



عقد إيجار Tenancy contract

Contract Details

تفاصيل العقد

Contract No.	202300975461	رقم العقد
Issue Date	2023-03-20	تاريخ الانشاء
Contract Type	Commercial	نوع العقد تجاري
Start Date	2022-10-11	تاريخ البداية
End Date	2023-09-30	تاريخ النهاية
Annual Rent	192,500.00	الاجار السنوي
Contract Value	187,226.00	قيمة العقد
Security Deposit	17,600.00	مبلغ التامين
Contract Duration	Day 21 Month 11 Year 0	مدة العقد سنة 0 شهر 11 يوم 21
Grace Period	---	فترة السماح
Payment Method	Cash And Cheque	طريقة السداد نقدي وشيكات
# Of Installments	4	عدد الدفعات
Water/Electricity Bill	TENANT	استهلاك الماء والكهرباء المستأجر
Pets Allowed	No	السماح بإيواء حيوانات لا

First Party (Lessor)

الطرف الأول (المؤجر)

Lessor Details

تفاصيل المؤجر

Name	.MODON PROPERTIES P.J.S.C	الاسم	مدن العقارية ش.م.ع.
Contact Person	BILL ANTHONY O REGAN	المعني بالاتصال	بيل انطوني او ريجان
Mobile	971555037280	رقم الهاتف	
Email	billoregan@gmail.com	البريد الالكتروني	

Second Party (Tenant)

الطرف الثاني (المستأجر)

Tenant Details

تفاصيل المستأجر

Name	MARAS ALBAHAR RESTAURENT - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C	الاسم	مطعم مرسى البحار - شركة الشخص الواحد ذ م م
License No	CN-4236538	رقم الرخصة	
Mobile	971569695500	رقم الهاتف	
Email	hamraz.hbh@gmail.com	البريد الالكتروني	

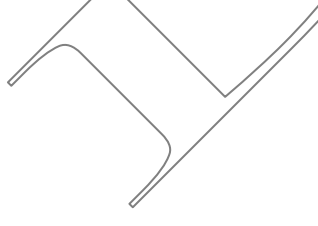

- This Contract was registered in the (Rental Registry)
- Any alteration or modification of the contents of this document renders it null and void.
- This contract is electronically generated, and it can be verified via: smarthub.dmt.gov.ae

- تم تسجيل هذا العقد في (سجل الإيجارات)
- أي شطب أو تعديل أو إضافة في محتويات هذا العقد يعتبر لاغيا
- حرر هذا العقد إلكترونيا ويمكن التحقق من صحته من خلال الرابط: smarthub.dmt.gov.ae



Property Details		تفاصيل العقار	
Municipality	Abu Dhabi City	بلدية	مدينة أبوظبي
Zone	Madinat Al Riyad	المنطقة	مدينة الرياض
Sector	RD23	الحوض / الحي	مدينة الرياض 23
Street	~	الشارع	~
Plot Number	C2_P54	رقم القسيمة	
Onwani Address	1746, شارع الخير, مدينة الرياض, أبوظبي 24058	العنوان الموحد	
Property Number	PRP1	رقم تسجيل العقار	PRP11321214
Property Name	Al Riyadh North Community Center	اسم العقار	Al Riyadh North Community Center
Property Type	BUILDING	نوع العقار	بنائية

Units		الوحدات				
معرف العقار	الاستخدام	عدد غرف النوم	المساحة م ²	نوع الوحدة	رقم تسجيل الوحدة	رقم الوحدة
Premise No	Unit Usage	Bedroom Count	Area M2	Unit Type	Unit Reg. No	Unit Number
6986345275	تجاري	0	127.82	محل	UNIT11321219	F&B 03

Signature		التوقيع	
<p>We, the undersigned, of our own free will and choice, undertake that all the data provided in this Contract and its appendices is correct and valid, and that we will assume liability for any incorrect data or misrepresentations contained herein. We shall also attach all the required validated documents failing which the Department of Municipalities and Transport may take the legal actions, it deems appropriate against us without the right to claim from the Department any indemnity resulting therefrom.</p>		<p>نتعهد نحن الموقعون أدناه ونحن بكامل إرادتنا واختيارنا بأن جميع البيانات المقدمة في هذا العقد وملاحقه صحيحة، وتم التأكد من صحتها، على أن نتحمل مسؤولية أية بيانات خاطئة أو مخالفة للواقع تم تقديمها في هذا العقد، كما نلتزم بإرفاق جميع المستندات المطلوبة بعد التأكد من صحتها، وفي حال مخالفتنا لذلك، فيحق للدائرة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تراها مناسبة بحقنا، دون مطالبة الدائرة بأية تعويضات تنتج عن ذلك.</p>	
Tenant Signature	توقيع المستأجر	Lessor Signature	توقيع المؤجر
			

- This Contract was registered in the (Rental Registry)
- Any alteration or modification of the contents of this document renders it null and void.
- This contract is electronically generated, and it can be verified via: smarthub.dmt.gov.ae

- تم تسجيل هذا العقد في (سجل الإيجارات)
- أي شطب أو تعديل أو إضافة في محتويات هذا العقد يعتبر لاغيا
- حرر هذا العقد إلكترونياً ويمكن التحقق من صحته من خلال الرابط: smarthub.dmt.gov.ae



General Terms and Conditions

الشروط والأحكام العامة

1. The Tenant declares and acknowledges that he has inspected the Property, subject matter of the Contract, and agreed to lease it as it is. 1. يقر المستأجر بأنه قد عاين العقار موضوع العقد ووافق على استئجاره على حالته الراهنة.
2. The Tenant undertakes to use the property for its intended purpose, as stated in this Contract. 2. يتعهد المستأجر باستعمال العقار للغرض المخصص له، وفقاً لما هو مبين في هذا العقد.
3. The Tenant shall sub-lease the Property, or any part thereof, only with the prior written approval of the Lessor, provided that he registers the sub-tenancy contract with the concerned municipality as prescribed by the legislation applicable in the Emirate of Abu Dhabi. 3. لا يجوز للمستأجر تأجير العقار أو أي جزء منه من الباطن إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية من المؤجر، على أن يلتزم بتسجيل عقد الإيجار من الباطن لدى البلدية المعنية وفقاً لما هو مقرر بموجب التشريعات السارية في إمارة أبو ظبي.
4. The Tenant shall not make any amendments or additions to the Property, subject matter of the Contract, without written approval of the Landlord. The Tenant shall assume liability for any damage, shortage or deterioration occurring to the Property during the contract term, unless such damage, shortage or deterioration results from any act on the part of the Landlord. 4. يتعهد المستأجر بعدم إجراء أي تعديلات أو إضافات على العقار موضوع العقد دون موافقة المالك الخطية، ويكون مسؤولاً عن أية أضرار أو نقص أو تلف يلحق بالعقار خلال مدة العقد، ما لم يكن ناشئاً من فعل المؤجر.
5. The Tenant shall pay all electricity and water bills and any other utility bills as a result of the use of the Property, unless otherwise expressly agreed upon herein. 5. يكون المستأجر مسؤولاً عن سداد كافة فواتير الكهرباء والماء وفواتير الاستهلاك المترتبة عن استخدامه للعقار، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك صراحة في هذا العقد.
6. The Tenant shall pay the rent agreed upon herein on the maturity dates and according to the agreed method. 6. يتعهد المستأجر بسداد قيمة الإيجار المتفق عليه في هذا العقد وفق التواريخ والطريقة المتفق عليها.
7. The Lessor shall enable the Tenant to fully make use of the Property for the lease purpose as prescribed hereunder. Furthermore, the Landlord shall not disturb the Tenant's enjoyment of the Property. 7. يتعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع التام بالعقار للغرض المؤجر له وفقاً لما هو مقرر بموجب هذا العقد، كما يتعهد بعدم التعرض للمستأجر في منفعة العقار.
8. The Lessor shall undertake the necessary maintenance works for the leased Property during the lease term and shall carry out all necessary repairs, other than rental repairs, unless expressly agreed upon by the parties herein. 8. يكون المؤجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة اللازمة للمستأجر، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الإصلاحات الضرورية دون الإصلاحات التأجيرية، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك صراحة في هذا العقد.
9. The Lessor shall register the tenancy contract and any amendments thereto or renewal thereof in the Tawtheeq system of the Department of Municipalities and Transport at the concerned municipality, and provide all the relevant necessary documents. 9. يلتزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار وأية تعديلات أو تجديد يطرأ عليه في نظام تسجيل العقود الإيجارية التابع لدائرة البلديات والنقل لدى البلدية المعنية، وتوفير كافة المستندات اللازمة لذلك.
10. The Lessor understands that the concerned municipality will cease their registration of new lease contracts for a violating property in case of breach of any of the provisions of Chairman of the Executive Council Resolution No. (4) of 2011 concerning the Rules of Registration of Lease Contracts in Emirate of Abu Dhabi, in terms of registering and renewing the contracts annually, updating the particulars and any other amendments 10. يعلم المؤجر بأن البلدية المعنية ستقوم بوقف معاملاته الخاصة بتسجيل عقود الإيجار الجديدة للعقار المخالف في حال مخالفته لأي من أحكام قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (4) لسنة 2011 بشأن قواعد تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبو ظبي، من حيث تسجيل وتجديد العقود سنوياً وتحديث البيانات وأية تعديلات تطرأ

- This Contract was registered in the (Rental Registry)
- Any alteration or modification of the contents of this document renders it null and void.
- This contract is electronically generated, and it can be verified via: smarthub.dmt.gov.ae

- تم تسجيل هذا العقد في (سجل الإيجارات)
- أي شطب أو تعديل أو إضافة في محتويات هذا العقد يعتبر لاغياً
- حرر هذا العقد إلكترونياً ويمكن التحقق من صحته من خلال الرابط: smarthub.dmt.gov.ae



thereto during the validity period of the contract, in accordance with the requirements of this Contract and the legislation applicable in the Emirate of Abu Dhabi.

عليها خال مدة سريان العقد، وفقا لمتطلبات هذا العقد والتشريعات النافذة في إمارة أبو ظبي.

11. The Tenant acknowledges that the occupants whose particulars are mentioned hereinabove are all the occupants of the unit. The Tenant shall assume liability for the authenticity of their particulars.
 12. In case there are various commercial licenses in respect of the Property subject matter of this Contract, the Tenant shall provide no objection certificate from the Landlord to have more than one commercial license for the Property, in addition to the fulfilment of all the requirements of the Department of Economic Development.
 13. The parties shall comply with the public health and safety regulations in Emirate of Abu Dhabi.
 14. The parties hereto declare and acknowledge that the addresses and telephone numbers mentioned herein are correct, and that such addresses are addresses approved for the purposes of notification and process service in the case of any dispute arising between the parties.
 15. The parties shall observe the provisions of Law No. (8) of 2019 Concerning the Regulation of Occupancy of Properties and Residential Units in the Emirate of Abu Dhabi, its Executive Regulations, and Administrative Resolution No. (3) of 2021 regarding housing unit specifications and occupancy controls in the Emirate of Abu Dhabi, and any amendments to any of them from time to time.
 16. This Contract shall be governed by all provisions of Law No. (20) of 2006 concerning Tenancy and Organization of Landlord-Tenant Relation in the Emirate of Abu Dhabi and its amendments, and any changes thereto from time to time. Such Contract shall also be governed by the other relevant local and federal legislations and regulations applicable in the Emirate.
 17. Any difference or dispute that may arise out of the implementation or interpretation of this Contract shall be considered and settled by the Rent Dispute Settlement Committee in the Emirate of Abu Dhabi.
 18. If any or all additional clauses and/or special terms attached hereto are contrary to the local and/or federal laws applicable in the Emirate of Abu Dhabi, and/or the regulations and decisions issued thereunder, and/or to the General Terms and Conditions stipulated herein, the parties understand and acknowledge that such contravening clauses shall not produce legal effects as between them or as against any third parties and shall be considered as null and void.
 19. Moreover, the parties understand that the General Terms and Conditions hereof are not severable, and that any agreement between them to amend,
 - This Contract was registered in the (Rental Registry)
 - Any alteration or modification of the contents of this document renders it null and void.
 - This contract is electronically generated, and it can be verified via: smarthub.dmt.gov.ae
11. يقر المستأجر بأن القاطنين الواردة بياناتهم في هذا العقد هم جميع القاطنين في الوحدة السكنية، ويقر بمسؤوليته عن صحة بياناتهم.
 12. في حال تعدد الرخص التجارية على العقار موضوع العقد، يتعهد المستأجر بتقديم ما يثبت عدم ممانعة المؤجر باستخراج أكثر من رخصة تجارية على العقار، واستيفاء كافة متطلبات دائرة التنمية الاقتصادية.
 13. يلتزم الطرفان بأنظمة الصحة والسلامة العامة في إمارة أبو ظبي.
 14. يقر أطراف العقد بصحة العناوين وأرقام الهواتف المذكورة في العقد، وتكون تلك العناوين هي المعتمدة في الإخطار والإعلان القضائي في حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين.
 15. يلتزم الطرفان بمراعاة أحكام القانون رقم (8) لسنة 2019 بشأن إشغال العقارات والوحدات السكنية في إمارة أبو ظبي، ولائحته التنفيذية، والقرار الإداري رقم (3) لسنة 2021 بشأن مواصفات الوحدات السكنية وضوابط إشغالها في إمارة أبو ظبي، وأية تعديلات تطرأ على أي منها من وقت لآخر.
 16. يخضع هذا العقد لكافة أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي وتعديلاته، وأية تغييرات تطرأ عليه من وقت لآخر، كما يخضع للتشريعات واللوائح الأخرى المحلية والاتحادية ذات العلاقة السارية في الإمارة.
 17. أي خلاف أو نزاع قد ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد، يعود النظر والبت فيه من قبل لجان فض المنازعات الإيجارية في إمارة أبو ظبي.
 18. في حال كانت البنود الإضافية أو الشروط الخاصة الملحقه بهذا العقد أو أي منها مخالفة للقوانين المحلية أو الاتحادية السارية في إمارة أبو ظبي أو اللوائح والقرارات الصادرة بموجبها أو للشروط والأحكام العامة لهذا العقد، يعلم ويقر الطرفان بأنها لا ترتب آثاراً قانونية بينهما أو بمواجهة الغير وتعتبر بمثابة الملغاة وغير النافذة.
 19. كما يعلم الطرفان بأن الشروط والأحكام العامة لهذا العقد غير قابلة للتجزئة، وأن أي اتفاق بينهما على تعديل أو حذف أو إعادة
 - تم تسجيل هذا العقد في (سجل الإيجارات)
 - أي شطب أو تعديل أو إضافة في محتويات هذا العقد يعتبر لاغياً
 - حرر هذا العقد إلكترونياً ويمكن التحقق من صحته من خلال الرابط: smarthub.dmt.gov.ae



delete or redraft any of these conditions, or on the waiver by any of the parties of the rights arising in his favor thereunder shall then be considered null and void and shall not produce any legal effects for any of them or for a third party, unless any of the General Terms and Conditions expressly stipulates that the parties may agree on the contrary for their interest.

صياغة أي من تلك الشروط، أو تنازل أي من الطرفين عن الحقوق التي رتبها لمصلحته، عندئذٍ يعتبر ذلك الاتفاق باطلاً ولا يربط أية آثار قانونية لأي منهما أو للغير، وذلك ما لم تنص أي من الشروط والأحكام العامة صراحةً على جواز اتفاق الطرفين على خلاف ما تقرر لمصلحتهما.

20. Any additional clauses or special terms agreed upon by the parties shall be written in Arabic and enclosed herewith in Appendix (A). Such additional clauses or special terms. may be written in English in parallel with Arabic.

20. يجب أن تكون أية بنود إضافية أو شروط خاصة يتفق عليها الطرفان مرفقة بهذا العقد في الملحق (أ)، ومحركة باللغة العربية ويجوز تحريرها باللغة الإنجليزية إلى جانب اللغة العربية.

21. In case of any conflict or difference in interpretation between Arabic and English, Arabic text shall prevail.

21. في حال وجود أي تعارض أو اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الإنجليزي أو أي ملحقاته وشروطه العامة والخاصة، تكون الأحكام المبنية في النص العربي هي السائدة والواجبة التطبيق.

Attachment (A) Special Conditions

ملحق (أ) الشروط الخاصة

This Lease is supplemental to the detailed lease agreement signed between the Landlord and the “Tenant for the same Unit the subject of this lease with reference No. F&B-3-mdn-cy-00011 and dated 01November2020 (“Detailed Lease Agreement”), as amended pursuant to an Amendment by letter with reference no F&B 3 in Courtyard Mall dated 17November2021 and as varied by Assignment Agreement with reference no Contract Ref C-001013-2019-0264 dated 23February2022. The Parties acknowledge and agree that the terms and conditions of the Detailed “Lease Agreement shall constitute part of this Lease

- This Contract was registered in the (Rental Registry)
- Any alteration or modification of the contents of this document renders it null and void.
- This contract is electronically generated, and it can be verified via: smarthub.dmt.gov.ae

- تم تسجيل هذا العقد في (سجل الإيجارات)
- أي شطب أو تعديل أو إضافة في محتويات هذا العقد يعتبر لاغيا
- حرر هذا العقد إلكترونياً ويمكن التحقق من صحته من خلال الرابط: smarthub.dmt.gov.ae