

Date: 31st August 2023

<u>LEASE AGREEMENT</u>	<u>عقد إيجار</u>
This Lease Agreement is made and entered into by and between:	تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم، بين كل من
1. M/s. Gulf United Real Estate Investments Co, Doha port QFM building, and commercial registration no. 41080. P.O. Box no. 1444, fax no 44509405, represented by Authorized Signatory of the company. Here by referred as First Party.	1. الشركة الخليجية المتحدة للاستثمارات العقارية، ميناء الدوحة مبني مطاحن الدقيق القطرية سجل تجاري رقم 41080 ص ب 1444 فاكس رقم 44509405 طرف اول وتسمي فيما بعد بالمالك ويمثلها المفوض بالتوقيع عن الشركة يسمى باسم الطرف الأول
2. M/s. Umm Said Bakery, Commercial Registration No. 43972, P. O. Box. 1444, Tel No. 44489741, Mob No. 55866253, Email: wasim@qbake.qa. Herein after referring to as the Second party represented by Authorize signatory of the Second party:	2 . مخبز مسعود ، السجل التجاري رقم 43972 ، صندوق بريد 1444 ، هاتف رقم 44489741 ، جوال 55866253 ، بريد إلكتروني: wasim@qbake.qa ، يشار إليه فيما بعد باسم المستأجر الذي يمثله التفويض بالتوقيع على المستأجر
<u>Recitals</u>	<u>تمهيد</u>
WHEREAS The First Party owns the land No (11/B+12/A+12/B) ... located in Street 39, Industrial Area. Zone No.57 Doha, which includes 6 buildings, consist of 270 rooms, with Water meter no (1117399), Electricity no. (1181638). WHEREIN, Second Party wishes to rent One hundred Fifty-Three (153) room in the said property as follows and as identified in Appendix A attached to this agreement in accordance with the following conditions.	حيث يمتلك الطرف الأول الأرض رقم (11 / ب + 12 + أ / 12 + ب) ... الواقعه في شارع 39 بالمنطقة الصناعية. المنطقة رقم 57 الدوحة والتي تضم 6 عمارت وتتكون من 270 غرفة مع داد مياه رقم (1117399) كهرباء رقم. (1181638). حيث يرغب الطرف الثاني في استئجار مائة وثلاثة وخمسين (153) غرفة في العقار المذكور على النحو التالي وكما هو محدد في الملحق أ المرفق بهذه الاتفاقية وفقاً للشروط التالية.
Article 1: The above Recitals shall constitute an integral part of this agreement and shall be binding on the Parties.	المادة 1 : يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ ويفسر معه، ويكون ملزماً للطرفين.
Article 2: This duration of this Agreement shall become effective from 01/09/2023 to 31/08/2024 for ONE (1) Year, and, renewable to similar period unless one party informs the other in writing of non-renewal desire Two (2) month prior to the expiry of the agreed period or any renewed period.	المادة 2 : مدة هذا العقد سنة واحدة ميلادية تبدأ تاريخ من 2023/09/01 وتنتهي 2024/08/31. على ان تجدد برغبة الطرفين لمدة مماثلة ما لم يخطر أحدهما الآخر بعدم رغبته في التجديد بموجب إخطار كتابي قبل شهرين من انتهاء مدة العقد او اي مدة متجددة للعقد.



Article 3, RENT:

- Both parties agree that the monthly rental value of the premises is a sum of QR.175,950 detailed as follows: Labour accommodation 1 room for QR 1,150 per room monthly.

The said rent shall be paid monthly through 12 post-dated cheques to be delivered to the First Party upon signing this agreement, in addition to the undated security cheque of one month rent, which shall be held by the First party for the due observance and performance of the Second Party's obligations contained herein, and the First Party shall at the expiry of the Term refund to the Second Party the security deposit less the cost of replacing anything due to damages, fault of the Second Party.

- Both parties agree that the First Party shall be responsible to pay the water, electricity, sewage charges and maintenance of fire safety systems, cleaning, general maintenance of public or the common area, and common security on site.
- Both parties agree that Second party will be responsible for any replacement, repairs of lights fixtures, plumbing items of their respective rooms / kitchens / toilets.
- Both parties agree that rent value shall be revised every year with minimum increase of 5%.

Article 4: Second party Obligations:

- Second Party declares that it received the premises in good, clean and usable condition and that it shall return it to the First Party at the end of the Term in a condition which is similar to the condition in which took occupancy of them, except normal wear and tear.
- Second Party shall not make any structural alternations, structural changes or structural additions to the premises nor remove or fix any fittings or fixtures such as electric wires or water pipes or request maintenance during the Term of this Lease Agreement, without the First Party's written permission.
- The Second party shall use the premises in the activities permitted by the government.
- The Second party is committed to adhere with the lines determined by the first party relating to entry and exit of vehicles from and to property.

المادة 3: القيمة الإيجارية:

1. إنقق الطرفان ان تكون القيمة الإيجارية الشهرية للعقار المذكور QR. 175,950 ريال قطري على التفصيل التالي لسكن العمال تحتوي على 1 غرفة بقيمة 1,150 ريال للغرفة شهريا.

تدفع الاجرة المذكورة شهرياً من خلال 12 شيًغاً موجلاً و سلم للمؤجر عند التوقيع بالإضافة لشيك الضمان غير المؤرخ لإيجار شهر واحد والذي يحتفظ به المؤجر لضمان أداء المستأجر لواجباته الواردة في هذا العقد، ويقوم المؤجر عند انتصان المدة بإعادة مبلغ الضمان للمستأجر، ناقصاً قيمة التلف الذي يحدث للعقار نتيجة اي أخطاء او اضرار يتسبب فيها المستأجر.

2. إنقق الطرفان ان يتحمل المالك قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وصيانة اجهزة الحريق والنظافة وصيانة المنطقة العامة والامن

3. إنقق الطرفان على أن يلتزم المستأجر بتنظيف وصيانة وإصلاح المصابح وإمدادات إمدادات المياه للغرف والمطابخ والحمامات.

4. إنقق الطرفان على أنه يجب مراجعة قيمة الإيجار كل عام مع زيادة لا تقل عن 5 %.

المادة 4: التزامات المستأجر

1. يقر المستأجر أنه استلم العقار بحالة جيدة ونظيفة وصالحة للإستخدام، وأنه سوف يعيده إلى المؤجر في نهاية الفترة بنفس الحالة التي استلمها عليها عدا ما ينتج عن الاستعمال المألف

2. لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديلات أو إضافات أو تغييرات هيكيلية للعقار، ولا إزالة أو إصلاح أي تجهيزات أو تركيبات مثل الأسلام الكهربائية أو أنابيب المياه دون إذن خطى من المؤجر.

3. يلتزم المستأجر باستخدام العقار محل الاجرة وفقاً لأنشطة المسموح بها من قبل الدولة.

4. يلتزم المستأجر بخطوط السير التي يحددها المؤجر و المتعلقة بدخول وخروج السيارات من وإلى العقار



<ol style="list-style-type: none"> 5. Second Party shall strictly adhere with the applicable safety regulations and shall be responsible of violation of such regulations. 6. The second party shall be responsible of any partial of total damage occurs to the property caused by him. 7. The second party shall allow the First Party to enter the property in suitable times to observe adherence with safety regulations or others. 8. Second party shall return the camp and its fixtures in same condition as it was received at the time of vacating. 9. The SECOND PARTY shall not claim any compensation due to failure in service, temporary interruption of services, maintenance, repair, any shortage in equipment's or damage caused by fire or accidents results by events out of control of the FIRST PARTY. 10. The SECOND PARTY undertakes that: <ol style="list-style-type: none"> i. Occupants of the leased premises shall not exceed Four (4) persons per room. ii. Use or possession of Alcohol by the residents strictly prohibited in the camp. 	<p>5. يلتزم المستأجر بالتقيد بكافة إجراءات وشروط السلامة المعهود بها ويتحمل كامل المسؤولية عن مخالفة تلك الشروط.</p> <p>6. يكون المستأجر مسؤولاً عن أي ضرر كلي أو جزئي يحدث للعقار يتسبب فيه بشكل مباشر.</p> <p>7. يتعهد المستأجر بالسماح للطرف الأول بالدخول للعقار في أوقات مناسبة للتأكد من إلتزامه بقواعد السلامة أو خلافها</p> <p>8. يجب على المستأجر إعادة السكن تجهيزاتها في نفس الحالة كما تم تسليمها.</p> <p>9. لا يجوز للطرف الثاني على أن يطلب من الطرف الأول بأى تمويه يسبب الفشل في الخدمة أو الانقطاع المؤقت للخدمات أو الصيانة أو الإصلاح أو أي نقص في المعدات أو ضرر ناتج عن حريق أو حادث ناتجة عن أحداث خارجة</p> <p>10. يتعهد الطرف الثاني بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> .i. يجب على المستأجر أن يسكن 4 أشخاص في غرفة واحدة فقط من العقار المذكور .ii. يمنع منعاً باتاً استخدام الكحول وشربه في السكن.
---	--

Article 5: Terminations

The First Part may terminate this Lease Agreement and require the Second Party to vacate the property upon written notice to the Second Party of any of the following reasons:

1. If the Second Party fails to pay the Monthly Rent within seven (7) days from it is being due.
2. In the event the Second Party uses the property for another purpose other than the agreed.
3. In the event of expiry of the contract between the First Party and Municipality for whatsoever reason.
4. The Second party shall pay to the First party the remaining period of the lease contract in case they vacate the property before the agreement expiry.

المادة 5: الإنهاء

يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار هذا العقد قبل انتهاء مدةه والطلب من المستأجر إخلاء العقار بناء على إخطار مكتوب للمستأجر، لأى من الأسباب التالية:

1. إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة الشهرية في غضون سبعة أيام من تاريخ استحقاقها
2. إذا استخدم العقار لغرض آخر غير المتفق عليه
3. في حال انتهاء عقد المؤجر مع البلدية لأى سبب من الأسباب.
4. يجب على الطرف الثاني أن يدفع للطرف الأول المدة المتبقية من عقد الإيجار في حالة إخلاء العقار قبل انتهاء العقد.

Article 6: The First Party shall not be liable of any injuries, damages or losses to any persons or materials relating to any person or property occur due to malfunction or interruption of electrical power and the second party shall defend and hold harmless the First Party against any claims, suits relating to the malfunction or interruption of

المادة 6 : الطرف الاول غير مسئول عن اي اضرار او هلاك يحدث لأى اشخاص او ممتلكات تخص اي طرف تنتجه عن خلل او اضطراب في إمداد التيار الكهربائي ويلتزم الطرف الثاني بتحمل كامل المسؤولية ويدافع عن الطرف الاول في اي مطالبات او دعوى تتعلق بالخلل او الاضطراب في التيار الكهربائي.



<p>power.</p> <p>Article 7: GOVERNING LAWS & JURISDICTION:</p> <p>This Agreement shall be governed by the laws of state of Qatar. Qatar Courts shall be the Competent Courts to resolve any relating dispute.</p>	<p>المادة 7 : قانون العقد</p> <p>يُخضع هذا العقد لقوانين دولة قطر وتحتسب محاكم دولة قطر بنظر أي نزاع يتعلق بهذا العقد.</p>
<p>Article 8: LANGUAGE</p> <p>This Agreement written in both English and Arabic text. In the event of discrepancy between the two texts the Arabic text shall prevail.</p>	<p>المادة 8 : لغة العقد</p> <p>حرر هذا العقد، باللغة العربية والإنجليزية وفي حال الاختلاف أو الغموض بين النصين تكون الأولوية للنص العربي</p>
<p>Article 9:</p> <p>NOTICES:</p> <p>Any Notice to be given hereunder to either Party shall be deemed properly given when personally delivered or sent by fax, with the original sent by courier, to the address of such Party as set forth at the beginning of this Agreement, each party shall notify the other Party of any change to his address as stated above at the beginning of this agreement.</p>	<p>المادة 9 : إخطارات</p> <p>أي إخطار يتوجب إرساله بموجب هذا العقد لأي طرف، يكون صحيحًا عند تسليميه بشكل شخصي أو إرساله عن طريق الفاكس، مع إرسال الأصل عن طريق البريد، على عنوان الطرف المنصوص عليه في صدر هذا العقد. يجب على كل طرف إخطار الطرف الآخر بأى تغيير في عنوانه المنصوص عنه في صدر هذا العقد</p>
<p>First Party: Gulf United Real Estate and Investments Company:</p>	<p>الطرف الأول المالك: الشركة الخليجية المتحدة للاستثمارات العقارية</p>
<p>Second Party: Ummsaid Bakery</p> 	<p>المستأجر: مخبز مسعود</p>



Page 4 of 5

mk

AH



APPENDIX A

OCCUPIED ROOMS BY UMM SAID BAKERY IN EACH BLOCK

Building B	B201 - B215
	B301 - B315
Building C	C101 - C115
	C201 - C215
	C301 - C315
Building E	E106 - 108
	E201 - E215
	E301 - E315
Building F	F101 - F115
	F201 - F215
	F301 - F315

Second Party:

M/s. Ummsaid Bakery.

