

100 FILS

١٠٠ فلس

Lease agreement for Shop No: (232 T – Al zubara Avenue, Manama 307)

عقد إيجار محل رقم: (232 T – عنوانه شارع الزبارة ، المنامة 307)

On Friday corresponding to 1/11/2019 with God's help , this agreement made in the Kingdom of Bahrain by and between:

انه في يوم الجمعة الموافق 2019/11/1 م وبعون الله تحرر هذا العقد في مملكة البحرين بين كل من الأطراف :

First: American Mission Hospital SPC:

أولاً: شركة مستشفى الإرسالية الأمريكية ش.ش.و :

represented for the purposes of this contract Mr./ George Manapallil Cheryan holder of Indian – CPR No. 540623466 , His address: Bldg (133) Road (365) Block (307) Manama – Kingdom of Bahrain P.O.Box.1. Herein referred as **(First Party or Lesser)**.

ويمثله لأغراض هذا العقد ممثلة القانوني السيد / جورج شريان ويحمل الرقم الشخصي: (540623466)، وعنوانه: مبنى (133) طريق (365) مجمع (307) المنامة – مملكة البحرين ص.ب: 1. ويشار إليه في هذا العقد (بالطرف الأول أو المؤجر).

Second: MR. ABDUL SATTAR MOHAMED S.EBRAHIM , Bahrainin nationality CPR .No. (480118892), ADDRESS: Flat 312, building 260 road 318 zubara avenue, block 307 manama Mob 39238778 , Herein referred as (The Second Party or Leaseholder).

ثانياً: السيد/ عبدالستار محمد سيد ابراهيم ، بحريني الجنسية و يحمل بطاقة هوية رقم (480118892)، هاتف رقم 39238778، العنوان: شقة 312 مبنى 260 طريق 318 شارع الزبارة مجمع 307 المنامة. ويشار إليه في هذا العقد (بالطرف الثاني أو المستأجر).

Preamble :

The First Party agreed to rent the empty Shop No: (232 T – Al zubara Avenue, Block (307) after due diligence examination a, and knowing the location and making sure about the area, equipment and facilities and the Second Party found them suitable in every way to use the shop as " Bakery and chat " according to the terms and condition of this agreement.

Accordingly, both parties with their full capacity, agreed on the following terms and conditions:

تمهيد:

اتفق الطرف الأول على تأجير المحل رقم مبنى (232 T) شارع الزبارة مجمع (307) المنامة ، بعد معاينته معاينة تامة ونافية للجهالة، وتعرف على موقعه وتأكد من مساحته وتجهيزاته ومرافقه ووجده مناسب من كل الوجوه لاستغلاله "مخبز و استراحة" وفقاً لشروط هذا العقد. وعليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة قانوناً، وإيجاب وقبول متطابقين على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط والأحكام المبينة فيما يلي:

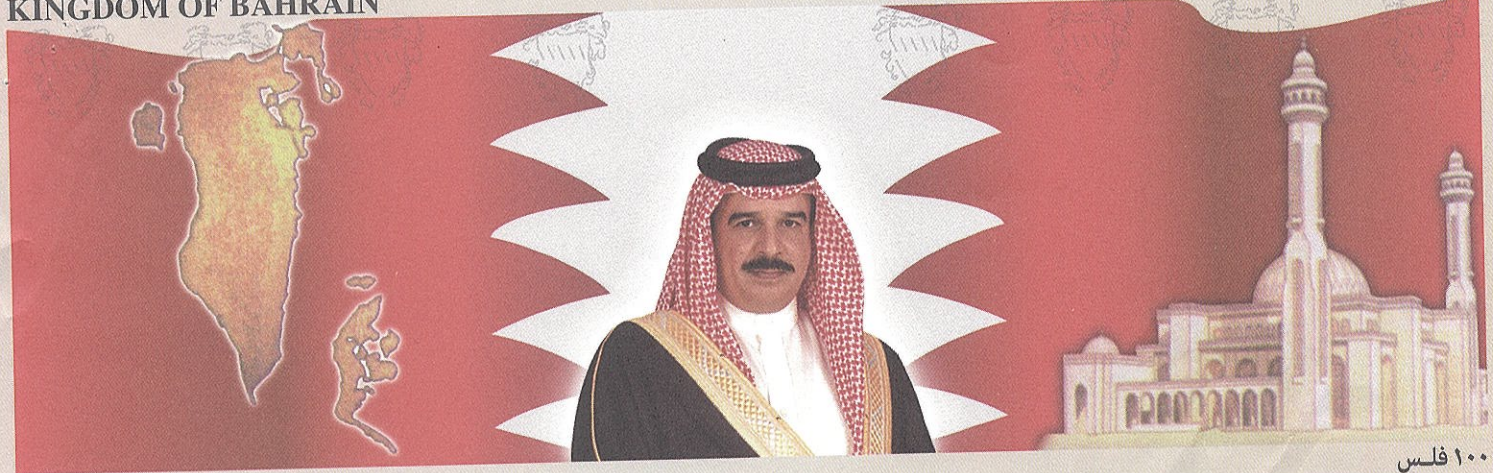
First Party

Second Party

(Signature of Abdul Sattar Mohamed S. Ebrahimi)

الطرف الأول

الطرف الثاني



100 FILS

Article One: Preamble:

Preamble and annexes that mentioned herein and undersigned by the parties, shall considered an integral part and complementary of this agreement and its terms and conditions. Addresses of the parties shall consider as addresses of correspondence.

البند الأول: التمهيد السابق:

يعتبر التمهيد السابق والملحق المشار إليه والموقعين من قبل طرفي العقد، جزء لا يتجزأ من هذا العقد وجميعها مكملة ومتمة لشروطه وأحكامه، وأن عناوين أطراف هذا العقد هي موطن لكل منها للتراسل.

Article Two : Examination of rented premises

The Second Party acknowledges examination of the shop due diligence examination and found them in good condition, usable and doesn't need to be maintained.

البند الثاني: معاينة المكان المؤجر:

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين المحل المؤجر له المعاينة التامة النافية للجهالة ووجده بحالة جيدة وجميعه صالح للاستعمال ولا يحتاج شيء منها لأية صيانة و دون أية ملاحظات.

Article Three: Terms of the lease:

- A) The lease term shall be Two years and three months commencing from **01/11/2019** until **31/01/2022**, This contract shall be renewed only if a new contract has been concluded by the first party & The first three months are free.

البند الثالث: مدة عقد الإيجار:

أ) مدة عقد الإيجار سنتان وثلاثة أشهر إلزامية تبدأ من **2019/11/1** إلى **2022/01/31** م ولا يتجدد هذا العقد إلا في حالة إبرام عقد جديد من قبل الطرف الأول ، وتكون الثلاثة الأشهر الأولى معفية من الإيجار.

Article Four: the monthly rent and the way of payment

- A) The Second Party shall pay monthly to the First Party the rent amount (**BD 400/-**) four Hundred Bahraini Dinars only.

البند الرابع: قيمة الإيجار الشهري وطريقة سدادهما:



أ) يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع شهرياً للطرف الأول المؤجر قيمة الإيجار والبالغة (**400 د.ب**) أربعمائة دينار بحريني فقط.

- B) The Second Party shall pay the rent amount in advance (on the first day of each month).

The second party will present twelve (12) post dated cheques for the period from February 2020 to January 2021. However the first two cheques will be with the current date. All cheques will be handed over at the time of signing this agreement. Each year, the lessor shall hand over a twelve (12) postdated monthly cheques in advance.

ب) يلتزم الطرف الثاني بدفع الأجرة مقدماً بتاريخ (1) عند بداية كل شهر ميلادي. سيقدم الطرف الثاني اثني عشر (12) شيكاً مؤرخاً للفترة من فبراير 2020 إلى يناير 2021. ومع ذلك ، سيكون الشيكات الأولان في التاريخ الحالي، سيتم تسليم جميع الشيكات في وقت توقيع هذه الاتفاقية. وفي كل عام ، يجب أن يلتزم المؤجر بتسليم اثني عشر (12) شيكاً شهرياً مؤجلاً مقدماً.

First Party
Second Party

الطرف الأول
الطرف الثاني



100 FILS

If the Leaseholder fails to pay the rent on time, this agreement consider dissolved on its own without need to alert, notification, judgment or any other action and the Leaseholder in this case shall consider trespassing of the premises and the First Party may file urgent case against the second Party before a committee of rental disputes asking to vacate the premises. In addition, in case of a breach of the Second Party with fixed obligations of the terms and conditions of this agreement, as well as the First party may ask the judge to make custody without warning, on all movables in the rented premise.

- C) The Leaseholder committed to pay all expenses of the leased shop for all Municipalities, Electricity, water, gasand telephone bills in respect of the premises.
- D) The Second Party is not entitled to hold the rent amount for any reason, to postpone the payment or ask to reduce the lease amount, claims clearing with repairs expenses or any other things required by the shop leased.

Article Five : Payment prove:

Payment proof shall be by receipt signed by the First Party or one of his authorized employees, and the Second Party shall pay the monthly rent in the First Party office where the first party mange the building.

Article Six : The purpose of the lease:

The Second Party acknowledges that the purpose of renting is for conduct his business (Bakery and chat shop). The Second Party not entitled to use the rented premises for any other purpose for any reason, without prior written permission from the First Party, otherwise this agreement shall be dissolved by itself, without the need to alert, notification or any other action.

First Party

Second Party

[Signature]

[Signature]

وإذا تخلف المستأجر عن دفع الإيجار في موعده المحدد يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ودون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم أو أي إجراء آخر ويعتبر المستأجر في الحالة غاصباً للمحل ويحق للطرف الأول إقامة دعوى مستعجلة ضده أمام لجنة المنازعات الإيجارية يطلب فيها الحكم له بالطرد، كما يجوز له ذلك في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته الثابتة بشروط هذا العقد، كما يحق للطرف الأول توقيع الحجز التحفظي دون إنذار سابق على جميع المنقولات الموجودة في المحل المؤجر .

ج) يلتزم المستأجر دفع جميع مصاريف المحل المؤجر من رسوم الكهرباء والماء، كما يتحمل أية رسوم أو ضرائب أخرى تفرضها الدولة حالياً أو مستقبلياً، ومن ضمنها رسوم البلدية.

د) لا يجوز للطرف الثاني حبس الأجرة لأي سبب من الأسباب، كما لا يجوز له أن يؤجل دفع الإيجار أو أن يطلب تخفيضه في قيمة الإيجار أو يدعي مقاصته مع مصروفات تصليحات أو خلافه يستلزمها المحل المؤجر .

البند الخامس: في إثبات الوفاء بالأجرة:

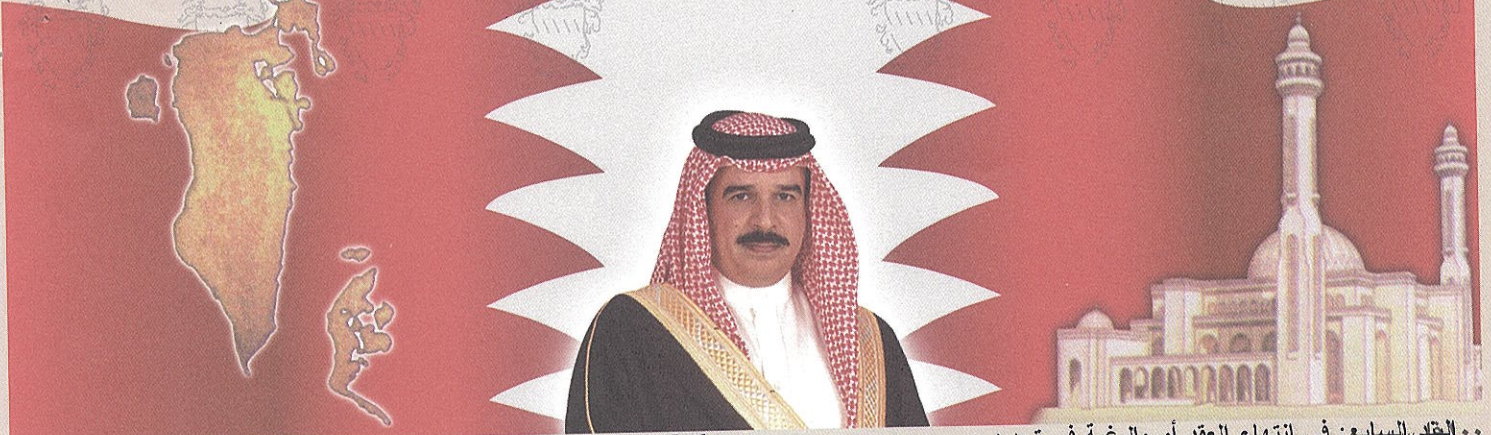
إثبات وفاء الأجرة يكون بموجب إيصال موقع عليه من الطرف الأول أو من احد موظفيه المخولين بذلك، وعلى أن يقوم الطرف الثاني بسداد الأجرة الشهرية في مكتب الطرف الأول الذي يباشر فيه إدارة المبنى.

البند السادس: الغرض من الإيجار:

يقر الطرف الثاني أن الغرض من استئجار المحل المؤجر له هو له هو لمزاولة نشاطه التجاري (مخبز و استراحة) ولا يجوز له أن يستعمله في أي غرض آخر لأي سبب من الأسباب خلافا لما ذكر أعلاه إلا بأذن خطي مسبق من الطرف الأول، وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر.

الطرف الأول

الطرف الثاني



Article Seven: Termination of the agreement or/ and the desire to renew:

١٠٠ العقد السابع: في انتهاء العقد أو الرغبة في تجديده:

A) he First Party shall have the right to terminate the contract by notifying the Second Party by one month , If the second party wishes to terminate the contract, he shall be entitled to do so 15 months after the execution of this contract & the first party shall be notified of a period of not less than three months.

أ) يحق للطرف الأول إنهاء العقد وذلك بإخطار الطرف الثاني بذلك بمدة شهر واحد ، وفي حالة رغبة الطرف الثاني في إنهاء العقد يحق له ذلك بعد مرور خمسة عشر شهراً من تنفيذ هذا العقد ويجب عليه أن يخطر الطرف الأول بمدة لا تقل ثلاثة أشهر .

B)The Second Party shall vacate the rented shop and deliver the key at the end of the lease term or termination of the contract to the First Party or his representative in good condition free of any defects or damage, as well as the Second Party shall not remove fixed things made by him/her of decorativeetc except that arise from the ordinary and customary use has the second party not entitled to claim the First Party with any payments or compensation.

ب) يلتزم الطرف الثاني عند انتهاء مدة عقد الإيجار أو عند إنهائه لسبب من الأسباب الواردة بهذا العقد بتسليم المحل المؤجر له ومفاتيحه إلى الطرف الأول أو مندوبه في حالة جيدة خالية من أية عيوب أو تلف، كما يلتزم بعدم إزالة الأشياء الثابتة التي قام بها من ديكور وأجهزة تكييف وغيرها عدا ما ينشأ عن الاستعمال العادي المألوف وليس له الحق بمطالبة الطرف الأول بأية مبالغ أو تعويضات مقابل ذلك.

C) If the Second Party delayed to deliver the leased shop leased upon the expiry or termination of the agreement, the Second Party shall pay the due rent from the date of expiry of the agreement until the actual delivery of the leased shop with compensation.

ج) إذا تأخر الطرف الثاني عن تسليم المحل المؤجر له في الموعد المحدد لإنهاء العقد أو لانتهاؤه فإنه يلتزم بتسديد الأجرة المستحقة من تاريخ انتهاء العقد حتى التسليم الفعلي للمحل المؤجر مع التعويض.

E) The first party cannot may fare increase agreed upon in the contract, but after two years from the date of start of the contract or the date of the last increase, whichever is earlier, and be the rate of increase (7%)

هـ) لا يجوز للطرف الأول زيادة الأجرة المتفق عليها في هذا العقد الا بعد مضي سنتين من تاريخ بدأ العقد أو من تاريخ آخر زيادة أيهما اقرب، وتكون نسبة الزيادة (7%).

F) The first party shall notify the second party by a registered letter of his intention to increase the cab and identified before the end of the second year at least three months.

و) يلتزم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني بكتاب مسجل بعلم الوصول برغبته في زيادة الأجرة وتحديد قبل انتهاء السنة الثانية بثلاثة أشهر على الأقل.

G) In case of non-approval of the Second Party to this increase, the First Party entitled to demand the Second Party to vacate the rented flat as well as the First Party may not renew the agreement in case of breach of the Second Party for any terms & conditions and obligations set forth in this agreement.

ي) وفي حالة عدم موافقة الطرف الثاني على هذه الزيادة يحق للطرف الأول طلب الإخلاء من الطرف الثاني، كما يجوز له عدم تجديد العقد مع الطرف الثاني في حالة مخالفته (الطرف الثاني) لأي من الشروط والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

First Party

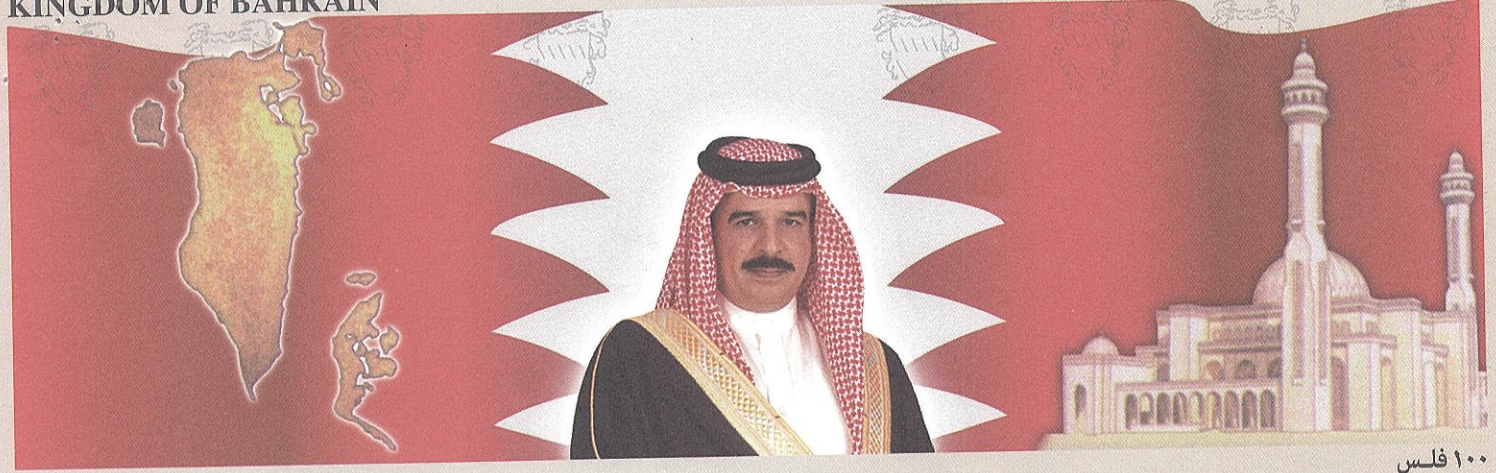
Second Party

[Signature]

[Signature]

الطرف الأول

الطرف الثاني



100 FILS

١٠٠ فلس

Article Eight: Non-waiver of the agreement or sub-lease:

The Second Party not entitled to sell the leased shop, make advertising that the shop for sale or waive on this agreement or the shop to others, or sub lease of subcontractors to others.

Article Nine: The First Party shall responsible for maintenance of the leased flat:

The First Party acknowledges accepts and agrees that he will bear and carry out the repair and maintenance work of the premises up to the expiry of the lease agreement. The second party shall undertake to use the approved contractor (Utility company) in the maintenance, electrical work, water supply and fire alarm. The second party shall also pay all costs determined by the approved contractor in accordance with the agreement between them. The first party shall not bear any costs.

Article ten: APPROVAL OF THE IMPLEMENTATION OF CONSTRUCTION:

The second party undertakes to obtain the written approval of the first party prior to the commencement of any construction work or interior designs or to make any changes in the leased eye. In case of breach of this, the first party may terminate the contract without the need to make a warning. the condition.

The Second Party shall also undertake to obtain all official approvals from the competent authorities prior to undertaking any construction or maintenance work in accordance with the applicable system. The Second Party shall also bear all the governmental fees and taxes resulting there from.

البند الثامن: عدم جواز التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن:

لا يجوز للطرف الثاني أن يبيع المحل المؤجر بالخلو (القفلي) أو الإعلان عن ذلك أو أن يتنازل عن هذا العقد أو المحل المؤجر له أو جزء منه للغير، أو أن يؤجره من الباطن للغير.

البند التاسع: الطرف الأول هو المسؤول عن صيانة المكان المؤجر له:

يقر الطرف الأول بأنه المسؤول الوحيد عن كامل أعمال وتكاليف الصيانة التأجيرية اللازمة لمكان المحل المؤجر، وعلى أن يتم ذلك على أحسن وجه وحسب أصول الصناعة، ويلتزم الطرف الثاني بالاستعانة بالمقاول المعتمد (شركة بتلتي) في جميع أعمال الصيانة والأعمال الكهربائية وتمديدات المياه وإنذار الحريق، ويلتزم كذلك الطرف الثاني بسداد كافة التكاليف المقررة من قبل المقاول المعتمد طبقاً للاتفاق المبرم بينهما ولن يتحمل الطرف الأول أية تكاليف مترتبة على ذلك.

البند العاشر: الموافقة على أعمال الإنشاء:

يلتزم الطرف الثاني بالحصول على الموافقات الكتابية من قبل الطرف الأول قبل الشروع في أي أعمال انشاءات أو تصاميم داخلية أو إجراء أي تغييرات في العين المؤجرة، وفي حالة إخلاله بذلك يحق للطرف الأول فسخ العقد دون الحاجة إلى إنذار مع إلزام الطرف الثاني بسداد التعويضات اللازمة لأخلاله بهذا الشرط.

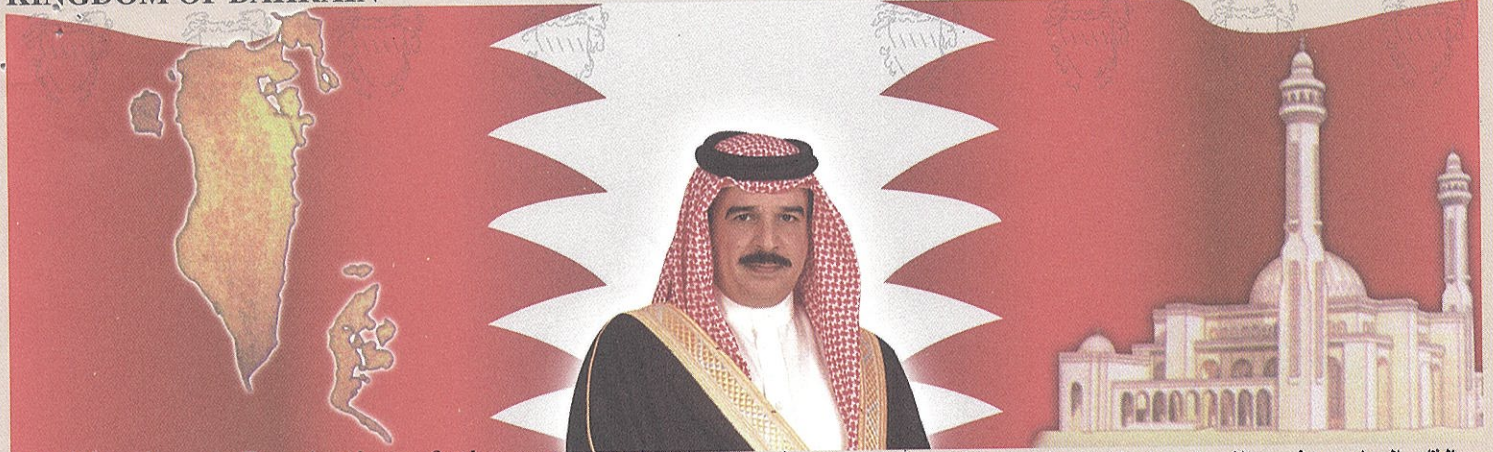
كما يلتزم الطرف الثاني باستخراج كافة الموافقات الرسمية من الجهات المختصة قبل القيام بأي عمل إنشاء أو صيانة طبقاً للنظام المعمول به، كما يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والضرائب الحكومية المترتبة على ذلك.

الطرف الأول

الطرف الثاني

First Party

Second Party



Article eleven: Termination of the agreement upon breach of the Second Party to the provisions of the agreement or it's annexes:

It is agreed between the parties that in case of violation of the second party or breach of one of the terms of this contract or any item of its clauses, **This contract is dissolved on its own and without the need for notice or warning or rule or any other action the tenant in this case trespasser of the building and is entitled first party to bring an action against him in front of urgency before the Committee on Dispute Resolution in which the referee asked him to expulsion.** What the second party fails to fulfill its obligations or to remedy the violation within the term granted to him after being notified in writing of such violation with keeping the right of the first party to demand necessary to redress the losses and damages caused to him because of it compensation.

Article Twelve: Documenting the lease:

Parties commit themselves to documenting the lease so that this decade of official bonds forced to allow implementation becomes the first party to recover shops leased to him at the end of the contract period when the unwillingness of the first party in the renewal of this contract.

Article Thirteen :Settling Disputes:

This contract is subject to the application and interpretation of laws and regulations, regulations and rules in force in the Kingdom of Bahrain and the Bahraini judiciary is competent to adjudicate in all disputes arising out of this contract.

Article Fourteen: Copy of the Agreement:

This agreement made of two copies of each party has received a copy of it to be acted upon it if necessary.

Both Parties signed the agreement and God grants success.

First Party

Second Party

[Signature]



الملاحق المرفق به:

من المتفق عليه بين الطرفين أنه في حالة مخالفة الطرف الثاني أو إخلاله بأحد شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده، **يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ودون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم أو أي إجراء آخر ويعتبر المستأجر في هذه الحالة غاصباً للمبنى ويحق للطرف الأول إقامة دعوى مستعجلة ضده أمام لجنة المنازعات الإلزامية يطلب فيها الحكم له بالطرد.** ما لم يرقم الطرف الثاني بالوفاء بالتزاماته أو تدارك المخالفة خلال الأجل الممنوح له بعد إخطاره كتابة بتلك المخالفة مع حفظ حق الطرف الأول في المطالبة بالتعويضات اللازمة لجبر الخسائر والأضرار التي تلحق به من جراء ذلك.

البند الثاني عشر : توثيق عقد الإيجار:

يلتزم الطرف الثاني بتوثيق عقد الإيجار وبذلك يصبح هذا العقد من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وتبنيح للطرف الأول استرداد المحل المؤجر له عند انتهاء مدة العقد عند عدم رغبة الطرف الأول في تجديد هذا العقد.

البند الثالث عشر : فض المنازعات:

يخضع هذا العقد وتطبيقه وتفسيره للقوانين والنظم واللوائح والقواعد السارية في مملكة البحرين ويكون القضاء البحريني هو المختص بالفصل في كافة المنازعات التي تنشأ عن هذا العقد.

البند الرابع عشر : نسخ العقد:

تحرر هذا العقد من نسختين وقد استلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها عند اللزوم.

وعلى ما ذكر جرى الاتفاق وتم التوقيع والله ولي التوفيق،،،

الطرف الأول

الطرف الثاني