دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT
بلدية مدينة العين
AL AIN CITY MUNICIPALITY

الاشتراطات (للمحلات، المستودعات، عربات الطعام)

1. **مدة العقد**: مدة هذا العقد 1 سنة (شهر فترة تجهيز الموقع) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع.
2. **شهر السماح**: يمنح الطرف الأول الطرف الثاني مهلة سماح لمدة شهر واحد لتجهيز الموقع، ولا تُحتسب هذه المدة ضمن مدة العقد.
3. **آلية السداد في حال الدفع دفعة واحدة**: تُسدد القيمة الإيجارية دفعة واحدة عند البدء بإجراءات توقيع العقد من خلال «الإمارات للمزادات»، وتشمل قيمة الإيجار وضريبة القيمة المضافة ورسوم الإمارات للمزادات. وعند تسجيل المعاملة في نظام «تم» لتسجيل عقود أصول البلدية، يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ التأمين الذي تقدره بلدية مدينة العين، بالإضافة إلى رسوم المعاملة.
4. **آلية السداد في حال التقسيط**:
   - يُسدد الطرف الثاني القسط الأول من القيمة الإيجارية عند البدء بإجراءات توقيع العقد من خلال «الإمارات للمزادات».
   - يلتزم الطرف الثاني بتسليم شيك أو أكثر بعدد الأقساط المستحقة لصالح بلدية مدينة العين، وذلك قبل استكمال إجراءات توقيع العقد.
5. **التراخيص والإجراءات:** يلتزم الطرف الثاني باستكمال جميع الإجراءات اللازمة وفق النظم المعمول بها لدى دائرة البلديات والنقل للحصول على التراخيص المطلوبة للنشاط.
6. **إقرار ومعرفة الطرف الثاني**: يقر الطرف الثاني علمه وإدراكه بما يلي:
   - النشاط المسموح (أي نشاط يتم بموافقة التنمية الاقتصادية ويمكن تنفيذه وحسب موافقة بلدية مدينة العين)
   - ضرورة وجود رخصة تجارية سارية طوال مدة العقد.
   - ارفاق الهوية
7. **حق الإنهاء:** يحق للطرف الأول (بلدية مدينة العين) إنهاء العقد متى ما اقتضت المصلحة العامة، مع حفظ حق الطرف الثاني في التعويض المناسب الذي يقدره الطرف الأول.

الاشتراطات التعاقدية:

1. يلتزم كافة المستأجرين بأحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي وتعديلاته.

2. يلتزم المستأجر بدفع كافة النفقات المتعلقة بخدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية وقيمة استهلاك الماء والكهرباء وأية رسوم ومصاريف أخرى يلتزم بدفعها قانوناً من تاريخ بدء العقد وحتى تاريخ انتهاء العقد.

3. يلتزم المستأجر بسداد أي رسوم وضرائب مفروضة حاليا أو مستقبلاً على هذا العقد.

4. يلتزم المستأجر بقيام بجميع اعمال الصيانة المطلوبة للموقع لتمكينه من ممارسة النشاط ولا يتحمل الطرف الاول اي مسؤولية.

5. يلتزم المستأجر بدفع الأقساط في موعد استحقاق القسط، وفي حال ارتجاع شيك او تأخر عن سداد القسط المستحق ورغبة الاطراف بتجديد العقد لفترة تعاقدية اضافية فإنه يلتزم بسداد قيمة ايجار التجديد كدفعة واحدة وبدون تقسيط

6. يلتزم المستأجر بدفع الإيجار المتفق عليها سنوياً قبل بداية أية سنة من سنوات العقد وفي حال التأخير تفرض غرامة مقدارها (10) عشرة دراهم عن كل يوم تأخير في سداد أجرتها وبحد أقصى (25%) خمسة وعشرون في المائة من قيمة الإيجار السنوي، تحسب بدءً من اليوم الثامن من استحقاقها، وفي حال عدم السداد تحرر مخالفة بعد (30) ثلاثين يوم من استحقاق الإيجار، وتحال الى السلطة المختصة.

7. يلتزم المستأجر بسداد قيمة الضريبة المضافة على العقد، علما بان قيمة العقد وقيمة الايجار السنوي المذكورة أعلاه لا تشمل على قيمة الضريبة المضافة.

8. يقر المستأجر بمسؤوليته الكاملة عن اتخاذ كافة التدابير والاحتياطات اللازمة لضمان الأمن والسلامة داخل العين المؤجرة طوال مدة العقد، بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها في (امارة ابوظبي).

9. يلتزم المستأجر على نفقته الخاصة بتركيب وتوفير طفايات حريق يدوية وأجهزة إنذار (حسب ما تطلبه الجهات المختصة)، مع ضرورة التأكد من صلاحيتها وإجراء الصيانة الدورية لها بشكل منتظم.

10. يلتزم المستأجر بعدم تخزين أي مواد قابلة للاشتعال أو خطرة أو محظورة قانوناً داخل العين المؤجرة، ويتحمل وحده المسؤولية الجنائية والمدنية عن أي أضرار ناتجة عن مخالفة ذلك.

11. في حال حدوث حريق أو ضرر -لا قدر الله- ناتج عن إهمال المستأجر في تطبيق إجراءات السلامة أو عدم توفير معدات الإطفاء اللازمة، يتحمل المستأجر وحده كافة تكاليف الإصلاح والتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة أو بالمبنى أو بالغير.

12. يحق للمؤجر (أو من ينوب عنه) إجراء تفتيش دوري على العين المؤجرة للتأكد من وجود وصلاحية معدات السلامة، وذلك بعد إخطار المستأجر بوقت كافٍ.

13. يحق للطرف الأول انهاء العقد في حال لم يتم التجديد خلال 3 أشهر من انتهاء العقد ودفع المستحقات من قبل الطرف الثاني

14. يلتزم المستأجر بالشروع في مزاولة النشاط المرخص له في العين المؤجرة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إبرام العقد، وفي حال عدم الالتزام بذلك يحق للجهات المختصة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة بحقه، وذلك دون أدنى مسؤولية على البلدية، ووفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها، وفي حال تأخر المستأجر عن مباشرة النشاط خلال المدة المحددة، يترتب عليه دفع غرامة تأخير تحددها الجهة المختصة عن كل يوم تأخير، وذلك دون الإخلال بحق البلدية في اتخاذ أي من الإجراءات القانونية الأخرى المنصوص عليها نظاماً.

15- يحق لبلدية مدينة العين إنهاء هذا العقد في أي وقت قبل انتهاء مدته الأصلية بناءً على مقتضيات المصلحة العامة، وذلك بموجب إخطار خطي موجه للطرف الثاني قبل (30) يوماً من تاريخ الإنهاء، وفي هذه الحالة تلتزم البلدية برد المبالغ المالية التي سددها الطرف الثاني مقدماً عن فترة العقد المتبقية التي لم يتم استغلالها فعلياً، وذلك بعد إجراء التسوية المالية اللازمة وخصم أي مستحقات قائمة بذمة الطرف الثاني، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويضات أخرى أو أرباح فائتة جراء هذا الإنهاء.

دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT
بلدية مدينة العين
AL AIN CITY MUNICIPALITY

Terms and Conditions (Applicable to Shops, Warehouses, and Food Trucks)

1. **Contract Term:** The term of this Agreement shall be one (1) year, excluding a one-month site preparation period. The contract term shall commence on the date the site is handed over to the Second Party.

2. **Grace Period:** The First Party shall grant the Second Party a one (1) month grace period for site preparation. This period shall not be counted as part of the contract term.

3. **Payment Method – Lump Sum Payment:** If the rental amount is paid in a single installment, the Second Party shall pay the full rental amount upon commencement of the contract signing procedures through Emirates Auctions. The payment shall include the rent, Value Added Tax (VAT), and Emirates Auctions' fees. Upon registration of the transaction in the TAMM system for the registration of Municipal Assets contracts, the Second Party shall also pay the security deposit as determined by Al Ain City Municipality, in addition to the applicable transaction fees.

4. **Payment Method – Installment Plan:**

- The Second Party shall pay the first installment of the rental amount upon commencement of the contract signing procedures through Emirates Auctions.
- Before completion of the contract signing procedures, the Second Party shall provide one or more cheques, corresponding to the number of agreed installments, payable to Al Ain City Municipality.

5. **Licenses and Procedures:** The Second Party shall complete all procedures required under the regulations of the Department of Municipalities and Transport to obtain all licenses and permits necessary for the approved business activity

6. **Acknowledgement by the Second Party:** The Second Party acknowledges and confirms that it is fully aware of the following:

- The permitted activity shall be any activity approved by the Department of Economic Development and subject to the approval of Al Ain City Municipality.
- A valid commercial license must be maintained throughout the entire term of the Agreement.
- A copy of the Emirates ID must be attached.

7. **Right of Termination:** The First Party (Al Ain City Municipality) reserves the right to terminate this Agreement whenever required by the public interest. In such event, the Second Party shall be entitled to appropriate compensation as determined by the First Party.

دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT
بلدية مدينة العين
AL AIN CITY MUNICIPALITY

Contractual Terms and Conditions:

1. All tenants shall comply with the provisions of Law No. (20) of 2006 concerning the Lease of Premises and the Regulation of the Landlord-Tenant Relationship in the Emirate of Abu Dhabi, as amended.
2. The Tenant shall bear and pay all expenses relating to wired and wireless telecommunications services, water and electricity consumption, and any other fees or charges that the Tenant is legally obligated to pay from the commencement date of the Agreement until its expiry.
3. The Tenant shall pay any fees or taxes currently imposed or that may be imposed in the future in relation to this Agreement.
4. The Tenant shall, at its own expense, carry out all maintenance works required for the Premises to enable the operation of the approved business activity. The First Party shall bear no responsibility in this regard.
5. The Tenant shall pay each rental installment on its due date. If any cheque is dishonored or the Tenant fails to pay any due installment, and the Parties agree to renew the Agreement for an additional term, the Tenant shall pay the renewal rent in one lump sum without the option of installment payments.
6. The Tenant shall pay the agreed annual rent before the commencement of each contract year. In the event of delay, a late payment penalty of AED 10 (Ten Dirhams) per day shall apply, up to a maximum of 25% of the annual rent. The penalty shall be calculated starting from the eighth day following the due date. If payment remains outstanding, a violation shall be issued thirty (30) days after the rent due date and referred to the competent authority.
7. The Tenant shall pay the Value Added Tax (VAT) applicable to this Agreement. The Contract Value and the annual rent stated above are exclusive of VAT.
8. The Tenant acknowledges and accepts full responsibility for implementing all necessary safety and security measures within the leased premises throughout the term of the Agreement, in accordance with the applicable laws and regulations of the Emirate of Abu Dhabi.

9. At the Tenant's own expense, the Tenant shall install and maintain portable fire extinguishers and fire alarm systems (as required by the competent authorities), ensure that they remain valid and operational, and conduct regular periodic maintenance.

10. The Tenant shall not store any flammable, hazardous, or legally prohibited materials within the leased premises and shall bear sole civil and criminal liability for any damages resulting from a breach of this obligation.

11. In the event of a fire or any damage resulting from the Tenant's negligence in implementing safety procedures or failure to provide the required firefighting equipment, the Tenant shall bear full responsibility for all repair costs and compensation for any damage to the leased premises, the building, or third parties.

12. The Landlord (or its authorized representative) shall have the right to conduct periodic inspections of the leased premises, after providing the Tenant with reasonable prior notice, to verify the presence and proper condition of the required safety equipment.

13. The First Party shall have the right to terminate this Agreement if it is not renewed within three (3) months from its expiry date and the outstanding dues are not settled by the Second Party.

14. The Tenant shall commence the licensed business activity at the leased premises within a period not exceeding three (3) months from the date of execution of this Agreement. Failure to do so shall entitle the competent authorities to take all necessary legal actions against the Tenant, without any liability on the Municipality, in accordance with the applicable laws and regulations. If the Tenant delays commencing the business activity beyond the specified period, the Tenant shall be liable to pay a delay penalty as determined by the competent authority for each day of delay, without prejudice to the Municipality's right to take any other legal measures prescribed by law.

15. Al Ain City Municipality shall have the right to terminate this Agreement at any time before the expiry of its original term if required in the public interest, by serving the Second Party with a written notice at least thirty (30) days prior to the effective termination date. In such case, the Municipality shall refund any amounts paid in advance by the Second Party for the remaining unused portion of the Agreement, following the necessary financial settlement and deduction of any outstanding amounts owed by the Second Party. The Second Party shall not be entitled to claim any additional compensation or loss of profits arising from such termination.