه يلتزم بتجديد العقد بنفس شروط العقد المفعلي وبقيمة الإيجار التي حددها المؤجر قبل انتهاء العقد (إلا رغب المستأجر في التجديد) وفي حال رغب المؤجر عدم تجديده، فيلتزم المستأجر بإخلاء العين مع دفع القيمة الإيجارية التي حددها المؤجر قبل انتهاء العقد أو التي سجددها المؤجر حتى تاريخ الإخلاء.

4.3 لا يحق للمستأجر نقل كل أو أي جزء من أمته أو متفرقاته من العين المؤجرة قبل الحصول على نموذج الموافقة بالإخلاء من المؤجر بعد الوفاء بالإيجار كاملاً وسداد جميع الإستهلاكات.

4.4 للمؤجر الحق بمنع المستأجر من إخراج الآلات والأجهزة الإلكترونية من المأمور في حال عدم سداد بدل الإيجار وأية رسوم أخرى مستحقة عن فترة عقد الإيجار، ويجب على المستأجر إعلام المؤجر بوعده بإخلاء المأمور ومراعاة المواعيد المحددة لذلك من قبل المؤجر.

4.5 تسليم المفتاح والبطاقات الخاصة بالمأمور من وإلى المأمور ونسخة من براءة نمة الماء والكهرباء للمؤجر. إن أي تأخير في تسليم براءة نمة الماء والكهرباء بعد انتهاء العقد يستتبع دفع احتساب فروقات إيجار واجبة الدفع حتى تاريخ التسليم الفعلي لبرائة النمة.

4.6 مبلغ التأمين 5% من إجمالي قيمة الإيجار ولا يزيد مبلغ التأمين إلا عدم تسليم المأمور حالياً وتوقيع المستأجر على تقرير الصيانة ودفع قيمة الإيجار المتأخر وتقسيم براءة نمة الماء والكهرباء والإيصاف الإخلاء الأصلي للتأمين، ويتم إصدار شيك بقيمة الواجبة الدفع خلال 30 يوم عمل من تاريخه.

4.7 في حالة رغبة المستأجر بإخلاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة للعقد، وفي حالة موافقة المؤجر الخطية على طلبه، فإنه يكون المستأجر ملزماً بمسداد تكاليف رسوم ومساريف الإبقاء المبكر للعقد المذكورة في قائمة التعريفات والرسوم المطبقة في ذلك الوقت والتي تحد من قبل المؤجر من وقت لأخر.

4.8 في حالة عدم كفاية مبلغ التأمين لسداد المستحقات على المستأجر للمؤجر أن يعود عليه ما زاد عن ذلك، وفي حال مخالفة المستأجر لأى بند من بنود عقد الإيجار فلتلزم الحق بمصدره مبلغ التأمين بالإضافة للمطالبة بالمعروف الأخرى.

4.9 يتحمل المؤجر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمأمور ما لم يكن المتسبب بالأضرار، ففي هذه الحالة يتحملها المستأجر على نفقته الخاصة.

4.10 كل ما لم يتكرر بهذا العقد يخضع لأحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 وتعديلاته في شأن إيجار الأماكن وكافة القوانين الأخرى المتعلقة بهذا الشأن بدولة الإمارات العربية المتحدة.

ثانياً: المسؤوليات الواقعة على عقد المستأجر

- يلتزم المستأجر بالوفاء بالإيجار بلقائه في تاريخ استحقاقه معقد إيجار استلامه. ويلتزم المستأجر بلقائه الإيجارية الجديدة التي يتم إخطاره بها من المؤجر قبل انتهاء العقد بشهرين. وفي حال استمرار المستأجر بالمأمور بعد انقضاء مدة العقد الجديدة فإن أي مدة بعد انتهاء الإيجار تحسب بالقيمة الجديدة حتى الإخلاء الفعلي.
- يلتزم المستأجر بدفع التأمين لضمان تغطية أي التزات قد ترتب عليه من الصوافة الناجمة عن استعمال المأمور عند انتهاء عقد الإيجار.
- يكون عقد الإيجار السكني صالحاً باعتدلة واحدة فقط لكل وحدة إيجارية، ويكون عقد الإيجار للعرض التجاري أو المهني صالحاً فقط للشاغل/الأنشطة المهنية بتخصيص المستأجر أو كما هو مذكور بالعقد، ويعتبر أي تغيير للحق بالشاغل التجاري المهني مخالفاً لبنود العقد.
- يبين المستأجر الحق بتأجير المأمور من الباطن أو جزء منه للتأجير أو إدخال شريك أو شركة معه في المأمور أو التخلي عنه كلياً أو جزئياً بدون موافقة المؤجر الخطية. في حال مخالفة المستأجر لأحكام هذا البنود، فلتلزم الحق بإخلاء المستأجر فوراً دون الحاجة لإشارته بذلك.
- إذا طلب المستأجر إنهاء عقد الإيجار بعد تاريخ إنجائه، يكون المستأجر ملزماً بدفع القيمة الإيجارية عن فترة الأشغال الوحدة بعد تاريخ الانتهاء بالإضافة إلى الغرامات المقررة مقابل البقاء في الوحدة بعد تاريخ انتهاء العقد طبقاً لما هو وارد في قائمة التعريفات والرسوم المطبقة في ذلك الوقت.
- يقر المستأجر يتحمل كامل المسؤولية وتبعات المأمور ضد أي خسائر أو أضرار أو وفاة أو إصابة قد يتكبدها أي شخص أو أي ممتلكات سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ويكون على أي فعل أو امتناع أو إهمال يصدر عن المستأجر أو من تثقلته أو زائريه.
- يقر المستأجر بأنه استلم المأمور وعينه معاً تامة نظيفة للجهة ووجده مناسباً وصالحاً للعرض الذي أعد من أجله، وعند الإخلاء يتعهد بتسليمه إلى المؤجر بنفس الحالة التي كانت عليه في حال طلب المؤجر غير ذلك.
- يتمتع المستأجر على هذا المحضر بأستلام المأمور بحده جيداً.
- يتحمل المستأجر قيمة الضرائب والرسوم والإستهلاكات الحكومية. كما يتحمل قيمة استهلاك الماء والكهرباء وتبريد والغاز والاتصالات وكافة الخدمات الأخرى بما فيها التأمين على ممتلكاته كما أن المؤجر غير مسؤول في حال انقطاع هذه الخدمات من مصادرهما.
- إذا أراد المستأجر إحداث أي تغييرات أو تعديلات في العين المؤجرة فيجب أن تكون بموافقة خطية من المؤجر وتكون على حساب المستأجر ولا يحق له بأن يطلب من المؤجر بها أو يقيدتها، كما أنه عليه عند الإخلاء لا يكون له الحق بتلايف التصانيف ويتحمل المستأجر كافة تكاليف إزالة التعديلات وإعادة العين المؤجرة كما استلمها عند بداية الإيجار إلا في حال موافقة المؤجر كتابياً على خلاف ذلك.
- يقر المستأجر بعدم مسؤولية المؤجر عن أية أضرار قد تلحق بجدار أو ممتلكات المستأجر أو الغير بسبب استعمال / أو الدخول في المأمور أو أحد مرافقيه.
- جميع المرافق العمومية بما فيها مرافق النادي الصحي المخصص للمأمور (في حال توفره) مخصص لمنفعة المستأجرين فقط ولا يجوز لتسويق المستأجر أو الغير استخدامها. استخدام المرافق العمومية من مسؤولية المستأجر وحده ويتحمل المستأجر جميع الأضرار والخسائر التي تنتج عن ذلك في حال تسبب المستأجر بأي أضرار فيحق للمؤجر حصر مبلغ التسليم لهذه المرافق من مبلغ التأمين والرجوع على المستأجر. كما يبلغ أخرى إضافية كما يتم المستأجر بالتقيد ببلوغ الإرشادات والتعليمات التي يتضمنها المرافق العامة للإقامة للمأمور.
- إن فقدان أو سرقه أي من الأشياء الموجودة في المأمور ليس من مسؤولية المؤجر، حيث أن على المستأجر المسؤولية الكاملة في تأمين أغراضه ضد السرقة أو الضرر أو غيرها.
- يقر المستأجر أن العنوان المذكور بالعقد صحيح وكل خطاب أو إعلان يرسل إليه مبلغاً بحدوداً قانونياً.
- يتعهد المستأجر بعدم الاحتفاظ بأي حيوانات أليفة أو أي حيوانات أخرى في المأمور.

ثالثاً: الرسوم الإيجارية

- المستأجر رسوم إزالة الغراء عن أرضية المأمور.
- يكون المستأجر ملزماً بمبلغ 100% من قيمة أعمال الإصباغ (المواد والعمالة) اللازمة لإعادة صبغ المأمور في حال إنهاء عقد الإيجار قبل مرور عام على فترة الإيجار، وبع 50% من قيمة أعمال الإصباغ (المواد والعمالة) اللازمة لإعادة صبغ المأمور في حال إنهاء عقد الإيجار قبل مرور عامين على فترة الإيجار.
- يلتزم المستأجر بسداد الرسوم الخاصة بفتح أو استبدال البطاقات الخاصة بالمأمور من وإلى المأمور (بطاقة واحدة لكل مأمور).
- يكون المؤجر ملزم بسداد رسوم توثيق عقد الإيجار في نظام التوثيق وعلى المستأجر توفير البيانات الصحيحة من طرفه. وفي حال طلب المستأجر أي تعديل على الإيجار الموثق فعليه تحمل سداد كافة رسوم تعديل البيانات بهدف توثيقها.
- الرسوم الإدارية الأخرى المبنية بالمرقم رقم 1 " الرسوم الإدارية: والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
- يقر ويقر المستأجر بأنه قد يكون مسؤولاً عن دفع رسوم الإدارية المبنية في الجدول المرفق مع هذه الاتفاقية أو غير ذلك من الرسوم الإدارية التي يحددها المؤجر من وقت لأخر.
- المؤسسات الحكومية، الشركات التابعة وفراد موظفي الشركات التابعة الخاضعين لسياسة الخصومات معفاة من الرسوم الإدارية.

رابعاً: الدخول والتفتيش

يتعين على المستأجر أن يسمح للمؤجر وأولادته وأولاده وأولادته وأولادته وأولادته، في أي وقت وبعد توجيه إشعار مسبق بالدخول في المأمور أو إلى أي جزء منه، وذلك لغرض معاينته أو إجراء تصليحات أو صيانة أو تعديلات على المأمور.

خامساً: القوة القاهرة

يعتبر المؤجر غير مخالف لشروط عقد الإيجار وغير مسؤول عن عدم تنفيذ شروطه إذا كان ذلك لسبب خارج عن إرادته ولا يد له فيه أو لقوة قاهرة أو أسل تنفيذ خدمات الطرق أو الممرات أو المياه أو المجاري وغيرها أو تفتيماً لقانون أو قرار إداري من الجهات المختصة.

سادساً: الضريبة المضافة

"إن مبلغ الإيجار المنصوص عليه في هذا العقد لا يشمل ضريبة القيمة المضافة أو أي رسوم أو تكاليف أو نفقات حكومية أخرى، ويتعين على المستأجر، بالإضافة إلى سداد هذه المبالغ، سداد مبلغ إضافي قيمته مضافة ورسوم وبنفقات حكومية تفرض على تلك المبالغ فور تسليم أي مفرد من فواتير ضريبة القيمة المضافة.

حذر هذا العقد باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حال الاختلاف بين النصين يعد بالنص العربي.

حذر هذا العقد على نسختين أصليتين يتسلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها.

Tenancy Contract Terms and Conditions

These Terms and Conditions form an integral part of the Tenancy Contract, and each party confirms its full legal competence and considered capacity to agree upon the following:

First: General Conditions:

- This Tenancy Contract shall be valid till the expiry date and shall be renewable for one or more similar periods upon the Parties' mutual written agreement in accordance with the terms and conditions herein and applicable laws.
- The value of the rent agreed upon in the Tenancy Contract shall be binding for both parties throughout the term of this contract.
- The Lessor shall have the right to terminate this Tenancy Contract and vacate the Premises and claim the due rental amount in the following cases:

- If the Lessee fails to settle the rent within 21 days from its due date.
- If any of the cheques issued by the Lessee in favor of the Lessor is returned unpaid.
- If the Lessee transfers or sublets the Premises or any part of it to any third party.
- If the Lessee misuses the Premises or allows to use it contrary to the terms of Tenancy Contract or for other than the permitted use.
- If the Lessee uses the Premises or allows to use it in a harmful or disturbing manner or against the public order and morals.
- If the Lessee fails to comply with the regulations, guidelines, rules and directions of the Lessor related to the cleaning, security and tenants' conveniences.
- If the Premises need a major maintenance that requires its eviction.

4. If the Lessee decides not to renew the Tenancy Contract, Lessee shall:

4.1 Provide the Lessor a written notice of his intention to terminate the Contract at least two months prior to its expiry for the residential units and 3 months for the commercial units. The Lessor shall have the right to offer the Premises for rent, and the Lessee – in such event – shall have no right to claim for renewal unless by the written consent of the Lessor.

4.2 If the Lessee fails to notify the Lessor at least two months prior to the expiry date of the Contract of its intention not to renew the lease, in such event, Lessee shall be obliged to renew the contract with the same conditions of the expired contract and with the rent value assigned by the Lessor, whether such assigned rent value was decided prior to or after the expiry of the contract (if the Lessor wishes to renew), and if the Lessor wishes not to renew the contract, in such event, the Lessee shall be obliged to vacate the Premises and pay the rent assigned by Lessor till the date of eviction.

4.3 The Lessee shall not be allowed to transfer all or part of his furniture from the Premises unless a permission to vacate the Premises from the Lessor is obtained. Such Permission shall be issued only after all rent dues are settled and a clearance certificate for all utilities is submitted.

4.4 The Lessor has the right to prevent the Lessee from moving the furniture and electronics out of the Premises in case the rent and all other dues have not been paid in full. Lessee shall inform the Lessor the intended date of vacating the Premises and abide by the time schedule set by the Lessor.

4.5 Handover of all keys, access cards and water & electricity clearance to the Lessor. Any delay in submitting the water & electricity clearance certificate after the Contract expiry date shall cause any difference in rent to be paid by Lessee till the submission of such clearance certificate.

4.6 The Security Deposit is 5% from the total rent and shall not be refunded unless the Premises are vacated and handed over in addition to settling any maintenance costs (if applicable), submitting the Water and Electricity Clearance as well as the Original Security Deposit receipt is given back to the Lessor. A cheque in the value of the Security Deposit shall be payable to the Lessee within 30 working days from eviction date (after deducting any dues to the Lessor).

4.7 Should the Lessee seek and obtain written approval from the lessor for early termination of this agreement prior to its expiry, the lessee shall be fully liable to settle all fees and costs associated with the early termination as set out by the lessor in the current list of Administration Fees.

4.8 In case the Security Deposit is insufficient to cover the expenses incurred by the Lessor, the Lessor shall have the right to keep the security deposit amount and to claim any exceeding amounts. In case the Lessee violates any provision of this Tenancy Contract, Lessor shall have the right to keep the security deposit further to his right to claim any other financial rights.

4.9 The Lessor hereby commits to do all necessary maintenance. However, the Lessee shall bear the maintenance costs for all damages caused by him.

4.10 All terms and conditions not mentioned in this Tenancy Contract shall be governed by the applicable law no 20/2006 and all amendments in Abu Dhabi Emirate and all other related applicable Laws.

Second: Lessee Responsibilities:

- The Lessee hereby commits to settle the rent on its due date(s) against a receipt. The Lessee hereby commits to pay the new rent value, notified to him by the Lessor two months prior the expiry of the Tenancy Contract. In the event Lessee remains in the Premises after the expiry date and the new rent is not paid following a notice to vacate the Premises for non-payment of the new rent, Lessee shall be liable to pay the new rent until the eviction date.
- The Lessee shall pay to the Lessor the Security Deposit as a guarantee to secure coverage of any maintenance arising out of existing damages at the expiry of the Tenancy Contract.
- The Tenancy Contract for residential use is made for the use of one family per unit. If The Tenancy Contract is for commercial or professional purposes, the Lessee shall use the Premises for only the activity/activities outlined within the official business license. Any change to the activity/activities shall be considered as a breach of Contract.
- Lessee has no right to assign or transfer the lease or to sublet the whole or part of the Premises to a third party, partner or company without the prior written consent of the Lessor. In case the Lessee breaches this clause, the Lessor shall have the right to terminate this Tenancy Contract without any further notice.
- Should the lessee seek termination of the agreement after the expiry date, the lessee will be liable for the rental amounts pro-rate for the period of occupation beyond expiry date in addition to penalties for over-holding the unit, as set out in the current list of Administration Fees.
- The Lessee shall indemnify the Lessor against any loss, damage, death caused to any person or any damages caused to the Premises or any properties whether directly or indirectly due to any act, omission or negligence of the Lessee, Lessee's family members, employees or visitors.
- The Lessee acknowledges that at the time of signing this Contract, he has examined the Premises and found it in good order, repaired and in a safe, clean and leaseable condition. At the eviction of the Premises, the Lessee undertakes to hand it over in the same condition it was in at the time of taking possession. Lessee acknowledges that signing this contract is an indication of taking over the Premises in a good condition.
- The Lessee agrees to bear all applicable government taxes and fees. Lessee also agrees to be liable for the consumption of water, electricity, phone bills cooling and gas for the Premises including the liability for the insurance of the Premises. The Lessor shall not be responsible for any interruption in such services from their source.
- If the Lessee wishes to carry out any repairs or alterations and enhancements to the Premises, he shall obtain the Lessor's prior written approval. The Lessee shall bear all expenses of such alterations and has no right to claim such costs from the Lessor. The Lessee shall have no right to remove such repairs, alterations and enhancements unless requested to do so by the Lessor. The Lessee shall bear all costs for the removal of such alterations or additions if officially requested by the Lessor to reinstate the Premises to its initial condition prior the lease.
- The Lessee acknowledges that the Lessor shall not be liable for any death, damages and injuries caused to the lessor life or others, or damages to the properties of the Lessor or any Third Parties' Property due to the use of the Premises or access to the Premises or its facilities.
- All common facilities as well as the health club's facilities of the Property (if available) are for the Lessee's use only. Lessee's guests or others are not permitted to utilize such facilities. All the facilities are used at the Lessee's risk. Lessee shall be liable for all damages resulting from the use of such facilities. In case Lessee causes any damage, then the Lessor shall have the right to deduct the repairing costs of these facilities from the Security Deposit amount and claim any exceeding amount. The Lessee hereby commits to abide by all instructions issued by the Lessor and placed in the common facilities area.
- The Lessor shall not be liable for the loss or theft of any item belonging to the Lessee from the Premises. The Lessee is responsible to insure the Premises and all his personal belongings inside the Premises.
- The Lessee undertakes that the address mentioned in the contract is correct and all correspondences or declarations sent or delivered to this address are considered legally received.
- The Lessee agrees not to keep any pets/animals in the Premises.

Third: Administration Charges

- The Lessee commits to pay carpet glue removal charges.
- The Lessee is liable to pay 100% for the repainting works' cost for the unit (material & labor) if Lessee vacates the Premises prior to a period of one year, and shall pay 50% for the repainting works' cost for the unit (material & labor) if Lessee vacates the Premises prior to a period of two years.
- The Lessee commits to pay the replacement or lost fees of the access card. (One Access Card Per Premises)
- The Lessor shall be liable to pay the attestation fees of the Tenancy Contract (Tawtheeq System), while the Lessee must provide the full information. The Lessee shall bear the fees for any extra modification.
- Other charges and fees set out within Annexure 1 "Administration Fees" which forms an integral part of this contract.
- The Tenant acknowledges and accepts to pay the administration charges as the lessor determines from time to time.
- Government Institutions, Company Subsidiaries and contracts under the company Employee Discount Policy are exempted of Administration Charges.

Fourth: Entry and Inspection

The Lessee shall allow the Lessor and/or his agents, engineers, contractors, employees at any times after receiving reasonable notice, to enter the Premises or any part thereof, for the purpose of inspecting the same and/or to carry out repairs, maintenance or alterations.

Fifth: Force Majeure

The Lessor shall not be liable for any failure of any of its obligations under this Contract, if such failure is due to reason(s) beyond its control, force majeure, roads or paths works, water sewage or other works or in the course of implementing a law or administrative decision from the concerned authorities.

Sixth: VAT

The Rent Amount under this Agreement is exclusive of VAT and other government fees, charges or expenses, and tenant shall, in addition to paying such sums, pay an amount equal to any VAT and government fees and charges chargeable on those sums on delivery of a VAT invoice.

This Contract is concluded in Arabic and English. In case of discrepancy between the two texts, the Arabic text shall prevail.

This agreement is made in two original copies and each party shall have one copy to use and comply with.