

عقد إيجار Lease Agreement



Print Date : 27 Apr 2023

Residential Lease Contract

Contract No : 94434 / 1 DEWA Account No : 359-07829-0
Ejari No :
Lessor : Wasi Properties
Lessee/Tenant : 438110 / JAYANTA KUMAR DALAI SURENDRA NATH DALAI
Contact No : 971556621369 PO Box : 1234 Dubai
Email ID : jkdalai76@gmail.com
Building No : R466 Unit No : 324
Area : Al Goze Fourth Plot No : 359-0778
Lease Period : From 03.05.2023 To 02.05.2024
Annual Lease Amount : 45,100.00
Lease Amount for Lease Period: 45,100.00 Discount : 0.00
Lease Amount Due(After Discount): 45,100.00
Security Deposit : 3,000.00
Use of Premises : APARTMENT
Description : FLAT 1 BEDROOM
Car Park : PB203

رقم العقد : 94434 / 1
رقم إيجاري :
المؤجر : وصل للعقارات ذ.م.م.
المستأجر : 438110 / جايانتا كومار دالاي سوريندرا نات دالاي
رقم الهاتف : 971556621369 ص.ب. 1234 Dubai
بريد إلكتروني : jkdalai76@gmail.com
رقم المبنى : R466
المنطقة : الفوز 4
مدة الإيجار : من 03.05.2023 إلى 02.05.2024
قيمة الإيجار السنوي : 45,100.00
قيمة الإيجار المتوجبة عن مدة الإيجار : 45,100.00
قيمة الإيجار المستحقة (بعد الخصم) : 45,100.00
مبلغ التأمين : 3,000.00
إستعمال المأجور : وحدة سكنية
وصف الوحدة : شقة غرفة واحدة
موقف سيارات : PB203
ملاحظات :

Remarks :

The Lessor has leased to the Lessee who has accepted the Premises referred to above according to the terms and conditions detailed in the present Lease Agreement (the "Agreement").

2 - Lease Period:

- 2.1 The Lease Period mentioned above shall be renewable by mutual written agreement between the Parties.
- 2.2 Each Party shall notify the other Party in writing of its intention not to renew the Agreement at least sixty days prior to the end of the Lease Period, in such case, the Lessee shall hand over the Premises to the Lessor at the end of the Lease Period. In the event of the Lessee's failure to do so, the Lessor shall have the right to evict the Lessee from the Premises and the Lessee shall be obliged to pay the Lessor the lease amounts due for the period elapsing from the end of the Lease Period until the actual eviction of the Premises in addition to an agreed upon compensation amounting to three months of the Annual Lease Amount.
- 2.3 In the event neither Party expresses its intention not to renew the Agreement as stated above, the Lessee shall be compelled to renew the Agreement and pay the lease amount due within a maximum period of seven days from the end of the Lease Period. In the event of delay by the Lessee in renewing the Agreement, and notwithstanding the other rights of the Lessor including its right to evict the Lessee from the Premises, the Lessee shall be liable to pay the Lessor an agreed upon compensation amounting to (5%) of the most recent Annual Lease Amount if the delay exceeds seven days from the end of the Lease Period and (10%) of the most recent Annual Lease Amount in the event the delay exceeds fifteen days from the end of the Lease Period up to a maximum of (10%) of the most recent Annual Lease Amount.
- 2.4 If the Premises are not occupied by the Lessee for a period of three successive months, the Lessor shall have the right to terminate the Agreement at the Lessee's responsibility without the need for any notice or any judicial or non judicial recourse and evict the Lessee from the Premises.
- 2.5 In the event the Lessee elects to terminate the Agreement prior to the end of its term, the Lessee shall be liable to pay the Lessor an agreed upon compensation amounting to three months of the Annual Lease Amount. The Lessee shall also be liable to pay the lease amounts due until the date of actual handover of the Premises in addition to any other costs and administrative expenses that might be incurred by the Lessor.

3 - Lease Amount Due:

- 3.1 The Lessee undertakes to pay the Lease Amount Due according to the agreed upon payment terms, without the need for any demand or notice from the Lessor, and the Lessee shall not be entitled to deduct any amount for any reason whatsoever.
- 3.2 The Annual Lease Amount shall be increased annually according to the applicable laws and regulations by giving a notice to the Lessee not later than 15 days prior to the expiry of the Lease Period.
- 3.3 In the event any cheque or standing instruction (SI) is bounced by the bank for any reason whatsoever or in the event the Lessee requests that the payment date of the cheque or the SI be delayed, the Lessee shall then be bound to pay an amount of AED 500 Dirhams (Five Hundred Dirhams) to cover all administrative expenses, provided that the Lessee's request to have the payment date of the cheque or the SI delayed is delivered at least seven working days prior to the due date of the cheque and provided that the Lessor has agreed to the Lessee's request; notwithstanding the other rights of the Lessor provided for in the Law or the present Agreement.

4 - Use of the Premises

- 4.1 The Lessee undertakes not to use the Premises for any other purpose than the one mentioned above.
- 4.2 The Lessee shall not have the right to make any alteration in the structure of the Premises or the building whether from the inside and/or the outside or to erect or add any permanent fixtures or additions including any decoration works, improvements or any fittings, changes, additions or improvements without the prior written approval of the Lessor; in case the Lessee shall erect or add such fixtures, fittings, alterations or extensions with the approval of the Lessor, they shall become an integral part of the Premises and the Lessee shall not have the right to claim for any damages or compensation of any kind whatsoever. However, upon the handing over of the Premises, the Lessee shall, if so required by the Lessor, be liable to remove such fixtures, fittings and extensions at the Lessee's own expenses. The Lessee shall not have the right to take out its furniture without the prior written approval of the Lessor.
- 4.3 The Lessee shall not have the right to affix any signboard, or hang any advertisement board or any poster on any part of the Premises without obtaining the prior written approval of the Lessor and the Lessor shall have the right to remove any unauthorized signboards, posters and advertisement at the Lessee's own expenses. The Lessee shall refrain from storing in the Premises any dangerous or poisoning or explosive or harmful products or materials.
- 4.4 The Lessee shall not be allowed to keep any animals in the Premises, without Lessor's prior written approval.

5 - Transfer or Assignment of Lease

- 5.1 The Lessee may not sublease the Premises or any part thereof to third parties in whole or in part or share the Premises with any physical or moral person or permit any of the aforesaid to occupy the Premises independently. In the event the Lessee shall commit a breach of this provision, the Lessor shall have the right to immediately terminate the Agreement and evict the Lessee from the premises.
- 5.2 The Lessee may not relinquish or transfer its rights in the Agreement without the prior and express written consent of the Lessor. In such case, the Annual Lease Amount shall be amended and/or applicable fees shall be due in accordance with the Lessor's rules and regulations.
- 5.3 The Lessee is not permitted to change the activity or commercial trade name or the partners in the lease agreement for commercial properties without the prior and express written consent of the Lessor. In such case, the Annual Lease Amount shall be amended and/or applicable fees shall be due in accordance with the Lessor's rules and regulations.

1- موضوع العقد: ملاحظات :
أجر المؤجر إلى المستأجر وقيل المستأجر استئجار المأجور المشار إليه أعلاه وفق الشروط المبينة في عقد الإيجار الحاضر ("العقد").

2 - مدة الإيجار:
1-2 تكون مدة الإيجار المبينة أعلاه قابلة للتجديد بالاتفاق الخطي المتبادل بين الطرفين.

2-2 يتوجب على كل طرف إعلام الطرف الآخر خطياً بعدم رغبته بتحديد العقد قبل مدة لا تقل عن شتين يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار وفي هذه الحالة، يتوجب على المستأجر أن يسلم المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار وإذا تخلف عن ذلك، يحق للمؤجر إخلاء المستأجر من المأجور. ويتوجب على المستأجر أن يسدد للمؤجر قيمة الإيجار المستحقة من تاريخ انتهاء مدة الإيجار وحتى تاريخ الإخلاء الفعلي للمأجور إضافة إلى تعويض متفق عليه قدره ثلاثة أشهر من قيمة الإيجار السنوي.

3-2 في حال لم يبد أي من طرفي العقد رغبته بعدم تجديد العقد على النحو المذكور أعلاه، يتوجب على المستأجر تجديد عقد الإيجار وتسديد قيمة الإيجار خلال فترة أقصاها سبعة أيام من تاريخ انتهاء مدة الإيجار. في حال تأخر المستأجر عن تجديد العقد، ومع الاحتفاظ بكافة الحقوق الأخرى العائدة للمؤجر بما فيها حق إخلاء المستأجر من المأجور، يترتب على المستأجر أن يسدد إلى المؤجر تعويضاً متفقاً عليه بواقع (5%) من قيمة أحدث إيجار سنوي إذا تجاوزت مدة التأخير سبعة أيام من تاريخ انتهاء العقد وبواقع (10%) من قيمة أحدث إيجار سنوي إذا تجاوزت مدة التأخير خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء العقد وبحد أقصى قيمته (10%) من قيمة أحدث إيجار سنوي.

4-2 إذا لم يشغل المستأجر المأجور مدة ثلاثة أشهر متتالية، يحق للمؤجر فسخ العقد حكماً على مسؤولية المستأجر الكاملة دون الحاجة لأي إنذار أو مراجعة قضائية أو غير قضائية وإخلاء المستأجر من المأجور.

5-2 في حال رغب المستأجر بفسخ العقد الحاضر قبل انقضاء مدته، يتوجب عليه في هذه الحالة أن يدفع إلى المؤجر تعويضاً متفقاً عليه قدره ثلاثة أشهر من قيمة الإيجار السنوي. كما يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع بدلات الإيجار المستحقة حتى تاريخ التسليم الفعلي للمأجور بالإضافة إلى أية نفقات أو مصروفات إدارية قد تحملها المؤجر.

3 - قيمة الإيجار المستحقة:

1-3 يتعهد المستأجر بتسديد قيمة الإيجار المستحقة على النحو المبين في شروط الدفع المتفق عليها وذلك دون الحاجة إلى أية مطالبة أو إخطار من قبل المؤجر أو يحق للمستأجر أن يقتطع أي مبلغ من بدل الإيجار على سبيل المقاصة لأي سبب كان.

2-3 يتم زيادة قيمة الإيجار السنوي كل سنة وفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة على أن يتم إخطار المستأجر بذلك قبل - مدة خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.

3-3 في حال ردوع أي شيك أو أمر الدفع الثالث من المصرف لأي سبب من الأسباب أو طلب المستأجر تأجيل تاريخ دفع الشيك أو أمر الدفع الثالث، يتوجب على المستأجر أن يسدد إلى المؤجر مبلغاً وقدره 500 درهم (خمسمائة درهم) لتغطية المصروفات الإدارية شرط أن يكون طلب تأجيل الشيك أو أمر الدفع الثالث قبل تاريخ استحقاقه بسبعة أيام عمل على الأقل وشرط موافقة المؤجر على هذا الطلب. هذا مع الاحتفاظ بأية حقوق أخرى تكون للمؤجر قانوناً وعقد.

4 - وجبة استعمال المأجور

1-4 يتعهد المستأجر بعدم استعمال المأجور لأي غرض آخر بخلاف ما هو مبين أعلاه.

2-4 لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديلات في مظهر أو هيكل المأجور أو البناء وذلك من الداخل أو الخارج أو تركيب أو إضافة أي شيء للمأجور بصورة مثبتة بما في ذلك أعمال الديكور والتحسين والإزخرفة أو أية تركيبات أو تجميعات أو إضافات أو تحسينات دون موافقة المؤجر الخطية والمسجلة. وفي حالة قيام المستأجر بمثل هذه التركيبات أو الإضافات أو التعديلات بموافقة المؤجر فإنها تصبح تابعة للمأجور دون أن يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض أو عطل وضرر من أي نوع كان، إلا أن المستأجر ملزم بإزالة آثاره على نفقته عند تسليمه المأجور إذا طلب منه المؤجر ذلك. كما لا يحق للمستأجر إخراج الأثاث الموجود في المأجور دون موافقة المؤجر الخطية والمسجلة.

3-4 لا يحق للمستأجر القيام بتثبيت أية لافتة أو لوحة معلقة أو أي ملصق على أي جزء من المأجور دون الحصول على موافقة مسبقة وخطية من المؤجر ويحق للمؤجر إزالة اللافتات والملصقات والإعلانات الغير مصرح بها ويكون ذلك على نفقة المستأجر. كما يجب على المستأجر أن يحول دون إدخال وتخزين المواد السامة والمتفجرة والخطرة والحارقة والمضرة بالصحة في المأجور.

4-4 لا يحق للمستأجر إيواء أية حيوانات داخل المأجور بدون موافقة الخطية المسجلة من المؤجر.

5 - تحويل أو التنازل عن عقد الإيجار

1-5 لا يجوز للمستأجر تأجير المأجور أو أي جزء منه من الباطن للخير كليا أو جزئيا أو إشراك أي شخص طبيعي أو معنوي معه في إشغال المأجور أو السماح له بذلك الاشغال بصورة مستقلة. وفي حال إخلال المستأجر بما سبق ذكره، يحق للمؤجر فسخ العقد حكماً على مسؤولية المستأجر وإخلاء المستأجر من المأجور.

2-5 لا يجوز للمستأجر التنازل أو تحويل عقد الإيجار لمستأجر آخر إلا بموافقة المؤجر الصريحة، الخطية والمسجلة وفي هذه الحالة، يتم تعديل الإيجار السنوي و/أو تفرض عليه رسوم وفق الأنظمة واللوائح المتبعة لدى المؤجر.

3-5 لا يجوز للمستأجر تغيير النشاط أو الاسم التجاري أو تغيير الشركاء في عقود إيجار الوحدات التجارية إلا بموافقة المؤجر الصريحة، الخطية والمسجلة. وفي هذه الحالة، يتم تعديل الإيجار السنوي و/أو تفرض الرسوم وفق الأنظمة واللوائح المتبعة لدى المؤجر.

6- الصيانة

6- Maintenance

- 6.1 The Lessor shall only be responsible to properly maintain the exterior walls, pipes and external fixtures of the Premises unless the damages have been caused by the misuse, fault or negligence of the Lessee, its family members, employees and/or visitors. In such case, the Lessee shall be responsible for repairing the damages at its own costs and expenses. The Lessee shall not be entitled to claim from the Lessor any compensation for any damages which occur as a result of (i) accidents or natural disasters; or (ii) non notification by the Lessee to the Lessor in due time to prevent the occurrence of such damages.
- 6.2 The Lessee undertakes to properly maintain the Premises and the common areas throughout the Lease Period. In case of breach of this provision or in case the Lessee or any of its family members, employees and/or visitors shall cause any damages to the Premises or the common areas, the Lessor shall have the right to evict the Lessee from the Premises. The Lessee undertakes to repair or compensate the Lessor for the costs of repair of any damages caused by the Lessee or any of its family members, employees, servants or visitors to the Premises or the common areas for any reason whatsoever.
- 6.3 The Lessee undertakes to hand over the Premises to the Lessor at the end of the Lease Period in the same condition as received, ordinary wear and tear excepted.
- The Lessee undertakes to dispose of the garbage regularly and not to leave it in the corridors or other common areas and to place it in the areas designated by the Lessor for such purpose.

7- Taxes and charges

- 7.1 The Lessee shall be responsible for the payment of all governmental and municipal fees and taxes of any kind whatsoever which might be imposed on the Premises together with water, electricity, gaz and telephone charges in addition to all other taxes and charges that might be due as a result of the occupation of the Premises.
- 7.2 The Lessee shall be responsible for submitting to the Lessor, at one of the Lessor's branch offices or such other location as may be designated by the Lessor from time to time, upon vacating the Premises, the keys to the Premises in addition to final bills evidencing the Lessee's settlement of all invoices, taxes and charges referred to above and due until the date of effective eviction of the Premises.

8- Liability and Security Deposit

- 8.1 The Lessor shall not be responsible for any claims, losses or damages which might be incurred by the Lessee or any other party due to the occupation or use of the Premises by the Lessee. The Lessee hereby agrees to indemnify the Lessor and hold it harmless against such claims, liabilities and losses of any kind whatsoever. The Lessee also undertakes to indemnify the Lessor against any claim, liability or right of any kind whatsoever resulting from any act or omission or negligence of the Lessee or its visitors, employees or servants or resulting from any accident or damage to any person or the property of any person starting from the date of handing over of the Premises to the Lessee until the effective date of eviction of the Premises by the Lessee at the end of the Lease Period.
- 8.2 The Lessee undertakes to deposit the Security Deposit referred to above with the Lessor at the beginning of the Agreement to cover any amounts due to the Lessor and all of the Lessee's obligations provided for in this Agreement. The Lessee undertakes to settle any additional amounts in the event the Security Deposit is not sufficient. It is hereby mutually agreed between the Parties that the Lessor is not obliged to deduct any amount from the Security Deposit to secure the execution of the Lessee's obligations during the Lease Period and has the right to exercise all its rights including the termination of the Agreement in the event of any breach by the Lessee.

9- Right of Lessor to enter into the Premises

The Lessor and its representatives shall have the right to enter into the Premises at all reasonable and proper times for the purpose of checking and inspecting the Premises, or to ensure the fulfillment of the Lessee's obligations under the Agreement or to show the Premises to potential Lessees.

10- Eviction from the Premises

The Lessor shall have the right to terminate the Agreement and evict the Lessee from the Premises in all the events detailed in the Agreement in addition to the events provided for in the applicable laws including but not limited to the following:

- (a) If the Lessee uses the Premises or permits others to use it for an illegitimate purpose or for a purpose contrary to the Public Order or good manners;
- (b) If the Lessee uses the Premises for any purpose other than the one specified above;
- (c) In the event of bankruptcy of the Lessee (if it is a merchant or a company) or in the event the Lessee (if it is a company) is under liquidation.
- (d) If the Lessee causes changes that endanger the safety of the premises or causes damages to the premises intentionally or due to his gross negligence to take proper precautions or if he allows others to cause such damage.
- (e) If the Lessee does not execute any obligation provided for in the law or any condition of the Agreement and fails to rectify such default within (30) days of receiving a notice in this respect from the Lessor, unless otherwise provided for in the Agreement.

In such cases, the Lessee shall be obliged to pay the Lessor an agreed upon penalty amounting to three months of the Annual Lease Amount and the Lessor shall have the right to claim and/or retain all lease amounts previously paid and due until the effective date of eviction of the Premises in addition to the damages incurred by the Lessor including all administrative expenses and all other rights of the Lessor provided for in the present Agreement and the law. In addition, the Lessor shall have the right to retain the amount of the Security Deposit.

11- Miscellaneous

- 11.1 The Lessee fully undertakes to comply with all the regulations and instructions related to the management of the property and the use of the Premises and of the common areas (parking, swimming pools, gymnasium, etc....)
- 11.2 The Lessee undertakes to pay all the penalties and violations imposed by the Lessor and due as a result of its misuse of the Premises or its breach of any of the provisions of this Agreement for any reason whatsoever. Moreover, the Lessee agrees to pay a penalty amounting of Dhhs. 1,000 (one thousand Dirhams) in case the Lessor formally reports to the police any incident of bounced cheque or if the Lessor files a case against the Lessee for his failure to comply with the terms and conditions of the present Agreement.
- 11.3 All correspondences addressed by the Lessee to the Lessor shall be in writing and shall be sent through registered mail to the address of the Lessor or delivered in person.
- 11.4 The signature of this Agreement by the Lessee shall be considered as an acknowledgment of having inspected the Premises and receiving it in good condition and as an approval of the terms and conditions of this Agreement.
- 11.5 - The Lessee hereby grants the Lessor consent to share all information (including Lessee's contact details and address) collected by Lessor during the course of this Agreement and any renewals hereof to Lessor's or its affiliates' legal and professional advisers (including auditors and bankers), officers, employees, consultants and sub-contractors (subject always to similar duties of confidentiality) for the purpose of carrying out the Lessor's obligations under this Agreement.

12- Applicable laws

This Agreement shall be governed by the applicable Laws in force in the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates..

13- In the event of any conflict between the provisions of the Arabic text and the English text, the Arabic version shall prevail.

14- This Agreement is drafted in two original copies and each party has received an original copy thereof.

1-6 يكون المؤجر مسؤولاً فقط عن الصيانة اللازمة للحوائط الخارجية و الأسطح والتحديدات والتركيبات الخارجية للمأجور ما لم يكن الضرر قد نتج عن سوء استعمال أو خطأ أو إهمال المستأجر أو أحد أفراد عائلته أو عماله أو زائريه. وفي هذه الحالة، يكون المستأجر مسؤولاً عن إصلاح هذا الضرر على نفقته. ولا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن أي ضرر يحدث نتيجة وقوع الحادث أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة عدم إبلاغ المستأجر للمؤجر في الوقت المناسب لمنع وقوع الاضرار.

2-6 يتعهد المستأجر بالمحافظة على المأجور وصيانه طوال مدة حياته له والمحافظة على الأقسام المشتركة. وفي حال إخلاله بهذا الشرط أو نسيبه أو أحد أفراد عائلته أو خدمه أو عماله أو زائريه في إحداث أية أضرار للمأجور أو للأقسام المشتركة، فإن للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر من المأجور. ويلتزم المستأجر إصلاح أو تعويض المؤجر عن كلفة إصلاح أية أضرار قد يلحقها أو يتسبب بها أو أي من أفراد عائلته أو خدمه أو عماله أو زائريه في المأجور والأقسام المشتركة لأي سبب كان.

3-6 يتعهد المستأجر بتسليم المأجور في نهاية مدة الإيجار بنفس الحالة التي كان عليها عند استلامه من قبله مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الاستهلاك العادي للمأجور. ويتعهد بإزالة النفايات دورياً وعدم تركها في الممرات أو الأقسام المشتركة ووضعها في الأماكن المخصصة لها.

7- الضرائب والرسوم

1-7 يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع كافة الضرائب والرسوم الحكومية والبلدية وأية رسوم أخرى مترتبة أو قد تترتب على المأجور كما يكون مسؤولاً عن دفع بدل استهلاك الكهرباء والماء والغاز ورسوم وأجور الهاتف بالإضافة إلى كافة الرسوم والمصاريف الأخرى المترتبة على تشغيل المأجور.

2-7 يتوجب على المستأجر عند إخلاء المأجور تسليم مفاتيح المأجور بالإضافة إلى الفواتير النهائية التي تثبت تسديد المستأجر لكافة الاشتراكات والرسوم والضرائب المشار إليها أعلاه والمترتبة عليه لغاية تاريخ الإخلاء الفعلي للمأجور لدى أي من المكاتب الفرعية للمؤجر أو المواقع الأخرى التي يحددها المؤجر من وقت لآخر.

8- التأمين والمسؤولية

1-8 لا يكون المؤجر مسؤولاً عن أية مطالبات أو خسائر أو أضرار من أي نوع كانت تلحق بالمستأجر أو غيره بسبب تشغيل المأجور أو استعماله له. وبإوافق المستأجر على تعويض المؤجر في مواجهة مثل هذه المطالبات والمسؤوليات والخسائر مهما كانت، كما يوافق المستأجر على تعويض المؤجر من كل مطلب أو مسؤولية أو حق أيا كان نوعه يكون ناتجاً عن أي فعل أو إغفال أو إهمال من قبل المستأجر أو صيغته أو عماله أو خدمه أو ناتج عن أي حادث أو ضرر مسبب لأي شخص لا يملك ملكية أي إصفاً من إهمال من وضع المأجور بتصرف المستأجر وذلك إلى حين إخلاء المأجور من قبل المستأجر بنهاية مدة الإيجار.

2-8 يتعهد المستأجر بإيداع مبلغ التأمين المشار إليه أعلاه لدى المؤجر عند بداية التعاقد لتغطية أية مبالغ مستحقة للمؤجر وكافة التزامات المستأجر المتضمنة عليها في هذا العقد. ويتعهد المستأجر بتسديد أية مبالغ إضافية إن لم يكن مبلغ التأمين كافياً. هذا، ومن المتفق عليه صراحة أن المؤجر غير ملزم بالانقطاع من التأمين تنفيذاً لالتزامات المستأجر خلال مدة الإيجار و له أن يمارس كافة حقوقه. بما في ذلك فسخ العقد في حال حصول أي إخلال بالالتزام.

9- حق المؤجر الدخول إلى المأجور

يقع المؤجر أو من ينوب عنه أن يقوم بمعاينة المأجور في جميع الاوقات المناسبة والمقبولة و للتحقق من عدم مخالفة شروط العقد أو لعرض المأجور على مستأجرين محتملين.

10 - الإخلال من المأجور

للمؤجر الحق بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من المأجور في الحالات المبينة في متن العقد الحاضر، بالإضافة إلى الحالات المنصوص عليها في القوانين المرعية الإجراء ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) إذا استعمل المستأجر المأجور أو سمح لأخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.

(ب) إذا استعمل المستأجر المأجور في غير الغرض المؤجر لأجله.

(ج) في حال إضرار أضرار المأجور (إذا كان تاجراً أو شركة) أو في حال وضع المأجور (إذا كان شركة) قيد التصفية.

(هـ) إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم بإتخاذ الحيطة والحذر أو سمحه للغير بالحق ذلك الضرر.

(و) إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم بإتخاذ الحيطة والحذر أو سمحه للغير بالحق ذلك الضرر.

ويتوجب عندها على المستأجر أن يسدد إلى المؤجر تعويضاً متفقاً عليه قدره ثلاثة أشهر من قيمة الإيجار السنوي ويكون المؤجر اللق في المطالبة وأو الاحتفاظ ببدلات الإيجار المسددة سابقاً والمستحقة حتى تاريخ الإخلال الفعلي للمأجور إضافة إلى التعويض عن كافة الأضرار الناتجة بالمؤجر بما فيها كافة المصاريف الإدارية فضلاً عن كافة الحقوق المترتبة للمؤجر بموجب شروط هذا العقد والقانون بالإضافة إلى حق المؤجر بمصادرة التأمين.

11 - أحكام مختلفة

1-11 يلتزم المستأجر بتنفيذ التام بالانظمة والتعليمات المتعلقة بإدارة العقار واستخدام المأجور والمناطق المشتركة (كمواقف السيارات، أحواض السباحة، النادي الصحي، الخ....)

2-11 يوافق المستأجر على كافة الغرامات والمخالفات التي يفرضها عليه المؤجر نتيجة سوء استخدامه للمأجور وإخلاله بأي من أحكام عقد الإيجار بما فيها غرامة قدرها 1,000 درهم (الف درهم) في حال إضرار المؤجر إلى فتح بلاغ ضد المستأجر في مركز الشرطة بسبب رجوع شركات الإيجار أو إضرار إلى تقديم دعوى إدارية ضده نتيجة إخلال هذا الأخير بشروط وأحكام العقد الحاضر.

3-11 تكون كافة المراسلات والإشعارات من المستأجر خطية وترسل بواسطة البريد المسجل إلى عنوان المؤجر أو تسلم شخصياً.

4-11 يعتبر توقيع المستأجر على هذا العقد أثراً منه بمعاينة المأجور واستلامه بحالة جيدة وبموافقته على شروط وأحكام هذا العقد.

5-11 يمنح المستأجر بموجب هذا موافقته بمشاركة كافة المعلومات (بما في ذلك تفاصيل عقد المستأجر وعنوانه) التي يجمعها المؤجر خلال هذه الاتفاقية وأية تحديثات لها. إلى المؤجر والمستشارين القانونيين والمحاسبين (بما في ذلك المدققين والمؤثرون) والمواطنين والمقيمين والاستشاريين والمقاولين من الباطن للمؤجر أو شركته التابعة (دونها مع الالتزام ببيود سرية المعلومات المشابهة) لغرض تنفيذ التزامات المؤجر بموجب هذه الاتفاقية.

12 - القوانين المطبقة

يخضع العقد الحاضر للقوانين المرعية الإجراء في دبي والإمارات العربية المتحدة.

13 - في حال حدوث أي اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الانجليزي، يعتمد النص العربي.

14 - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين واستلم كل فريق نسخة أصلية عنه.

Annexure1

ملحقات 1

Print Date : 27 Apr 2023

Residential Lease Contract

Contract No : 94434

Ejari No :

Lessor : Wasl Properties

Lessee/Tenant : 438110 / JAYANTA KUMAR DALAI SURENDRA NATH

Building No : R466

Area : Al Goze Fourth

Plot No : 359-0778

رقم العقد : 94434

رقم إيجاري :

المؤجر : وصل للعقارات ذ.م.م.

المستأجر : جايانتا كومار دالاي سوريendra نات دالاي

رقم المبنى : R466

المنطقة : الفوز 4

قطعة رقم : 359-0778

Special Terms :-

Any discount applied to the annual lease amount shall be treated as one-time discount. The discount shall not be applied on renewal.

Annual lease amount payments shall be paid quarterly in Advance, unless otherwise agreed in writing.

The lessee shall be responsible of the payment of all governmental and municipal fees and Taxes of any kind whatsoever which might be imposed on the premises. Including but not limited to Value Added Tax, Ejari certificate and housing fees and sewage fees.

The lessee shall be responsible of water, electricity, gas, cooling and communication consumption charges and whatsoever service charges occurred as a result of the occupation of the premises - Notwithstanding whether such services have been connected by the lessee or received through a service provider - unless agreed otherwise in writing by the parties.

If the lessee abstained from paying the consumption charges or connection charges for whatsoever reason, the Landlord shall be entitled to vacate the premises and oblige the tenant to pay the due charges and consumptions.

شروط خاصة :-

يعامل أي خصم مطبق على الإيجار السنوي على أنه خصم لمرة واحدة فقط ولا يطبق الخصم عند أي تجديد.

يتم سداد دفعات مبالغ الإيجار السنوية كل ربع سنة على شكل أربع أقساط متساوية، ما لم يتفق الأطراف على خلافه خطياً.

يكون المستأجر مسؤولاً عن سداد كافة الضرائب والرسوم الحكومية والبلدية وإية رسوم أخرى مترتبة أو قد تترتب على المأجور بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر رسم القيمة المضافة ورسوم إصدار شهادة إيجاري ورسوم السكن ورسوم الصرف الصحي.

يكون المستأجر مسؤولاً عن سداد بدل استهلاك الكهرباء والماء والغاز والتكيف ورسوم الاتصالات بالإضافة إلى كافة رسوم ومصاريف الخدمات الأخرى المترتبة عن اشغاله للمأجور وذلك سواء تم توصيلها مباشرة من قبل المستأجر أو تم الاستحصال عليها عن طريق المالك أو من خلال مزود خدمة متعاقد مع المالك وذلك ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك خطياً.

في حال امتناع المستأجر عن سداد رسوم الخدمات أو الاشتراك لأي سبب كان فإن للمؤجر الحق بإخلاء المستأجر من المأجور وإلزام المستأجر برسوم ومصاريف الخدمات المترتبة في ذمته.



Lessee's Signature



Lessor's Signature

إقرار وتعهد (المخالفات والغرامات)
Acknowledgement & Undertaking (Violations & Penalties)

بيانات المستأجر			
Tenant Name	اسم المستأجر		
Contact No.	رقم الهاتف	Tenant No.	رقم المستأجر
Unit No.	رقم الوحدة	Project No.	رقم المشروع

Dear Tenant

We are pleased that you have chosen wasl properties LLC (the "Company"). This letter confirms your undertaking to abide by the provisions of the lease Agreement signed between the parties as well as your undertaking to abide by the applicable rules and regulations in the Company. This Letter also confirms that you are fully aware of the applicable fines in the event of violations which includes financial violations and which entails the termination of the lease agreement and eviction from the premises in certain cases.

wasl properties Inspectors duly authorised by the Government of Dubai and wasl Building Maintenance will conduct spot checks at any time to ensure compliance with the applicable rules and regulations.

عزيزي المستأجر

يسعدنا إختيارك لوصول للعقارات ش.ذ.م.م ("الشركة"). هذه الإفادة تؤكد موافقتك على القواعد والأحكام المذكورة في عقد الإيجار الموقع بين الطرفين بالإضافة إلى اللوائح والأنظمة المطبقة لدى الشركة. كما تؤكد أنك على معرفة تامة بالغرامات المفروضة عند ارتكاب المخالفات المذكورة أدناه والتي تشمل غرامات مالية وفي بعض الأحيان تؤدي إلى فسخ وإنهاء عقد الإيجار والإخلاء من المأجور.

سيقوم موظفي التفتيش في الشركة والمصحين قانونياً من قبل كل من حكومة دبي وإدارة الصيانة في الشركة بزيارات تفتيشية للمأجور في أي وقت للتأكد من تطبيق اللوائح والأنظمة المفروضة.

المخالفات العامة			
Keeping pets	AED 1000	1000 درهم	الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة
Disturbing neighbours	AED 1000	1000 درهم	التسبب بإزعاج الجيران
Abusive and arrogant behaviour towards wasl staff or tenants	AED 1000	1000 درهم	عدم اللباقة في التعامل مع موظفي وصل والمستأجرين
Dumping of garbage and poor trash managment	AED 1000	1000 درهم	إلقاء النفايات بشكل عشوائي
Storing items in common areas	AED 1500	1500 درهم	تخزين المواد في الأماكن العامة
Improper home appearance	AED 1000	1000 درهم	تشويه المنظر العام للمنزل
Improper use of facilities	AED 1000	1000 درهم	الاستخدام الغير لائق للمبنى

المخالفات الخاصة بموقف السيارات			
Sublease of parking space	AED 1000	1000 درهم	تأجير موقف السيارات من الباطن
Unauthorised use of parking space	AED 1000	1000 درهم	استخدام الموقف بطريقة غير مصرح بها
Parking in non parking areas like emergency exits	AED 1000	1000 درهم	ركن السيارة في مخارج الطوارئ وأماكن أخرى غير مخصصة للمواقف

Unauthorised modifications & alterations	التعديلات الغير مصرح بها على الوحدة
All unauthorised modifications entail a penalty of AED 500 or more depending on the extent of damage done. Prior approval must be taken from wasl properties before any modification are made to the unit, including but not limited to:	تفرض على المستأجر غرامة تقدر بـ 500 درهم أو أكثر (تعتمد على حجم التعديلات/الاضرار الحاصلة) في حال قيامه بإجراء أي تعديلات غير مصرح بها على العين المؤجرة. يرجى طلب تصريح موافقة من وصل للعقارات قبل اجراءك أي تعديل ومنها على سبيل المثال لا الحصر:
Painting & fixing wall paper	دهن الجدران ولصق ورق الجدران
Replacing tiles	استبدال البلاط
Fixing dish antennas	تركيب وحدات تكييف
Installing A/C units	تعديلات داخلية و خارجية على العين المؤجرة
Any interior & exterior alterations	تثبيت القرص الهوائي (الدش)

Serious Violations	المخالفات الجسيمة
Serious violations like the ones mentioned below are dealt with very strictly & include very hefty fines or termination of the Lease Agreement and eviction from the premises	ان المخالفات الجسيمة كتلك المنصوص عليها ادناه قد تقضي الى انتهاء عقد الايجار و الاخلاء بالاضافة الى فرض غرامات مالية ضخمة.
Subletting	التأجير من الباطن.
Multiple families or unauthorised number of occupants living in a single unit	إقامة أكثر من عائلة في مكان واحد أو الإخلال بعدد الاشخاص المصرح بهم للعيش في المنزل.
Hazardous activities	الانشطة الخطرة.
Abuse towards the security guards & building supervisors	سوء معاملة الحرس و المشرفين على البناية.
Residential premises used for commercial purposes	الاستخدام التجاري للوحدة المخصصة للسكن.
Commercial premises used for residential purposes	الاستخدام السكني للوحدة التجارية .
Contravening any of the terms and conditions of the Lease Agreement	مخالفة نصوص و احكام عقد الايجار.

I hereby acknowledge that I am fully aware of the violations mentioned above as well as those mentioned in the lease Agreement and I hereby undertake to abide by all the terms and conditions of the Lease Agreement as well as by all the rules and regulations applicable in the Company.

وبناءً عليه أوافق و أقر على فهمي التام للمخالفات المذكورة في عقد الايجار و تلك المشار اليها أعلاه و عليه أؤكد احترامي و التزامي بتطبيق كافة شروط و احكام عقد بالاضافة الى التزامي بكافة اللوائح و الانظمة الخاصة بالشركة.


Jayanta Kumar Dalai

Tenant Name, Date, Signature

اسم المستأجر , التاريخ , التوقيع