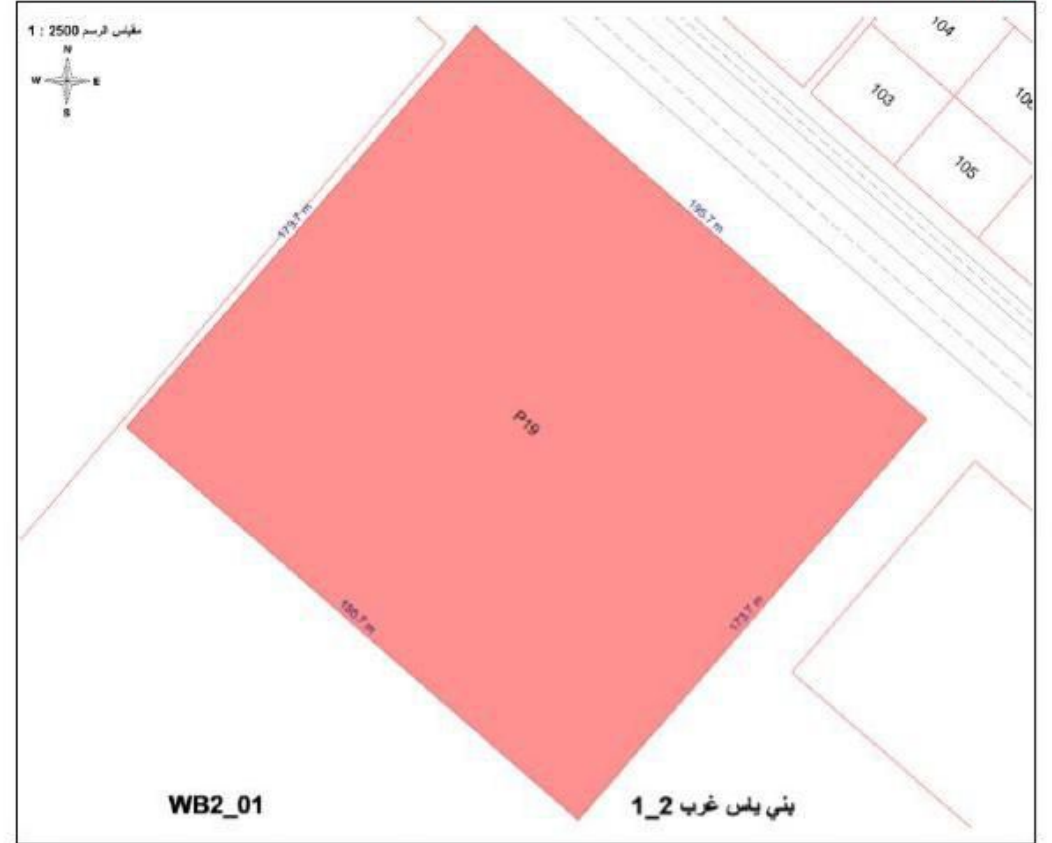




2012/12/16	تاريخ آخر إجراء	منحة	نوع آخر إجراء	تاريخ الإصدار	قرار التخصيص
2016/12/15	تاريخ نهاية العقد	2015/12/16	تاريخ بداية العقد	2016/1800	رقم عقد الإيجار
#	صاحب الحق	النسبة / نوع الشركة	طريقة العينة	مجموع الحصص	الحق العيني
1	دائرة التعليم والمعرفة	مؤسسة حكومية	100% منحة	100%	ملكية
2	مدرسة جيمس الهندية المتحدة	شركة ذات مسؤولية محدودة ذرجم	100% إيجار	100%	إنتفاع

~~~~~



|                     |              |                 |               |                 |               |
|---------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 34,000.84 متر مربع  | مساحة القطعة | بني ياس         | المنطقة       | مدينة أبو ظبي   | البلدية       |
| 365,980.52 قدم مربع |              | ~               | الترع         | بني ياس غرب 1_2 | الحوض / الحي  |
|                     |              | 123-111-000-P19 | عنوان التسمية | P19             | رقم القطعة    |
|                     |              |                 |               | تعليمي - مدرسة  | استخدام الأرض |

**الملاحظات والشروط**

- هذا المخطط لتوضيح حدود معالم العقار فقط، ولا يعتبر سند ملكية ولا يستخدم عوضاً عنه
- تعتبر الأبعاد والمساحة المذكورة أولية ويتم تثبيت المساحة القطعية بعد الرفع المساحي وحسب الطبيعة

رئيس فريق قطاع الأراضي والعمارات

المدير التنفيذي لقطاع تخطيط المدن



# ARCHITECTURAL DRAWINGS



**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

**PROPOSED G + 2  
PRIVATE SCHOOL**

**BANIYAS WEST, ABU DHABI  
Plot No. P19 - Sector WB2\_01**



**GENERAL NOTES :**

1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 28844, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE IT'S CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
2. THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
3. THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER :

**FOR INFORMATION ONLY**

OWNER:  
**ADEC  
 GEMS UNITED INDIAN SCHOOL  
 مجلس ابوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة**

CONSULTANT:  
  
**مكتب نوب للاستشارات الهندسية  
 استشارات معمارية و هندسية  
 NEB ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE  
 Architectural & Engineering Consultants**

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB2\_01**      PLOT NO: **P19**

PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**PROJECT PERSPECTIVE**

DRAWING NO: **A002**      REVISION NO: **R-03**

SUBMISSION DATE: **08/06/2017**      SCALE: **N.T.S.**

PROJECT NO: **2014-71619**      PLAN ID: **1209603**

OFFICE USE ONLY:

| REMARKS                                                        | DESCRIPTION | NO. |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-----|
| 2- تكبير مسطحة علوية الإلتزان في حيزات الأرواق و البيكات       |             |     |
| 4- مسطحة إضافية لخدمة القاعات لخدمة في منطقة البيكات           |             |     |
| 5- منحدر من موائف ذوي الاحتياجات الخاصة للطابق الأرضي مبنى (B) |             |     |
| 7- إضافة جزء مصاري لتغطية الأتريب عند البوابة في طابق الأرضي   |             |     |

**NOTES FOR SETTING OUT PLAN**

1. THE PLOT DIMENSIONS INDICATED ON SETTING OUT PLAN ARE BASED ON THE AFFECTATION PLAN RECEIVED FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL OBTAIN NECESSARY DEMARCATION FROM RELEVANT AUTHORITIES. IN CASE OF ANY DISCREPANCIES, BRING TO THE KNOWLEDGE OF ENGINEER PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
2. THE FINISHED WORKS SHOWN OUTSIDE THE PLOT LIMITS ARE TENTATIVE. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY THE DESIGN DIMENSIONS & LAYOUT WITH RELEVANT AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
3. THE GATE LEVELS GIVEN ON DRAWING HAVE BEEN WORKED OUT BASED ON LEVEL INFORMATION RECEIVED FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL RECONFORM THE SAME WITH THE RELEVANT AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.

±0.00 = ROAD LVL + 0.30 M.  
 = 28.00 + 0.30 M.  
 = 28.30 ADM

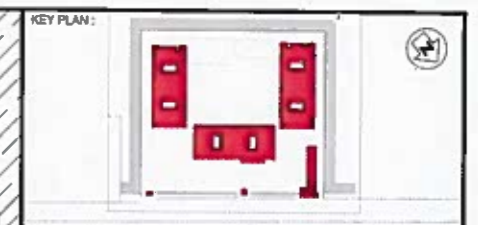
**LINE TYPE LEGEND**

PLOT LIMIT LINE: ————  
 SETBACK LINE: - - - - -  
 KERNEL LINE: ————  
 ROAD MARKING LINES: ————

**ARROW LEGEND**

ENTRANCE ARROW: →  
 ROAD MARKING ARROWS: →

(materials types, frame spread class, and smoke-developed indexes)  
 The use of materials used as interior finishes, trim and decorative materials. Shall be governed by ADIBC Chapter 8 and by table 803.9, and shall limit the allowable fire performance and smoke development of interior wall, ceiling, and wall finish materials based on occupancy classification.  
 Decorative materials and trim shall be restricted by combustibility and the flame propagation performance criteria of NFPA 701, in accordance with Section 806.  
 Foam plastics shall not be used as interior finish except as provided in Section 803.4  
 Interior floor finish and floor covering materials in all areas shall not be less than Class II, floor covering materials shall comply with the DOCFF-1 "pill test" CPSC 16 CFR, Part 1630).



**GENERAL NOTES:**

1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 28844, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
2. THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
3. THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER:

OWNER:

**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
 مجلس أبوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:

**NEB** مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
 استشارات معمارية و هندسية  
**NEB** ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE  
 P.O. Box 7883, Abu Dhabi, United Arab Emirates, Tel: +971 2 4661111 Fax: +971 2 4661111

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB\_01** PLOT NO: **P19**

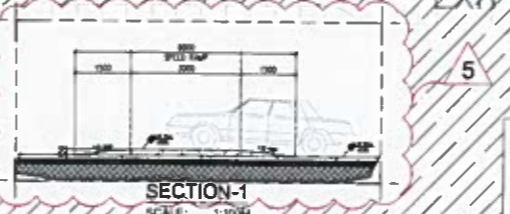
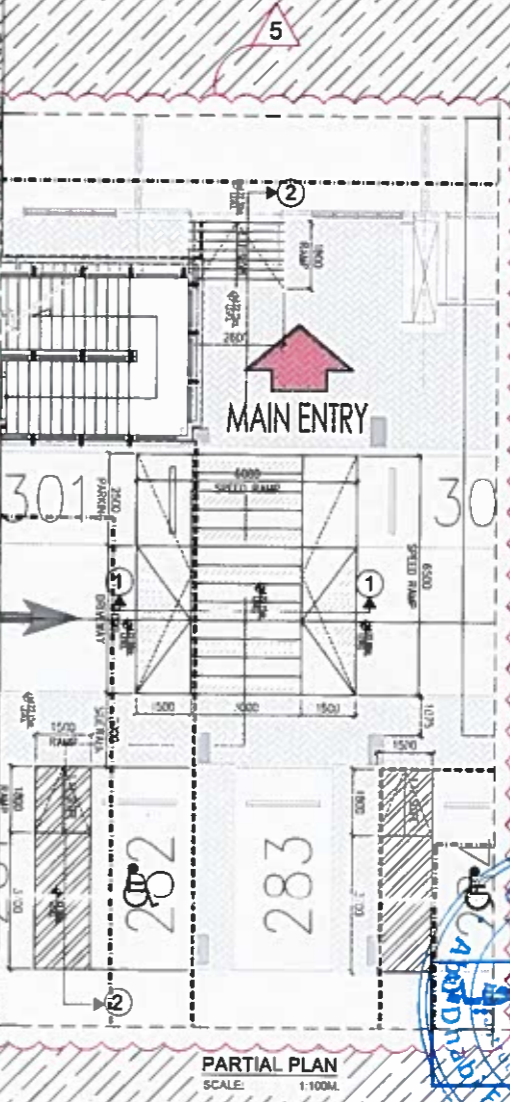
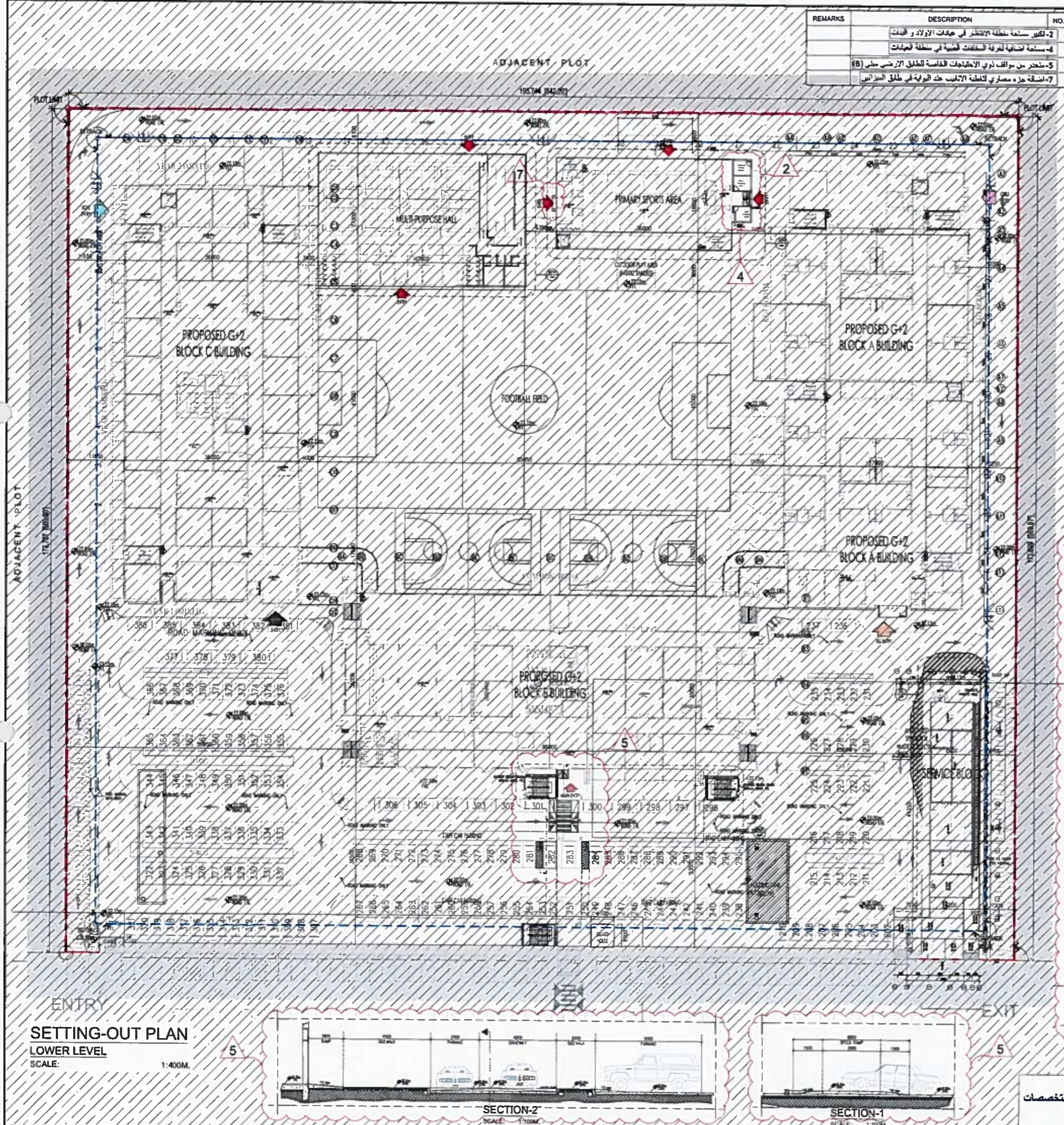
PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**SETTING OUT PLAN LOWER LEVEL**

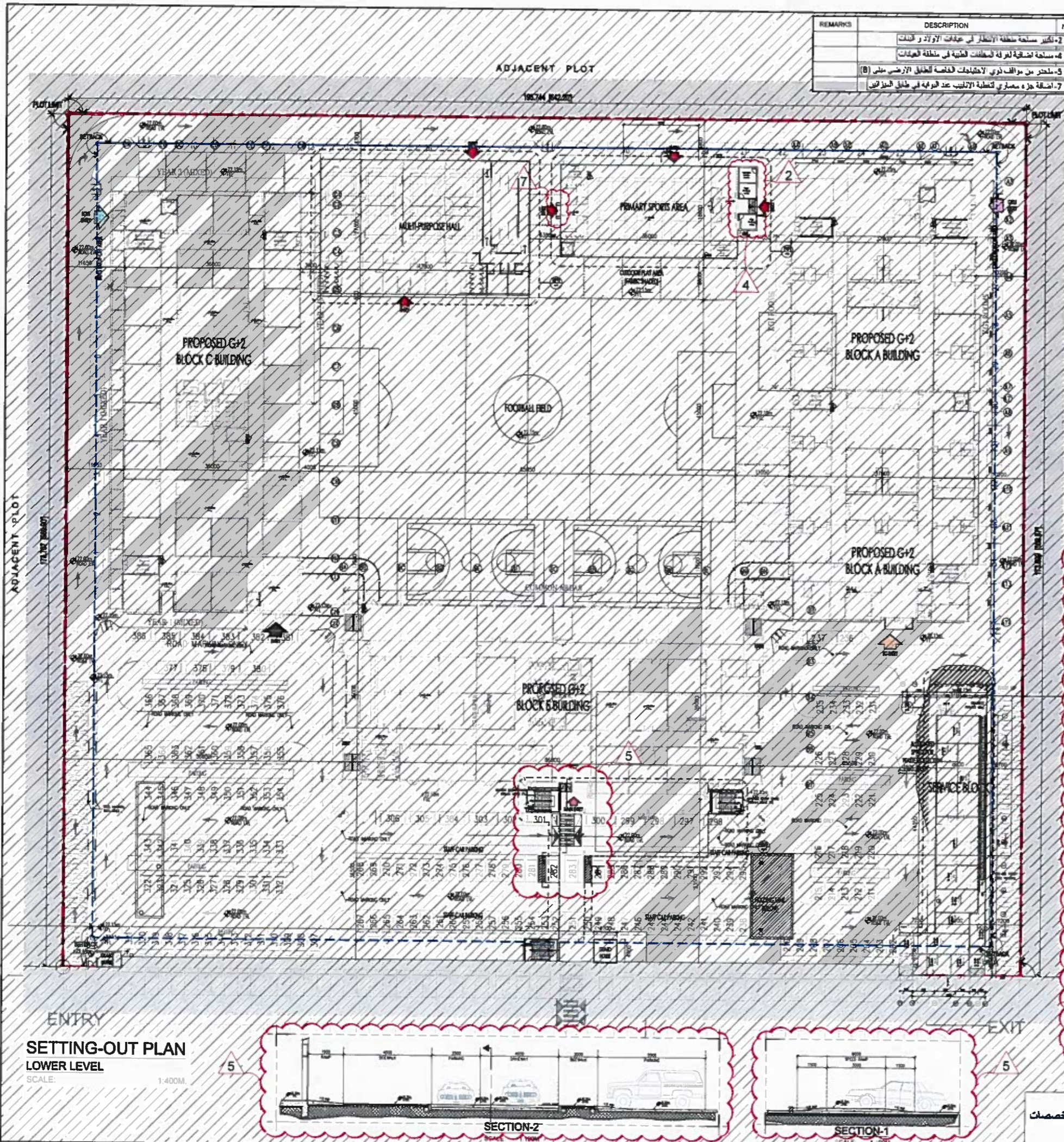
DRAWING NO: **A011** REVISION NO: **R-01**

SUBMISSION DATE: **08/06/2017** SCALE: **AS SHOWN**

PROJECT NO: **2014-77618** PLAN ID: **1209603**



نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطبق المخططات المعمارية

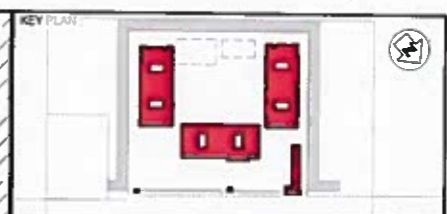


| REMARKS | DESCRIPTION                                                     | NO |
|---------|-----------------------------------------------------------------|----|
|         | 2- تكبير مساحة منطقة انتظار في حدائق الأولاد و البنات           |    |
|         | 4- مساحة احتفالية لقرى الحفلات الفنية في منطقة الحدائق          |    |
|         | 5- ملحق من مرفق ذوي الاحتياجات الخاصة لتطبيق الأرضيات المنبسطة  |    |
|         | 7- إضافة جزء معماري لتغطية الترابيب عند العودة في طابق المدرسين |    |

**NOTES FOR SETTING OUT PLAN**

- THE PLOT DIMENSIONS INDICATED ON SETTING OUT PLAN ARE BASED ON THE AFFECTION PLAN RECEIVED FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL OBTAIN NECESSARY DEVIATION FROM RELEVANT AUTHORITIES IN CASE OF ANY DISCREPANCIES. REFERENCE TO THE SIGNATURE OF ENGINEER PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
- THE PAVEMENT WORKS SHOWN OUTSIDE THE PLOT LIMITS ARE TAKEN - THE CONTRACTOR SHALL VERIFY THE DESIGN DIMENSIONS & SAMPLER WITH RELEVANT AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
- THE GATE LEVELS GIVEN ON DRAWING HAVE BEEN WORKED OUT BASED ON LEVEL INFORMATION RECEIVED FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL RECEIPT THE SAME WITH THE RELEVANT AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.

(materials' types, flame spread class, and smoke-developed indexes)  
The use of materials used as interior finishes, trim and decorative materials. Shall be governed by ADIBC Chapter 8 and by table 803.9, and shall limit the allowable fire performance and smoke development of interior wall, ceiling, and wall finish material based on occupancy classification.  
Decorative materials and trim shall be restricted by combustibility and the flame propagation performance criteria of NFPA 701, in accordance with Section 806.  
Foam plastics shall not be used as interior finish except as provided in Section 803.4.  
Interior floor finish and floor covering materials in all areas shall not be less than Class II, floor covering materials shall comply with the BOCTT-1 'bill test' CPSO 16 CFR, Part 1630).



**GENERAL NOTES:**

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 26644, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION             | Date       |
|----------|-------------------------|------------|
| 01       | REVISION AS PER CLOUDED | 08/06/2017 |

**OWNER:**  
ADEC  
GEMS UNITED INDIAN SCHOOL  
مجلس أبوظبي للتعليم  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة

**CONSULTANT:**  
NEB  
مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
مستشارات معمارية و هندسية  
NEB  
PROFESSIONAL CONSULTANCY OFFICE  
ARCHITECTURE & ENGINEERING CONSULTANTS  
P.O. Box 42008, Abu Dhabi, United Arab Emirates Tel: +971 2 466117 Fax: +971 2 466144 www.neb.ae

**PROJECT NAME:**  
GEMS UNITED INDIAN SCHOOL

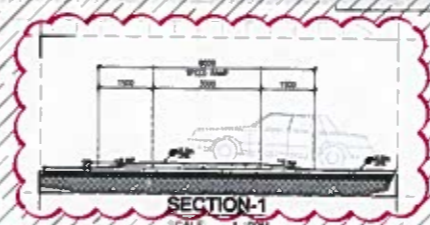
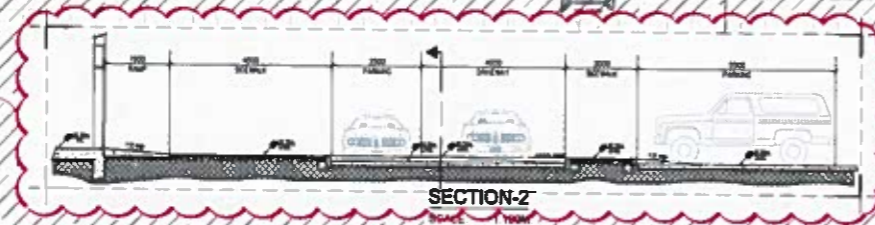
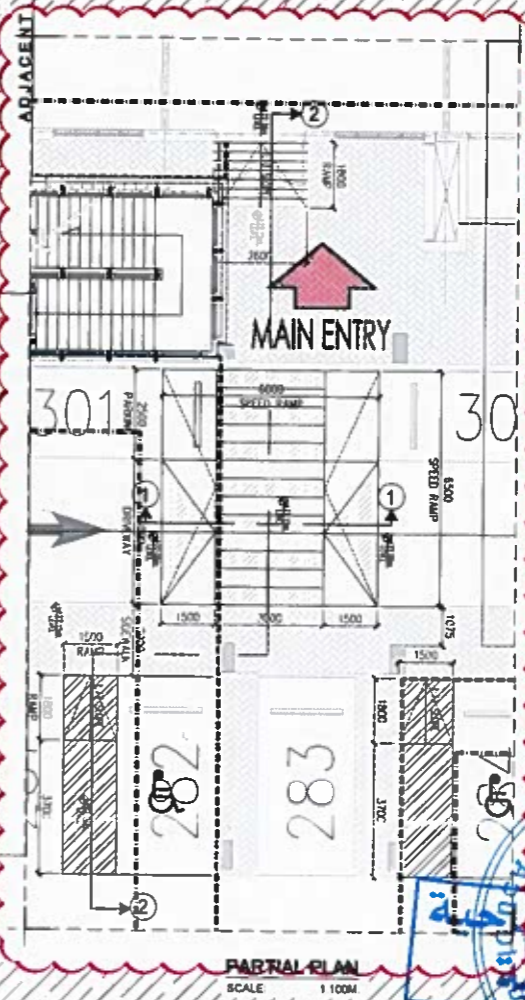
**ZONE:**  
BANIYAS WEST

**SECTOR NO:** WB2\_01 **PLOT NO:** P19

**PROJECT DESCRIPTION:**  
PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING

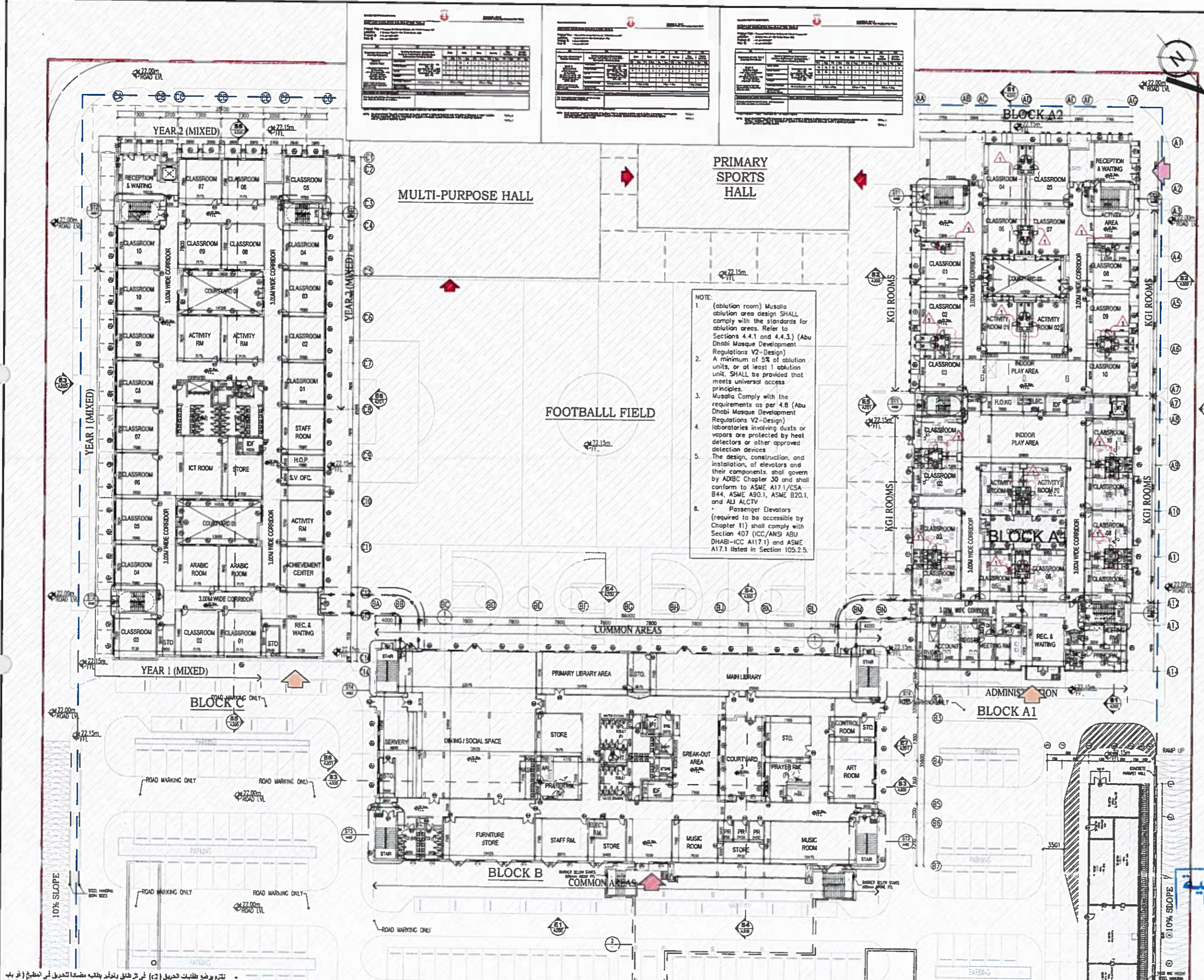
**DRAWING TITLE:**  
SETTING OUT PLAN  
LOWER LEVEL

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| <b>DRAWING NO:</b> A011            | <b>REVISION NO:</b> R-01 |
| <b>SUBMISSION DATE:</b> 08/06/2017 | <b>SCALE:</b> AS SHOWN   |
| <b>PROJECT NO:</b> 2018-71619      | <b>PLAN ID:</b> 1209603  |



نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطبيق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطبق المخططات المعمارية





تتمتع بوضع طلبات الحديل (ع) في كل طفل وتكون بطلبه مضمنا لتحويل في المنطق (أو بله  
 مقدم تحديق) والالتزام به على مخططات النطاق المدرسي  
 - تتمتع بأن المخططات المذكورة توافق مع مخططات شركة لوجستك للتعليم ون أو مخططات بها تستند  
 تقديم معاملة جديدة  
 - تتمتع بما جاء في قرار ريسر دائرة التعليم رقم 119 لسنة 2014 باصدار النسخة التنقيح  
 للتقنين رقم 2 لسنة 2012 الخاص باستناد الاطراف المتعلقة

| NO. | REVISION          | DATE       | BY | CHKD. |
|-----|-------------------|------------|----|-------|
| 1   | ISSUED FOR PERMIT | 08/06/2017 |    |       |
| 2   | ISSUED FOR PERMIT | 08/06/2017 |    |       |
| 3   | ISSUED FOR PERMIT | 08/06/2017 |    |       |

NOTE:  
 1. (ablation room) Musalla ablation area design SHALL comply with the standards for ablation areas. Refer to Sections 4.4.1 and 4.4.3. (Abu Dhabi Mosque Development Regulations V2-Design)  
 2. A minimum of 5% of ablation units, or at least 1 ablation unit, SHALL be provided that meets universal access principles.  
 3. Musalla Comply with the requirements as per 4.8 (Abu Dhabi Mosque Development Regulations V2-Design) laboratories involving dusts or vapors are protected by heat detectors or other approved detection devices  
 4. The design, construction, and installation, of elevators and their components shall govern by ADIBC Chapter 39 and shall conform to ASME A17.1/CSA-B44, ASME A90.1, ASME B20.1, and ALJ ALCTV  
 5. Passenger Elevators (required to be accessible by Chapter 11) shall comply with Section 407 (ICC/ANSI ABU DHABI-ICC A117.1) and ASME A17.1 listed in Section 105.2.5.

| REMARKS | DESCRIPTION               | NO. |
|---------|---------------------------|-----|
|         | KG Toilet Tap Replacement | 1   |

تلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطبيق جميع المخططات لمختلف التخصصات  
 وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطابق المخططات المعمارية

**KEY PLAN:**

**GENERAL NOTES:**

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 28664, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER:

OWNER:  
**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
 مجلس ابوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:  
**NEB** مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
 استشارات معمارية و هندسية  
**NEB** ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE  
 Architectural & Engineering Consultants  
 P.O. Box 28664, Abu Dhabi - United Arab Emirates, Tel: +971 2 4446117 Fax: +971 2 4432348 www.neb.ae

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB2\_01** PLOT NO: **P19**

PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

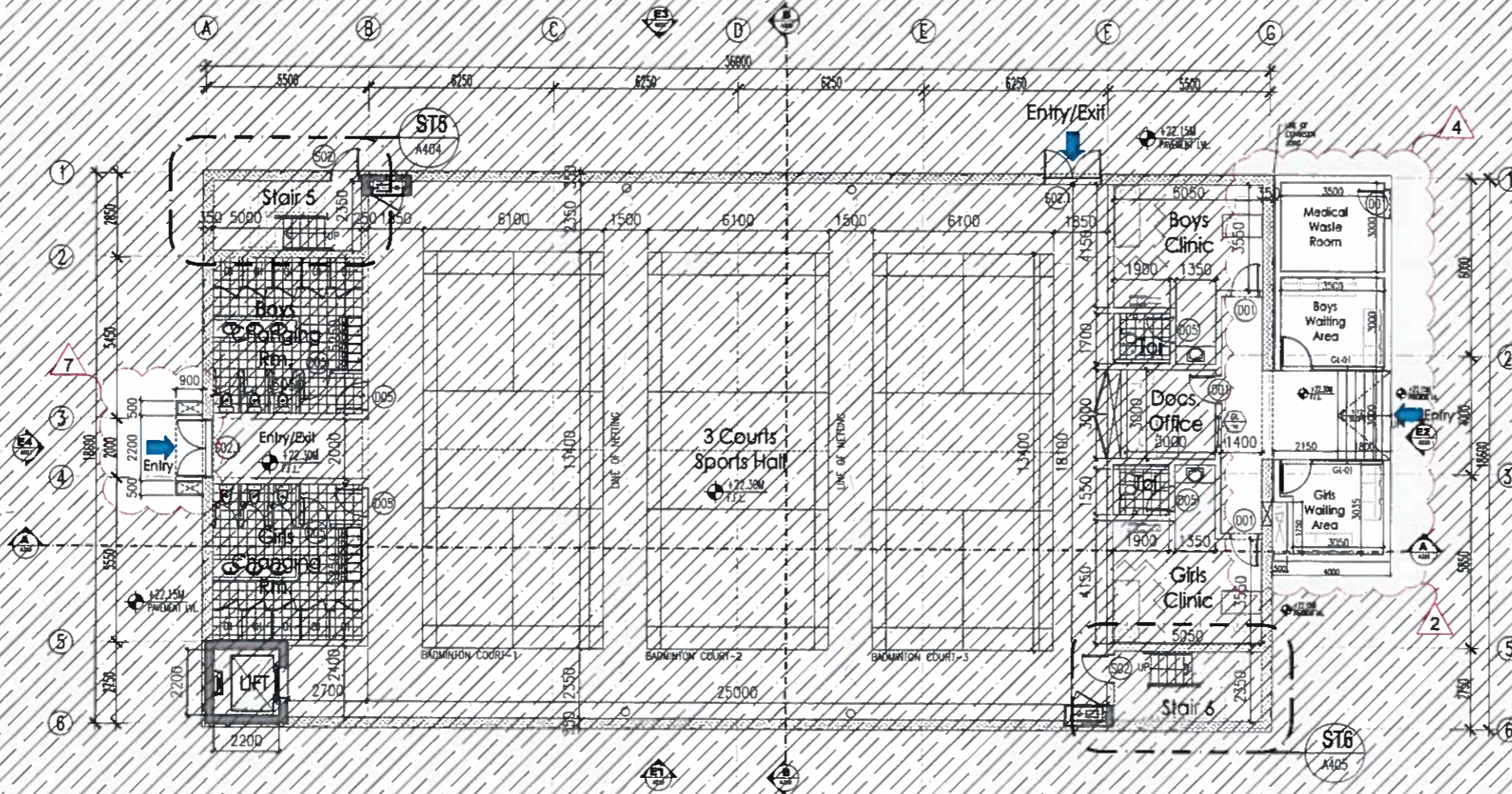
DRAWING TITLE:  
**GROUND FLOOR PLAN**

| DRAWING NO: | REVISION NO: |
|-------------|--------------|
| <b>A100</b> | <b>R-04</b>  |

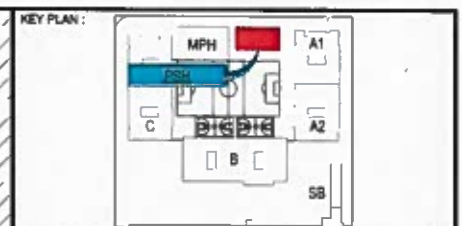
SUBMISSION DATE: **08/06/2017** SCALE: **1:300**

PROJECT NO: **1209603**

OFFICE USE ONLY  
 2014-2016  
**المجلس الاتحادي للتعليم**  
 National Education Council



**A FLOOR PLAN**  
A120 SCALE 1:100m



**GENERAL NOTES:**

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 26844, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER:

OWNER:

**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
مجلس ابوظبي للتعليم  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:

**NEB** مكتب نهب للاستشارات الهندسية  
استشارات معمارية و هندسية  
NEB ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE  
P.O. Box 29852, Abu Dhabi - United Arab Emirates. Tel: +971 2 4644111 Fax: +971 2 4622444 www.neb.ae

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB2\_01** PLOT NO: **P19**

PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**PRIMARY SPORTS HALL FLOOR PLAN**

DRAWING NO: **A120** REVISION NO: **R-04**

SUBMISSION DATE: **04/08/2017** SCALE: **1:100**

2014-7-18-19 209603

Office Use Only: **Dhabi Education Council**

| REMARKS | DESCRIPTION                                                       | NO. |
|---------|-------------------------------------------------------------------|-----|
|         | 2- تكبير مساحة منطقة الانتظار في عيادات الاولاد و البنات          |     |
|         | 4- مساحة اضافية لرفة السخفت الطبية في منطقة العيادات              |     |
|         | 7- اضافة جزء معماري لتغطية الاتهاب عند البوابة في طبقات الميزانين |     |

نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤليه اي اختلاف لا يطابق المخططات المعمارية



**GENERAL NOTES :**

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF NATIONAL ENGINEERING BUREAU P.O. BOX 25844 DUBAI IT IS FORBIDDEN IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED THE A DIMENSIONS ON Y ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU COMMENCEMENT OF ANY WORK

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER

**OWNER:**

ADEC  
GEMS UNITED INDIAN SCHOOL  
مجلس ابوظبي للتعليم  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة

**CONSULTANT:**

مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
استشارات معمارية و هندسية  
NEB ENGINEERING CONSULTANCY

**PROJECT NAME:**

GEMS UNITED INDIAN SCHOOL

**ZONE:**

BANIYAS WEST

**SECTOR NO:** WB2\_01 **PLOT NO:** P19

**PROJECT DESCRIPTION:**

PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING

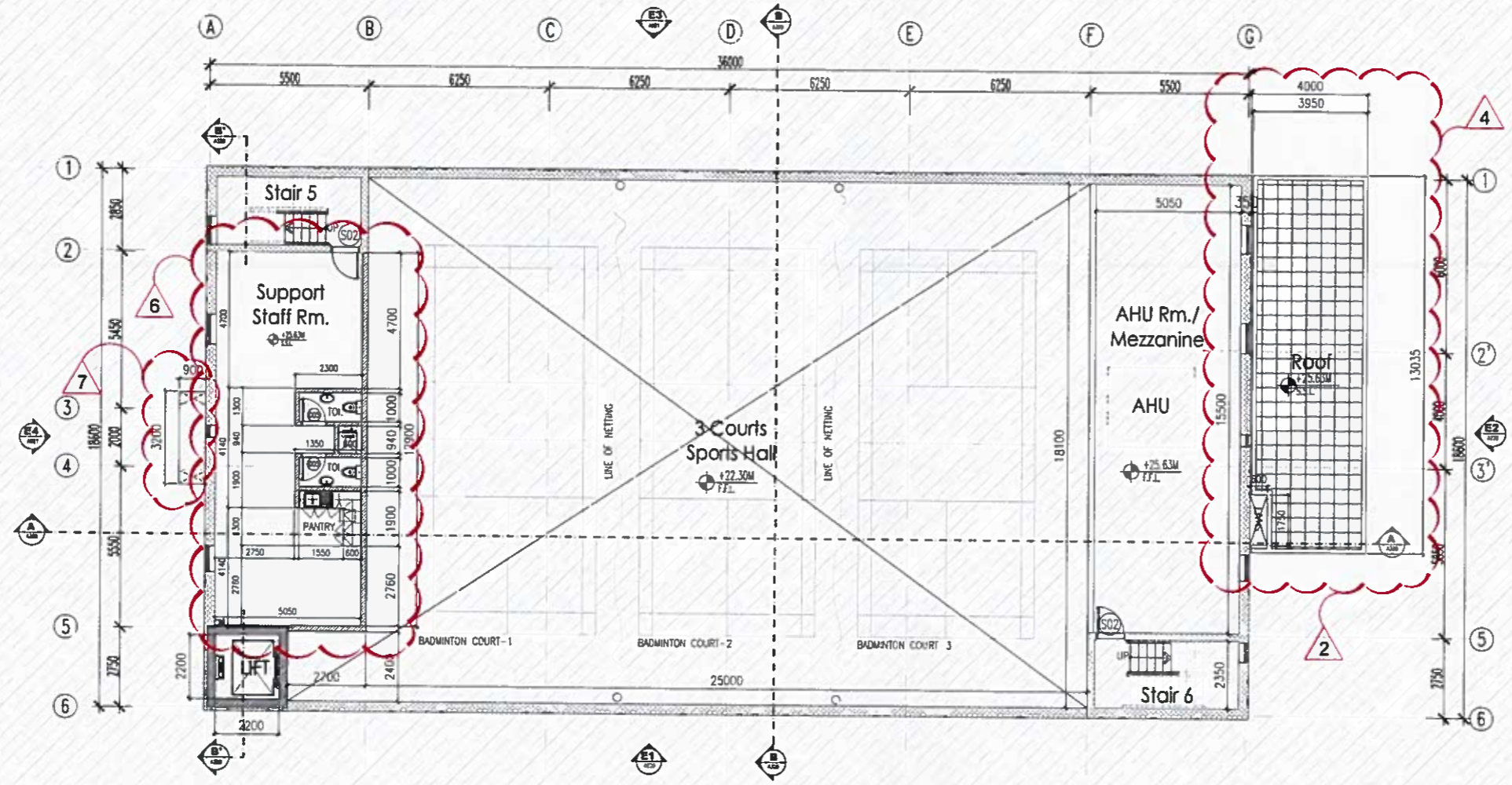
**DRAWING TITLE:**

PRIMARY SPORTS HALL  
AHU RM. / MEZZANINE FLR. PLAN

**DRAWING NO:** A120a **REVISION NO:** R-02

**SUBMISSION DATE:** 08/06/2017 **SCALE:** 1:100

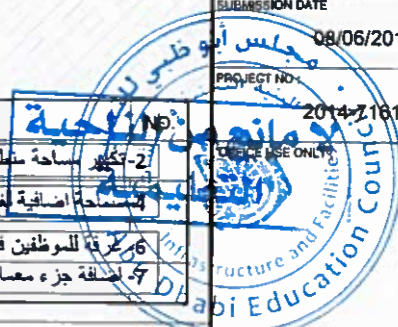
**PROJECT NO:** 2014-21619 **PLAN ID:** 1209603

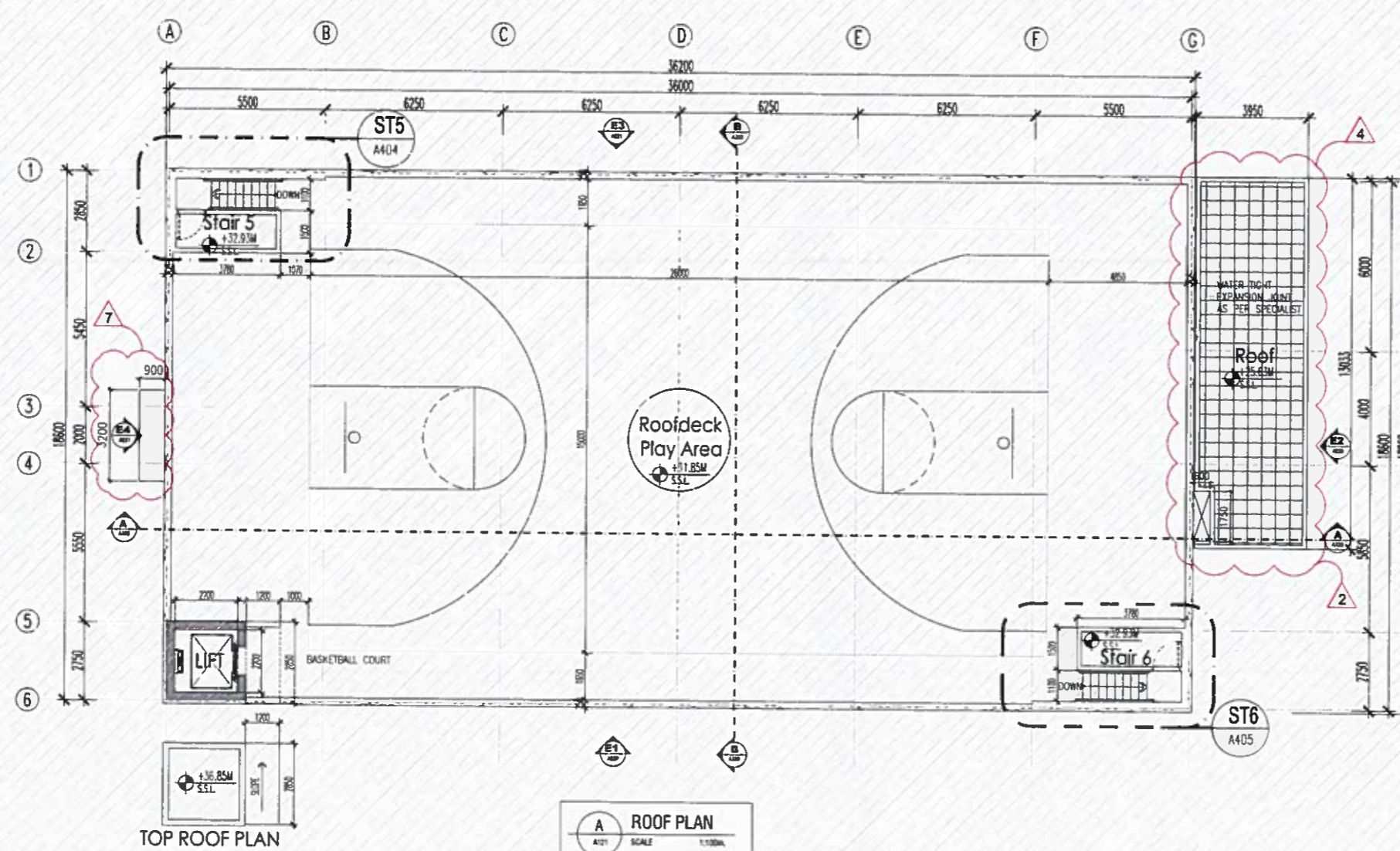


**A AHU RM. /MEZZANINE FLOOR PLAN**  
A120a SCALE 1:100m.

| REMARKS | DESCRIPTION                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------|
|         | 2- تكبير مساحة منطقة الانتظار في عيادات الاولاد و البنات             |
|         | 3- مساحة اضافية لمرافق المخلفات الطبية في منطقة العيادات             |
|         | 6- غرفة للموظفين في طابق الميزانين لقاعة الالعاب الرياضية الابتدائية |
|         | 7- اضافة جزء معماري لتغطية الابواب عند الواجهات في طابق الميزانين    |

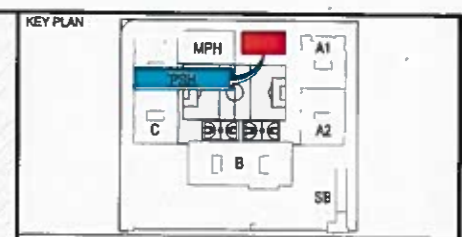
نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطابق المخططات المصاريسية





TOP ROOF PLAN

**A ROOF PLAN**  
A121 SCALE 1:100



GENERAL NOTES:

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 28844, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |
|          |             |      |

OWNER:  
**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
مجلس أبوظبي للتعليم  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:  
**NEB** مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
استشارات معمارية و هندسية  
**NEB ENGINEERS**

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB2\_01** PLOT NO: **P19**

PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**PRIMARY SPORTS HALL ROOF PLAN**

DRAWING NO.: **A121** REVISION NO.: **R-04**

SUBMISSION DATE: **06/06/2017** SCALE: **1:100**

PROJECT NO.: **2014-7-16-18** PLAN NO.: **1289603**

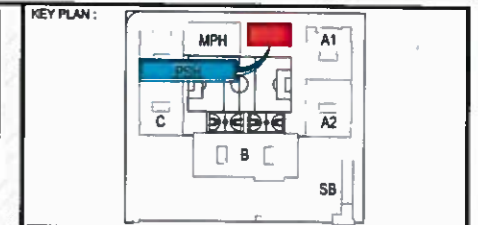


| REMARKS | DESCRIPTION                                                       | NO. |
|---------|-------------------------------------------------------------------|-----|
|         | 2- تكبير مساحة منطقة الانتظار في عيادات الاولاد و البنات          |     |
|         | 4- مساحة اضافية لرفة المخلفات الطبية في منطقة العيادات            |     |
|         | 7- اضافة جزء معماري لتغطية الانابيب عند البوابة في طابق الميزانين |     |

نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطابق المخططات المعمارية



| REMARKS | DESCRIPTION                                                     | NO. |
|---------|-----------------------------------------------------------------|-----|
|         | 2- تكبير مساحة منطقة الانتظار في عيادات الأولاد و البنات        |     |
|         | 4- مساحة اضافية لغرفة المخلفات الطبية في منطقة العيادات         |     |
|         | 7- اضافة جزء معماري لتغطية الابواب عند البوابة في طبق الميزانين |     |



GENERAL NOTES:

- THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING BUREAU, P.O. BOX 28644, DUBAI. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.
- THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.
- THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER:

OWNER:  
**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
 مجلس أبوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:  
  
 مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
 استشارات معمارية و هندسية  
 NEB ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE  
 P.O. Box : 28023, Abu Dhabi - United Arab Emirates. Tel: +971 2 4661177 Fax: +971 2 4622044 www.neb.ae

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

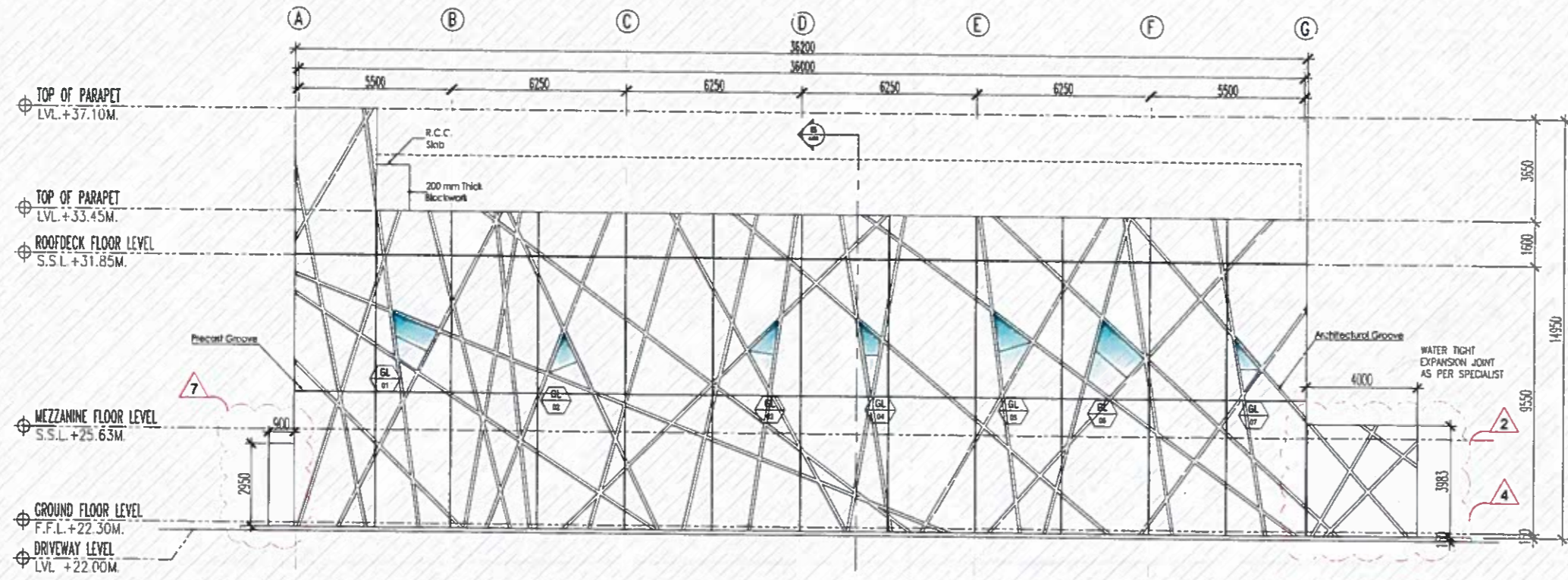
ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **WB2\_01** PLOT NO: **P19**

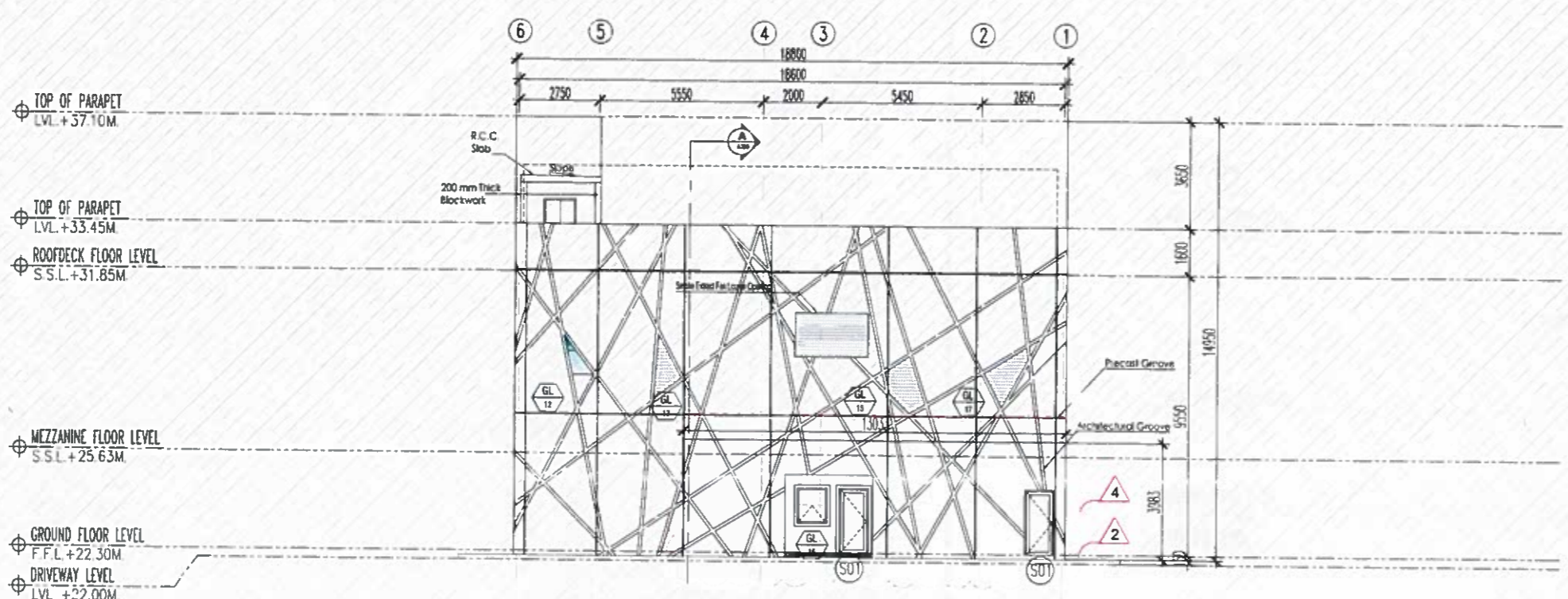
PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**PRIMARY SPORTS HALL  
 ELEVATION 1 & 2**

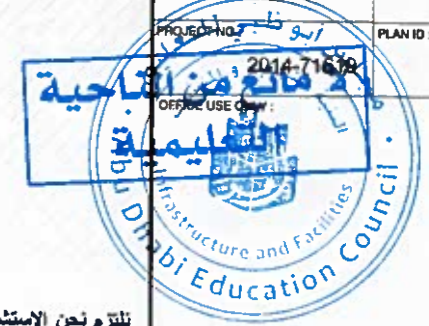
|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| DRAWING NO:<br><b>A220</b>            | REVISION NO:<br><b>R-05</b> |
| SUBMISSION DATE:<br><b>08/06/2017</b> | SCALE:<br><b>1:100</b>      |
| PROJECT NO:<br><b>2014-71678</b>      | PLAN ID:<br><b>1209603</b>  |



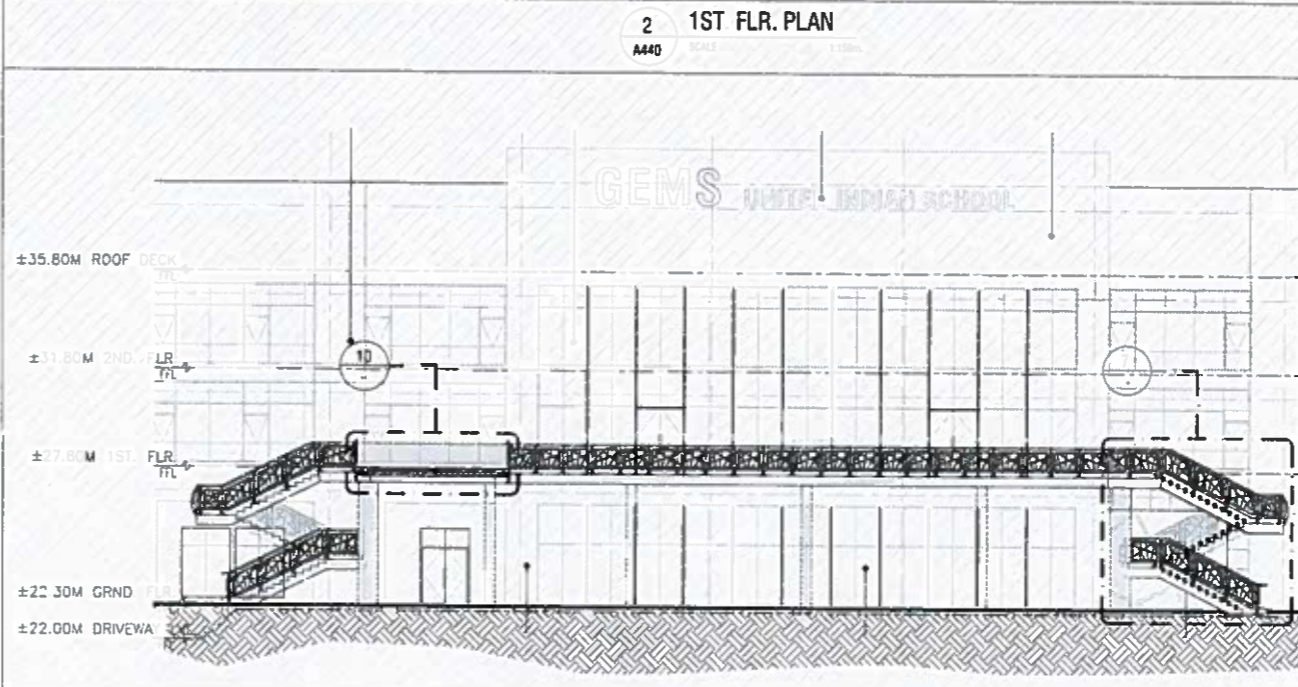
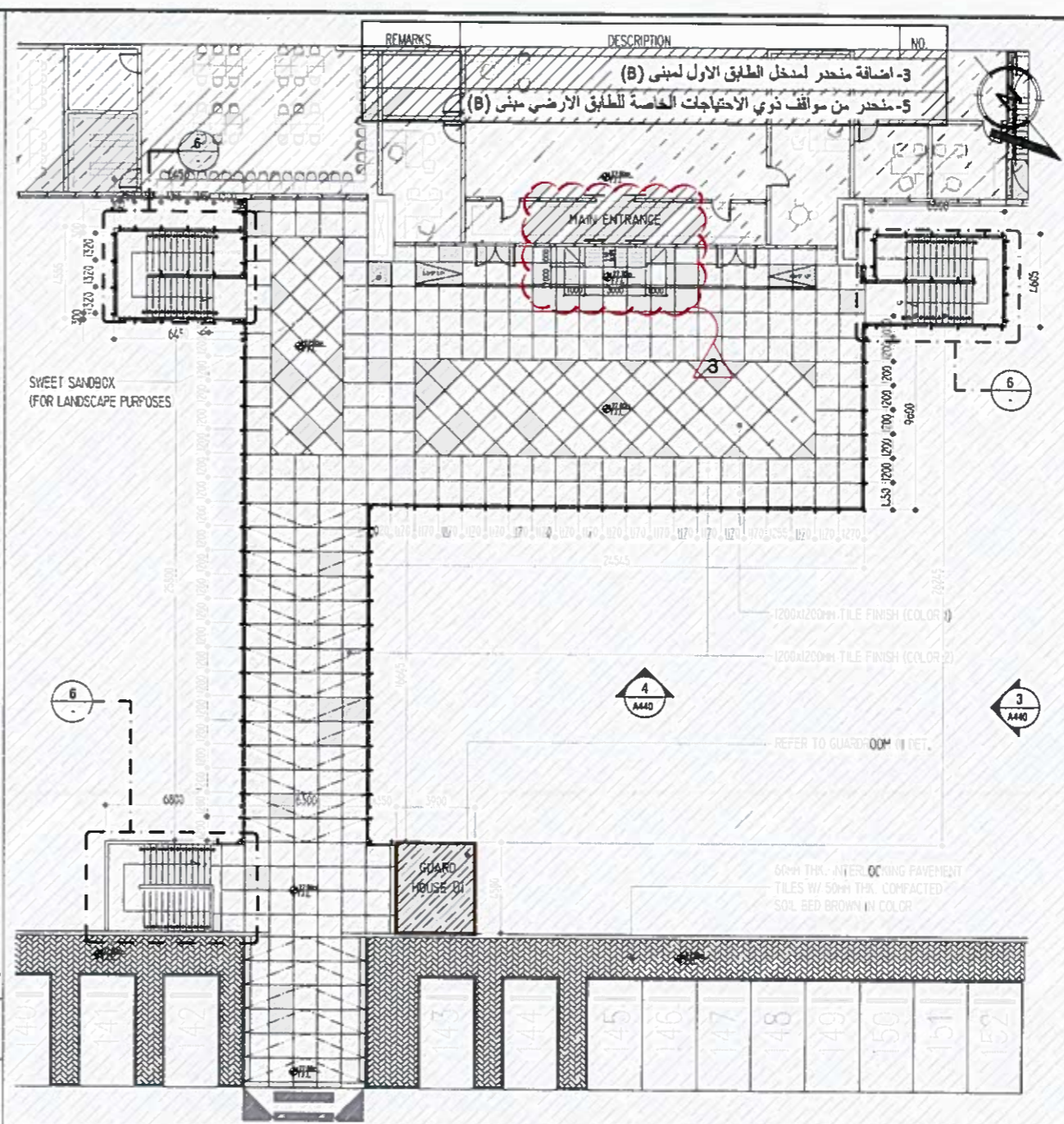
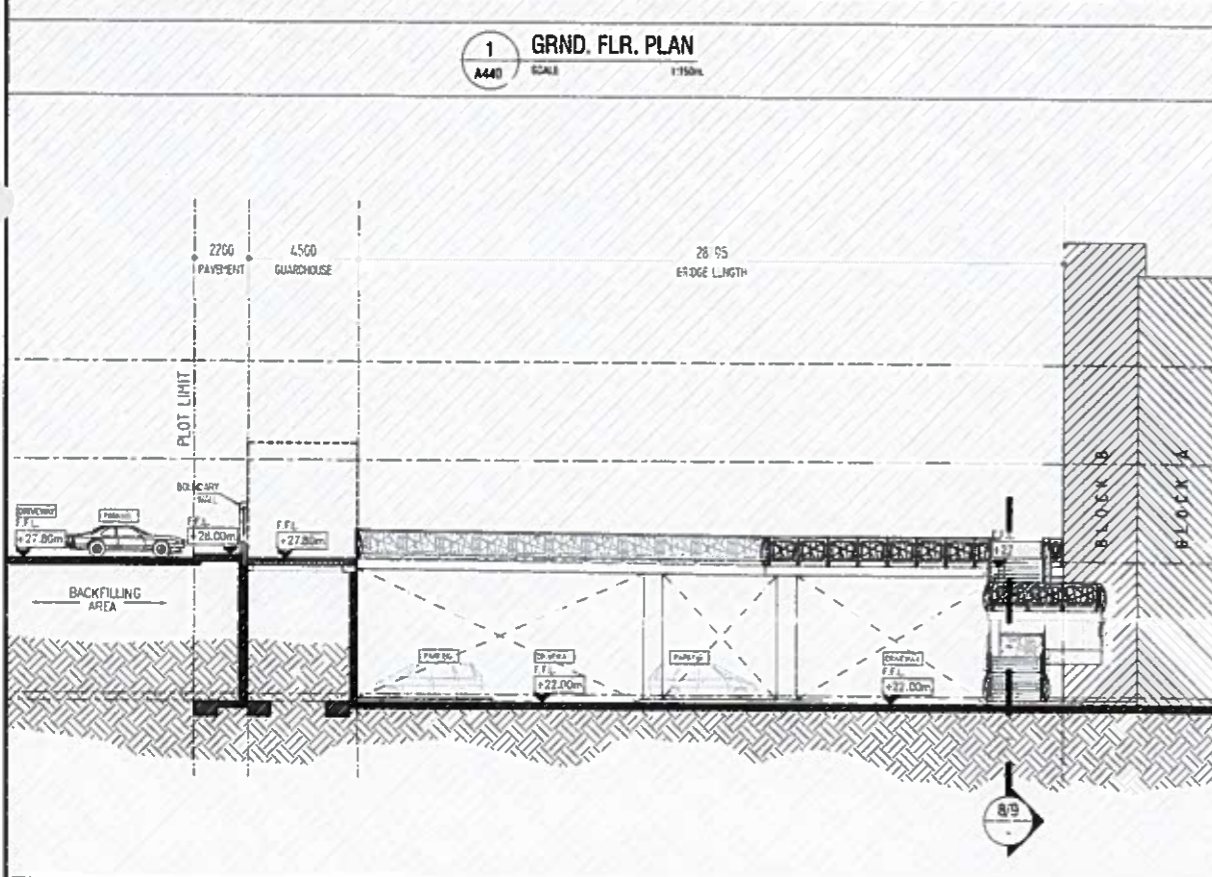
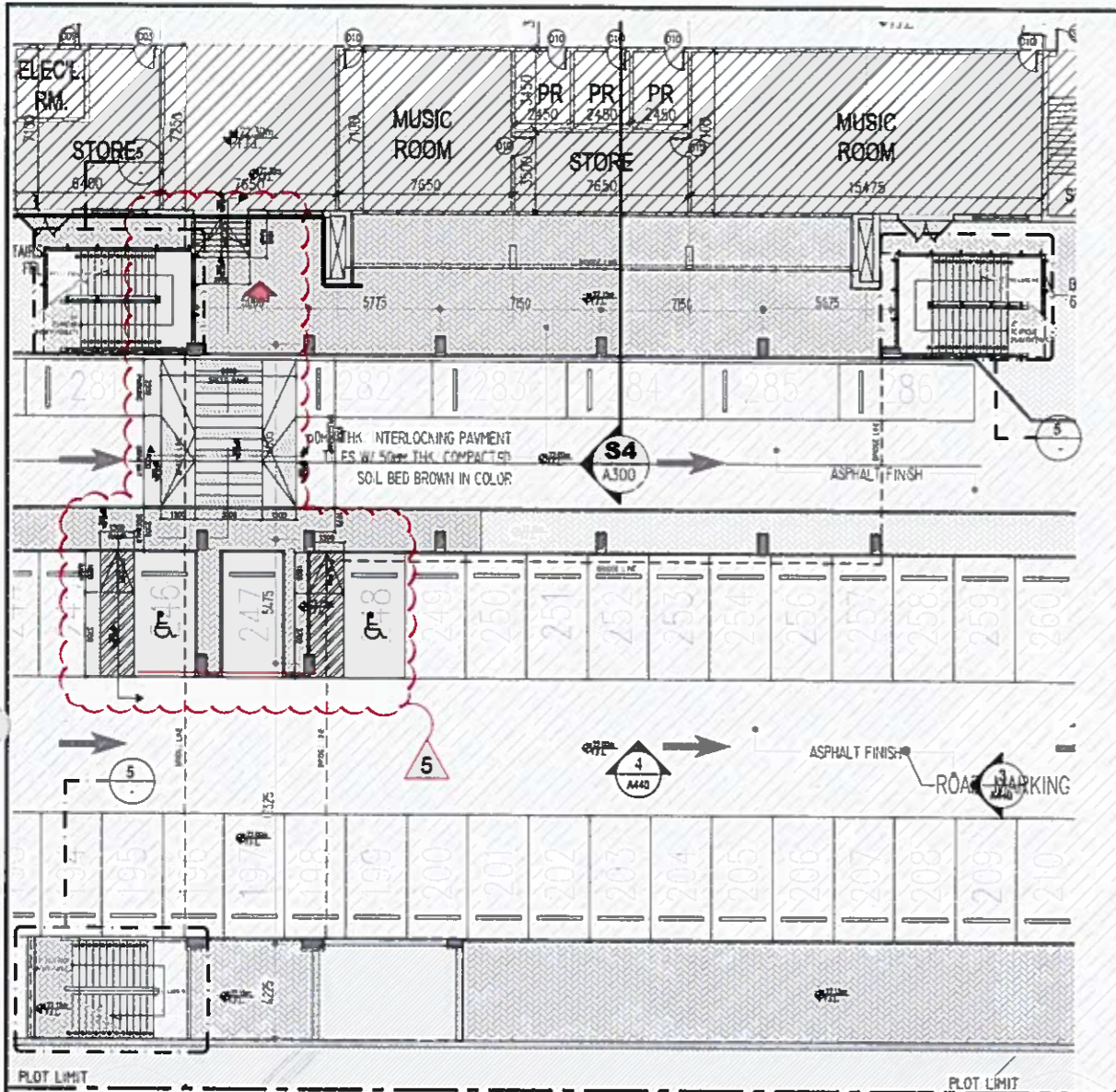
**A** ELEVATION 1  
 A220 SCALE 1:200m



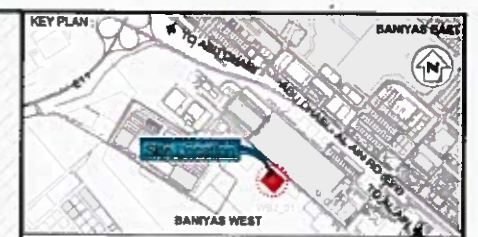
**B** ELEVATION 2  
 A220 SCALE 1:200m



نلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتحمل مسؤوليه اي اختلاف لا يطبق المخططات المعمارية



| REMARKS | DESCRIPTION                                                    | NO. |
|---------|----------------------------------------------------------------|-----|
|         | 3- إضافة منحدر لمدخل الطابق الأول لمبنى (B)                    |     |
|         | 5- منحدر من مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة للطابق الأرضي مبنى (B) |     |



GENERAL NOTES  
 1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF NATIONAL ENGINEERING BUREAU  
 2. THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED  
 3. THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO.          | DESCRIPTION | Date |
|-------------------|-------------|------|
| MASTER DEVELOPER: |             |      |

OWNER:  
**ADEC**  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
 مجلس أبوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:  
**NEB** مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
 استشار مصفوية و هندسية  
**NEB ENGINEER**  
 استشار مصفوية و هندسية  
 P.O. Box 12022, Abu Dhabi, United Arab Emirates. Fax: +971 2 4667 131. Tel: +971 2 4667 132

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO: **2-1** PLOT NO: **P19**

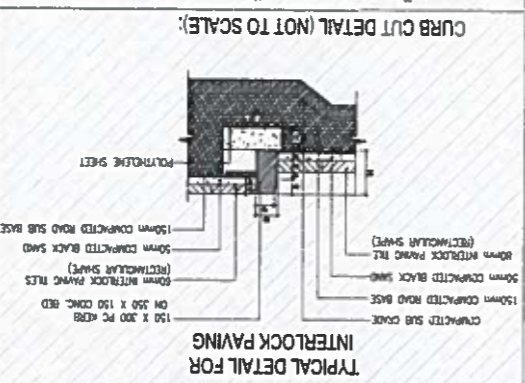
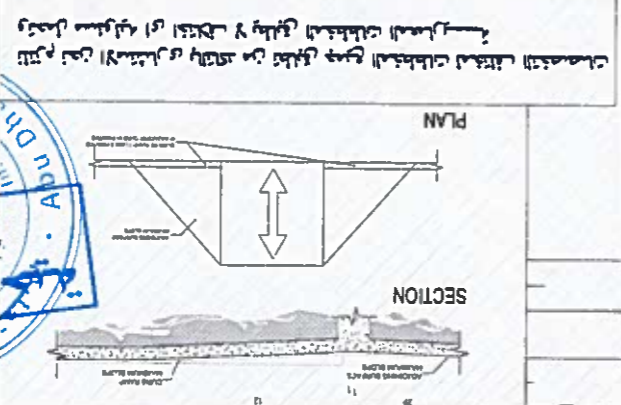
PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**MAIN ENTRY BRIDGE DETAILS**

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| DRAWING NO<br><b>A440</b>            | REVISION NO<br><b>R-02</b> |
| SUBMISSION DATE<br><b>08/06/2017</b> | SCALE:<br><b>AS SHOWN</b>  |
| PROJECT NO:<br><b>2014-71619</b>     | PLAN ID:<br><b>1209603</b> |

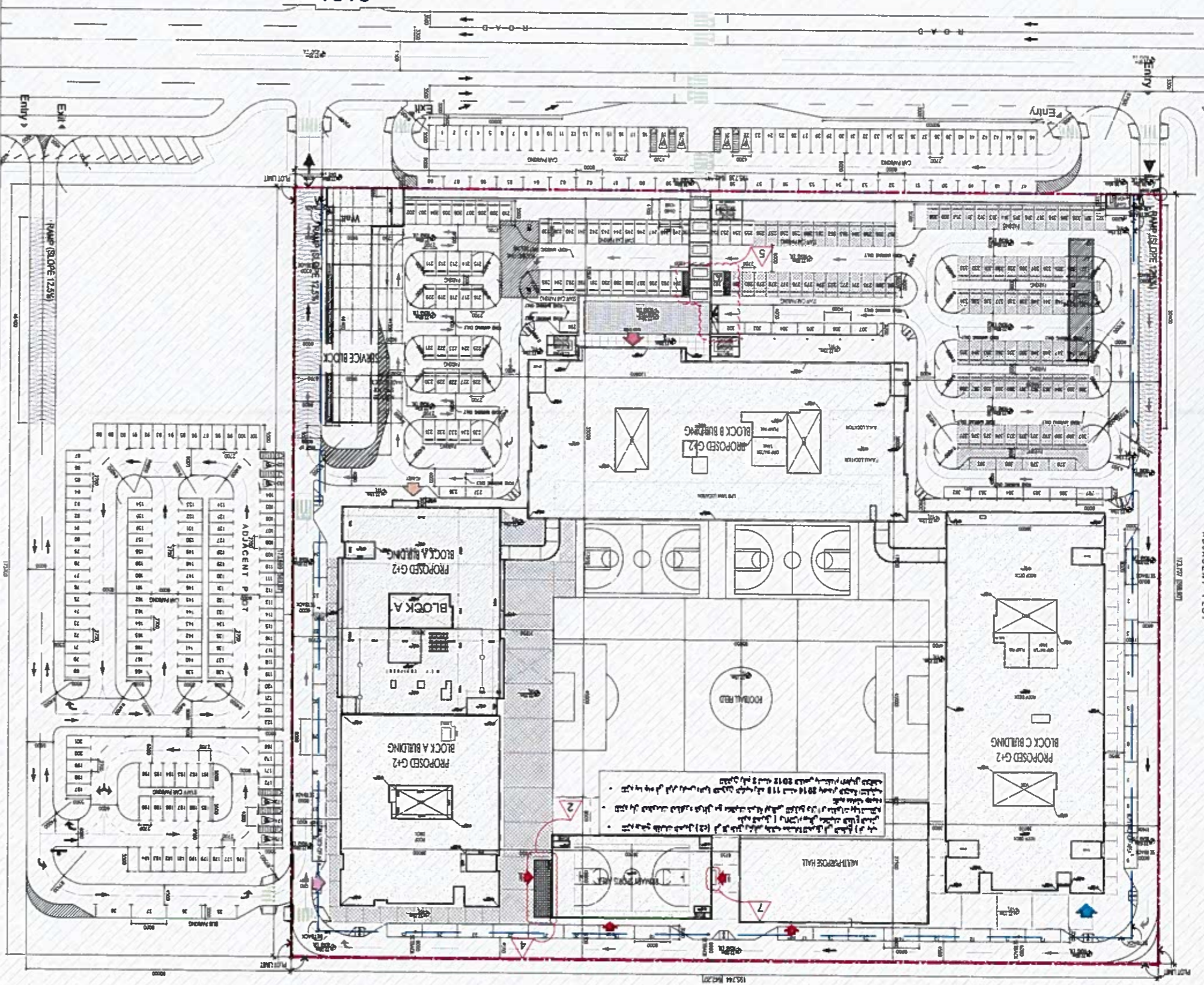
OFFICE USE ONLY:

| REMARKS                                             | DESCRIPTION | NO. |
|-----------------------------------------------------|-------------|-----|
| 2- تكبير مساحة حلبة الرياضة في حوزة الأولاد والبنات |             |     |
| 4- إضافة حلبة لرياضة الكاراتيه في الحديقة           |             |     |
| 5- إضافة حلبة لرياضة الكاراتيه في الحديقة           |             |     |
| 7- إضافة حلبة لرياضة الكاراتيه في الحديقة           |             |     |



TYPICAL DETAIL FOR INTERLOCK PAVING

| NO. | DESCRIPTION                   | THICKNESS |
|-----|-------------------------------|-----------|
| 1   | CONCRETE SLAB                 | 150mm     |
| 2   | INTERLOCK PAVING              | 60mm      |
| 3   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 4   | 150mm COMPACTED BLACK SAND    | 150mm     |
| 5   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 6   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 7   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 8   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 9   | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |
| 10  | 150mm COMPACTED ROAD SUB BASE | 150mm     |



**NOTES FOR SETTING OUT PLAN**

1. THE SETTING OUT PLAN IS BASED ON THE SETTING OUT PLAN RECEIVED FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY THE DATA WITH THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
2. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMISSIONS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMISSIONS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
4. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMISSIONS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.

± 0.00 = ROAD LVL. + 0.30 M.  
± 0.00 = 28.38 A.M.D.

GENERAL NOTES:  
1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF - NATIONAL ENGINEERING CONSULTANTS. ALL RIGHTS RESERVED.  
2. THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.  
3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMISSIONS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.

**KEY PLAN:**

**OWNER:** ADEC  
GEMS UNITED INDIAN SCHOOL  
مجلس أبوظبي للتعليم  
مدرسة جيمس المتحدة

**CONSULTANT:** NEB  
NATIONAL ENGINEERING CONSULTANTS  
مكتب تخطيط الهندسة والهندسة المعمارية

**PROJECT NAME:** GEMS UNITED INDIAN SCHOOL  
BANIYAS WEST

**SECTOR NO.:** WB2\_01  
**PLANT NO.:** P19

**PROJECT DESCRIPTION:** PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING

**DRAWING TITLE:** SETTING OUT PLAN

**DRAWING NO.:** A010  
**REVISION NO.:** R-05

**SUBMISSION DATE:** 08/06/2017  
**SCALE:** 1:500

**PLANT NO.:** 1209603

**Professional Seal:** Abu Dhabi Education Council



ADJACENT PLOT

**NOTES FOR SETTING OUT PLAN**  
 1. THE PLOT DIMENSIONS INDICATED ON ATTACHED PLAN ARE SUBJECT TO THE APPROVALS FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL OBTAIN NECESSARY PERMISSION FROM RELEVANT AUTHORITIES IN CASE OF ANY DISCREPANCY BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.  
 2. THE FINISH LEVELS SHOWN OUTSIDE THE PLOT LIMITS ARE FOR THE CONSTRUCTION OF THE ROAD AND SIDEWALKS AND SHALL BE SUBJECT TO THE APPROVALS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.  
 3. THE FINISH LEVELS GIVEN ON CONCRETE WORK SHALL BE SUBJECT TO THE APPROVALS FROM THE AUTHORITIES. THE CONTRACTOR SHALL OBTAIN NECESSARY PERMISSION FROM RELEVANT AUTHORITIES IN CASE OF ANY DISCREPANCY BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.  
 4. THE DESIGN AND THE CONSTRUCTION OF THE STREETS AND SIDEWALKS SHALL BE SUBJECT TO THE APPROVALS FROM THE AUTHORITIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.

**LINE TYPES**  
 Plot Limit Line  
 Boundary Line  
 Proposed Road Line  
 Proposed Footpath Line  
 Proposed Building Line  
 Proposed Utility Line

**Arrow Legend**  
 Proposed Road Direction  
 Proposed Footpath Direction  
 Proposed Building Direction  
 Proposed Utility Direction

**ROAD LEVEL**  
 +21.00 ± 0.30 M  
 ±21.30 ADMM



**GENERAL NOTES:**  
 1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF NATIONAL ENGINEERING BUREAU. IT IS FORBIDDEN TO PRODUCE ITS CONTENTS IN ANY FORM, EXCEPT FOR THE INTENDED.  
 2. THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED. THE STATED DIMENSIONS ONLY ARE TO BE CONSIDERED.  
 3. THE DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION AND RESOLVED BY NATIONAL ENGINEERING BUREAU BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK.

| REV. NO. | DESCRIPTION | Date |
|----------|-------------|------|
|          |             |      |

MASTER DEVELOPER:  
 OWNER:  
**ADEC  
 GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**  
 مجلس ابوظبي للتعليم  
 مدرسة جيمس الهندية المتحدة

CONSULTANT:  
**NEB** مكتب نيب للاستشارات الهندسية  
 استشارات معمارية و هندسية  
**NEB ENGINEERING CONSULTANCY OFFICE**  
 P.O. Box: 12002, Abu Dhabi, United Arab Emirates. Tel: 971-2-4641111 Fax: 971-2-4626444 www.n.e.b.ae

PROJECT NAME:  
**GEMS UNITED INDIAN SCHOOL**

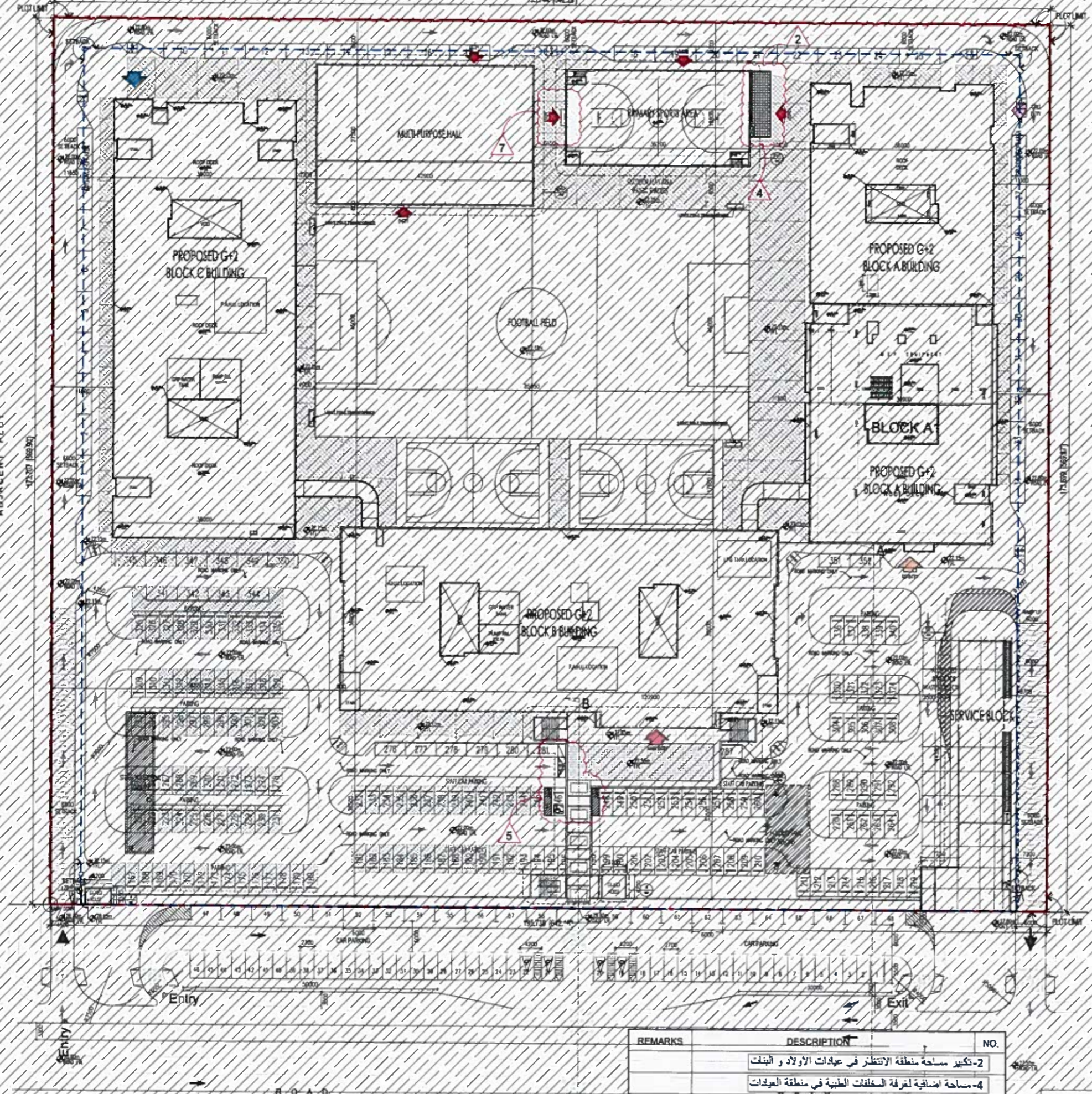
ZONE:  
**BANIYAS WEST**

SECTOR NO.: **WB\_01** PLOT NO.: **P19**

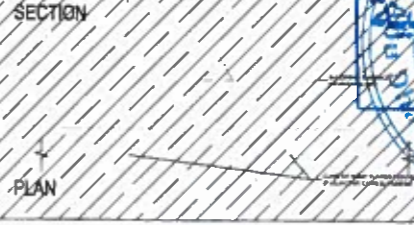
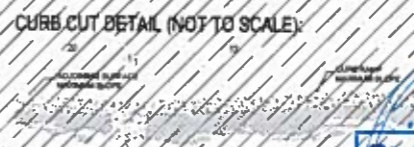
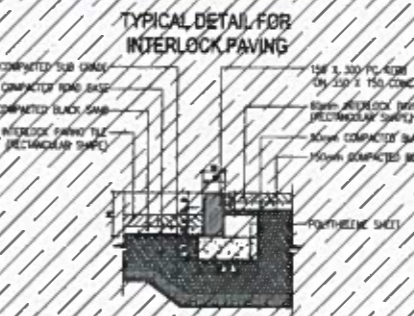
PROJECT DESCRIPTION:  
**PROPOSED G + 2 SCHOOL BUILDING**

DRAWING TITLE:  
**SETTING OUT PLAN**

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| DRAWING NO.: <b>A010</b>         | REVISION NO.: <b>R-06</b> |
| ISSUANCE DATE: <b>08/05/2017</b> | SCALE: <b>1:400</b>       |
| PROJECT NO.: <b>2014-71619</b>   | PLAN ID: <b>1209603</b>   |



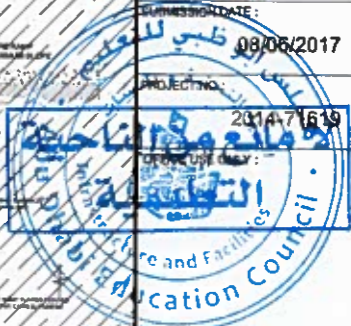
| ITEM NO. | DESCRIPTION                | QUANTITY | UNIT           |
|----------|----------------------------|----------|----------------|
| 1        | Excavation to 1.00m depth  | 150      | m <sup>3</sup> |
| 2        | Compacted sub-grade        | 150      | m <sup>3</sup> |
| 3        | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 4        | 300mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 5        | Interlocking paving blocks | 150      | m <sup>2</sup> |
| 6        | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 7        | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 8        | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 9        | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 10       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 11       | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 12       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 13       | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 14       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 15       | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 16       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 17       | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 18       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 19       | 150mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |
| 20       | 100mm compacted sand       | 150      | m <sup>3</sup> |



**SETTING-OUT PLAN**  
 SCALE: 1:400M

| REMARKS                                                           | DESCRIPTION | NO. |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----|
| 2- تكبير مساحة منطقة الانتظار في عيادات الاولاد و البنات          |             |     |
| 4- مساحة اضافية لرفقة المخلفات الطبية في منطقة العيادات           |             |     |
| 5- منحدر من موافق ذوي الاحتياجات الخاصة للطابق الارضى مبنى (B)    |             |     |
| 7- اضافة جزء معماري لتغطية الالاتيب عند البوابة في طابق السيزانين |             |     |

تلتزم نحن الاستشاري بالتأكد من تطابق جميع المخططات لمختلف التخصصات وتعمل مسؤولة اي اختلاف لا يطبق المخططات المعمارية





مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council

التعليم أولاً Education First

عقد إيجار  
أرض لغرض تطويرها  
رقم "ADEC/BD/L/2013/15"

فيما بين

مجلس أبوظبي للتعليم  
"المؤجر"

و

مدرسة جيمس الهندية المتحدة ذ.م.م  
"المستأجر"

مجلس أبوظبي للتعليم  
ص.ب. 36005 - أبوظبي  
الإمارات العربية المتحدة  
هاتف: 02-6150000  
فاكس: 02-6150528



T.A.

ON

## قائمة المحتويات

- 1- تعريف المصطلحات
- 2- التفسير
- 3- إيجار قطعة الأرض
- 4- الشروط اللاحقة
- 5- الاستخدام المصرح به
- 6- مدة العقد والتجديد
- 7- تسليم قطعة الأرض
- 8- وديعة الضمان
- 9- الإيجار ومراجعة قيمة بدل الإيجار
- 10- الضرائب والمصروفات
- 11- المنافع والخدمات
- 12- إنشاء المبنى والتحسينات
- 13- تنازل المستأجر عن منفعته في العقد
- 14- التلوث
- 15- تعهدات المؤجر
- 16- تعهدات المستأجر
- 17- تعهدات و ضمانات المستأجر
- 18- تعهدات و ضمانات المؤجر
- 19- التسجيل
- 20- التعويض
- 21- الطاقة الطلابية القصوى
- 22- معايير التشغيل
- 23- الإجراء القانوني
- 24- التأمين
- 25- التنازل والأعباء
- 26- الإنهاء والتدابير التصحيحية
- 27- حق ملكية المبنى والتحسينات
- 28- حق المؤجر في تصحيح الخلل
- 29- مهام المؤجر التنظيمية
- 30- التصريحات والسرية
- 31- القوة القاهرة

- 32- حق ملكية المستأجر  
33- الإخطارات  
34- أحكام متفرقة  
35- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

- الجدول (1) – الأمور المشار إليها في العقد  
الجدول (2) - مخطط التخصيص  
الجدول (3) - المتطلبات الفنية لمجلس أبوظبي للتعليم  
الجدول (4) - مراجعة قيمة بدل الإيجار  
الجدول (5) - ملكية المستأجر  
الجدول (6) – نموذج وديعة الضمان





مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
التعليم أولاً  
Education First

## إيجار أرض لغرض تطويرها

تم تحرير وإبرام عقد إيجار الأرض لغرض تطويرها المائل (هذا "العقد") اليوم : الاثنين ... تاريخ  
... ٢٠١٤/٥/٢٦

فيما بين كل من:

مجلس أبوظبي للتعليم، وعنوانه ص.ب. 36005، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، هاتف: 02-6150000،  
فاكس: 02-6150528 "المؤجر"،

و  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تحمل رخصة تجارية رقم : CN-  
1768062 صادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية - أبوظبي، وعنوانها جزيرة أبوظبي - شارع هزاع بن  
زايد الأول - ق P136 - ح ش 4.

حيث أن:

(أ) المؤجر هو المالك لقطعة الأرض رقم (P19) حوض (WB2\_01) منطقة (بني ياس)  
والموصوفة في الجدول رقم (2) والمالك لحق التصرف فيها؛ و  
(ب) المستأجر يرغب في استئجار قطعة الأرض من المؤجر لأغراض إنشاء وتشغيل مدرسة  
خاصة؛ و  
(ج) المؤجر يوافق على تأجير قطعة الأرض إلى المستأجر وفقاً للأحكام والشروط الموضحة فيما  
يلي في هذا العقد.  
لذلك، ومقابل التعهدات الواردة في هذا العقد اتفق المؤجر والمستأجر بموجبه على ما  
يلي:

### 1- تعريف المصطلحات

تعني المصطلحات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يدل السياق أو القرينة على غير  
ذلك:

- 1-1 الوزارة، تعني وزارة التربية والتعليم في دولة الامارات العربية المتحدة؛
- 2-1 الهيئة المنظمة : ، يعني مجلس أبوظبي للتعليم المشرف على كافة المدارس  
والمؤسسات التعليمية في إمارة أبوظبي وفقاً لأحكام القانون؛
- 3-1 السلطات المختصة، تعني الوزارات والدوائر والهيئات والبلديات والوكالات  
الحكومية التي تتمتع حالياً أو من وقت لآخر باختصاص:



T.A.

on

- (أ) ممارسة السلطة على أو تنظيم أعمال وشؤون المدرسة، بما في ذلك الوزارة  
ومجلس أبوظبي للتعليم ودائرة التنمية الاقتصادية؛ و  
(ب) فيما يتعلق بقطعة الأرض والمبنى والتحسينات؛

4-1 الطرف، يعني كل من طرفي هذا العقد منفرداً و"الأطراف" تعني كلا طرفي هذا العقد معاً؛

5-1 قطعة الأرض، تعني قطعة الأرض التي تشكل موضوع هذا العقد وهي الأرض الموضحة بالتفصيل في مخطط التخصيص المشار إليه في الجدول (2) ؛

6-1 سجل الأراضي، يعني دائرة تسجيل الأراضي ، ضمن دائرة الشؤون البلدية في إمارة أبوظبي؛

7-1 مخطط التخصيص، يعني الموقع المرفق صورة عنه في الجدول (2)؛

8-1 مخططات المبنى، تعني مستندات التصميم ومخططات ومواصفات الإنشاء المطلوب تقديمها إلى السلطات المختصة لتمكين المستأجر من مباشرة وإنجاز أعمال الإنشاء وتشمل كذلك مخططات البناء كما تم إنجازها؛

9-1 مخططات الفكرة التصميمية للمدرسة : وهي المخططات الأولية التي يقدمها المستأجر الهيئة المنظمة ،وتكون مستوفية لشروطه ومتطلباته ، وهي توضح الفكرة التصميمية للمدرسة ، كما يتم أخذ الموافقة عليها من الناحية التعليمية من قبل الهيئة المنظمة قبل البدء في تقديمها إلى السلطات المختصة الأخرى

10-1 المبنى، يعني المبنى/المباني الذي يشكل مقر المدرسة والمزمع إنشاؤه على قطعة الأرض بواسطة المستأجر وعلى نفقته هذا الأخير ووفقاً لأحكام وشروط هذا العقد ويشمل ذلك أية تغييرات أو تعديلات أو تحسينات لاحقة يتم تنفيذها خلال المدة ووفقاً لهذا العقد؛

11-1 التحسينات، تعني البنية التحتية الداخلية التي يتم إنشاؤها أو تركيبها في أي وقت خلال المدة ضمن قطعة الأرض باستثناء المبنى، بما في ذلك كافة الهياكل، المداخل، الطرق الداخلية، الأرصفة، الملاعب، المسطحات المزروعة، الساحات، المسابح، تجميل المناظر، مرافق مواقف السيارات، الخدمات الخارجية، المنشآت، الكبلات، الأسلاك، الأنابيب، المصافي، المداخل، القنوات، التجهيزات والمعدات الكهربائية والميكانيكية،

أجهزة وأدوات مرور ونقل وقياس المنتفعات وكافة التحسينات الأخرى؛

12-1 المنافع، تعني خدمات الكهرباء والماء والغاز وإزالة النفايات والمجاري والإنترنت والاتصالات السلكية واللاسلكية وكافة الخدمات الأخرى ذات الطبيعة المماثلة؛ و

13-1 العقار، يعني قطعة الأرض والمبنى والتحسينات؛

14-1 المدرسة، تعني المدرسة الواردة في الجدول رقم (1) والتي ينوي المستأجر بناءها وترخيصها وتشغيلها في المبنى المزمع إقامته على قطعة الأرض؛

15-1 الطاقة الطلابية القصوى، تعني أقصى عدد من الطلبة يُصرَح بقبولهم في المدرسة خلال العام الدراسي وهو عدد الطلبة الذي يتم اعتماده في نموذج طلب المستأجر لرخصة المدرسة والمحدد في الجدول (1) حسبما يتم تعديله من وقت لآخر وفقاً للبند 2-21 أدناه؛

16-1 الترتيبات المالية، تعني الترتيبات التي يتخذها المستأجر لتمويل كلفة الإنشاء؛

17-1 كلفة الإنشاء، تعني الكلفة التقديرية لتنفيذ أعمال الإنشاء وإنجاز المبنى والتحسينات وهو المبلغ المشار إليه في الجدول (1)؛

18-1 برنامج الإنشاء، يعني البرنامج الزمني التقديري الخاص بأعمال الإنشاء والذي يغطي فترة الإنشاء؛

19-1 فترة الإنشاء، تعني المدة المقترنة لتنفيذ وإنجاز أعمال الإنشاء وهي المدة المحددة في الجدول (1)؛

20-1 أعمال الإنشاء، تعني أعمال الإنشاءات المؤقتة والدائمة الخاصة بالمبنى والتحسينات؛

21-1 تاريخ مباشرة الإنشاء، يعني آخر تاريخ ينبغي على المستأجر أن يبدأ فيه تنفيذ أعمال الإنشاء على قطعة الأرض وهو التاريخ المحدد في الجدول (1)؛

22-1 تاريخ النفاذ، يعني التاريخ الذي يدخل فيه هذا العقد حيز التنفيذ وهو تاريخ توقيع هذا العقد؛

- 23-1 تاريخ التسليم، يعني التاريخ الذي يسلم فيه المؤجر حيازة قطعة الأرض إلى المستأجر؛
- 24-1 تاريخ مباشرة الإيجار، يعني التاريخ الذي يلي فوراً تاريخ التسليم؛
- 25-1 بدل الإيجار، يعني مبلغ الإيجار السنوي الذي يتوجب على المستأجر سداؤه مقابل الانتفاع بالأرض والعقار، أي:
- (أ) فيما يتعلق بكل من السنوات الإيجارية الأربعة الأولى، المبلغ المحدد في الجدول (1)؛ و
- (ب) فيما يتعلق بكل من السنوات الإيجارية الخامسة والسنوات التالية، المبلغ المتفق عليه أو المحتسب وفقاً للجدول (4)؛
- 26-1 السنة الإيجارية، تعني كل فترة متعاقبة تبلغ سنة ميلادية واحدة تبدأ اعتباراً من تاريخ مباشرة الإيجار؛
- 27-1 مدة العقد، تعني مدة العقد المحددة في الجدول (1)؛
- 28-1 يوم عمل، يعني أي يوم فيما عدا:
- (أ) أيام الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في إمارة أبوظبي، و
- (ب) أي يوم تكون فيه المدارس في إمارة أبوظبي مصراً لها أو مطلوب منها بموجب القانون أو إجراء حكومي آخر بأن تبقى مغلقة.
- 29-1 وديعة الضمان، تعني المبلغ المحدد في الجدول (1) والذي يُطلب من المستأجر أن يودعه لدى المؤجر بمثابة ضمان للإيفاء بشروط العقد؛
- 30-1 المتطلبات القانونية، تعني بقدر انطباقها على قطعة الأرض والمبنى والتحسينات والعقار والمنقعات والمدرسة، كافة القوانين والمراسيم والأنظمة والتعليمات واللوائح والتقنيات والشروط القانونية حسبما تنطبق في إمارة أبوظبي من وقت لآخر وكافة الأنظمة والقرارات الوزارية والأوامر وقوانين الممارسات أو التشريعات الثانوية أو الفرعية التي تصدر بموجبها، والأنظمة والأنظمة الداخلية العائدة لأي سلطة محلية، شركة أو هيئة منقعات أخرى وطنية أو عامة يتم حالياً أو مستقبلاً توصيل أي تجهيزات كائنة على قطعة الأرض بنظامها ويشمل ذلك متطلبات الحصول على رخص من السلطات المختصة تجيز للمستأجر مزاوله نشاطه بصفة مدرسة مرخصة في إمارة أبوظبي؛

31-1 المتطلبات الفنية، تعني الشروط والمتطلبات الفنية الخاصة بالهيئة المنظمة الموضحة في الجدول (3) ، بالإضافة إلى قواعد ومعايير التحكم بالتطوير القابلة للتطبيق من وقت لآخر على تصميم المبنى وإنشائه وإنجازه أو اختباره أو أي جزء منه وتشمل كافة المتطلبات القانونية المتعلقة بالمبنى والتحسينات و قواعد التحكم بالتطوير كما هي مطبقة في إمارة أبوظبي؛

32-1 المعايير، تعني القواعد والأنظمة والمعايير المعترف بها من وقت لآخر في صناعة البناء في دولة الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق بأي جانب من جوانب تصميم والإنشاء وإنجاز وتشغيل وصيانة المبنى؛

33-1 الشروط اللاحقة، تعني:

- (أ) اعتماد السلطات المختصة لمخططات الفكرة التصميمية ومخططات المبنى ؛ و
- (ب) تقديم برنامج الإنشاء والترتيبات المالية لاعتمادها من المؤجر ؛
- (ج) صدور كافة الرخص الضرورية للمستأجر لكي يباشر أعمال الإنشاء؛ و
- (د) إصدار الهيئة المنظمة رخصة مؤقتة لصالح المستأجر؛
- (هـ) المباشرة بأعمال الإنشاء
- (و) إنهاء أعمال الإنشاء والحصول على كافة الرخص والموافقات من السلطات المختصة لتشغيل المدرسة ؛

34-1 التصاريح، تعني وتشمل:

- (أ) تصريح، رخصة، موافقة، اعتماد، شهادة، مؤهل، مواصفة، تسجيل أو تخويل؛ و
- (ب) تقديم إخطار أو تقرير أو تقسيم، يكون في كل حالة ضرورياً لمباشرة وإنجاز أعمال إنشاء وتشغيل المدرسة؛

35-1 المقرض، يعني شخص واحد أو أكثر يعقد المستأجر معه ترتيبات لتمويل إنشاء المبنى والتحسينات، على أن يزود المستأجر المؤجر ببيانات ذلك الشخص؛  
ويوافق عليه المؤجر

36-1 عبء، يعني رهن، رسم، حجز، تعهد، كفالة، خيار، قيد، امتياز، حق الرفض الأول، حق الشفعة، حق الاسترداد، حق أو مصلحة الغير، أية مصلحة ضمان أخرى من أي نوع، أو نوع آخر من الترتيبات التفضيلية لها نفس المفعول؛

37-1 حالة قوة القاهرة، تعني حدث غير متوقع يتعذر على أي من الطرفين تحاشيه وليس له دخل فيه من شأنه أن يؤدي إلى جعل تنفيذه لالتزاماته مرهقا إن لم يكن مستحيلاً، بما في ذلك دوماً حصر القضاء والقدر، الحرب (المعلنة أو سوى ذلك) الإرهاب، الثورة، الاجتياح، العصيان المسلح، الشغب، الاضطرابات المدنية، الوباء، التخريب، أو القلاقل المدنية الأخرى، الإضرابات أو النزاعات العمالية الأخرى، الحريق، الفيضان، الزلازل، العواصف، الإعصار، الزوابع، تسونامي، أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

## 2- التفسير

1-2 في هذا العقد:

- (أ) الكلمات التي تشير إلى أي جنس تشمل الجنس الآخر والكلمات التي تشير إلى المفرد تشمل الجمع والعكس صحيح؛
- (ب) تشير عبارات "منه"، "في هذا العقد"، "بموجبه"، والكلمات المماثلة إلى كامل هذا العقد وليس إلى أي بند أو ملحق بالتحديد؛
- (ج) الإشارات إلى بنود أو ملاحق هي إشارات إلى بنود وملحقات هذا العقد على التوالي؛
- (د) تعتبر كلمات "يشمل" أو "شاملاً" أنها متبوعة بعبارة "دونما حصر" سواء كانت متبوعة بتلك العبارة أو بعبارة أخرى لها نفس المعنى أو لا؛
- (هـ) إن الهدف من عناوين البنود هو تسهيل الرجوع إليها فقط ولن يؤثر على تفسير هذا العقد وكافة الإشارات إلى بنود أو فقرات أو ملحقات هي إشارات إلى بنود وفقرات وملحقات هذا العقد؛
- (و) الإشارات إلى قوانين أو أنظمة أو متطلبات تشمل إشارات إلى أي تعديل أو تمديد أو إعادة إصدار لها من وقت لآخر؛
- (ز) الشهر هو مدة ثلاثون يوماً وفقاً للتقويم الميلادي ابتداءً من أي يوم من الشهر؛ و
- (ح) تستند كافة الفترات الزمنية على التقويم الميلادي ويتم احتسابها على هذا الأساس.

## 3- إيجار قطعة الأرض

1-3 مقابل الإيجار والشروط والتعهدات والالتزامات الأخرى المطلوب من المستأجر أدائها وفقاً لهذا العقد، يوافق المؤجر بموجبه على تأجير قطعة الأرض إلى المستأجر ويوافق المستأجر بموجبه على استئجار قطعة الأرض من المؤجر خالية من أي أعباء ومع مراعاة الأحكام والشروط الموضحة في هذا العقد.

#### 4- الشروط اللاحقة

4-1 في حال تخلف المستأجر عن الإيفاء بأي شرط من الشروط اللاحقة في أو قبل التاريخ المحدد في الجدول (1) يحق للمؤجر أن:

- أ. يطبق غرامة بواقع 164,692 درهم لكل 9 أيام تأخير بموجب كتاب خطي يوجهه للمستأجر وتكون قابلة للاسترداد في حال الوفاء قبل تاريخ الشرط من الشروط اللاحقة الذي يليه في الترتيب كما هو وارد في الجدول (1)
- ب. إذا استمر التأخير أو التخلف عن الأداء لما يجاوز 90 يوماً تقويمياً للمؤجر أن يطبق غرامة بواقع 1,646,919 درهم وينهي هذا العقد مع مفعول فوري واسترداد قطعة الأرض وما عليها بموجب إخطار خطي يوجهه إلى المستأجر دون الحاجة لأي أمر من المحكمة. وباستثناء ما هو منصوص في البندين 3-8 و 26-5 أدناه، وليس للطرف الثاني عند الإنهاء المذكور أي حق أو مطالبة ضد الطرف الأول.

#### 5- الاستخدام المصرح به

5-1 يستخدم المستأجر قطعة الأرض لإنشاء المبنى والتحسينات وفقاً لأحكام هذا العقد وعند إنجاز إنشاء المبنى والتحسينات يحق له أن يستخدمها فقط لغرض تشغيلها كمدرسة.

#### 6- مدة العقد والتجديد

- 6-1 يكون هذا العقد صالحاً وملزماً بين الطرفين اعتباراً من تاريخ توقيعه ومع مراعاة أحكام التجديد والإنهاء المبكر الواردة فيها يبقى هذا العقد ساري المفعول وناقذاً طيلة المدة.
- 6-2 يجوز للطرفين أن يوقعا بموجب اتفاقية خطية بتجديد هذا العقد لمدة إضافية تتجاوز مدته الأصلية في حال اتفقا على قيمة بدل الإيجار عن المدة المجددة وعلى الأحكام والشروط الأخرى المتعلقة بالتجديد، شريطة ألا يكون المستأجر في حالة انتهاك لأي شرط وارد في هذا العقد بتاريخ انقضاء مدة العقد .

#### 7- تسليم قطعة الأرض

7-1 يلتزم المؤجر ببذل قصارى جهوده المعقولة لتسليم قطعة الأرض إلى المستأجر خالية من

أي شاغل ضمن مهلة ستون (60) يوماً تلي تاريخ النفاذ أو في أقرب فرصة ممكنة عملياً بعد ذلك. تم الاتفاق صراحةً على أن المؤجر لن يكون مسؤولاً تجاه المستأجر بسبب التأخير في تسليم قطعة الأرض.

2-7 لا يقدم المؤجر أي تعهد أو ضمان حول حالة قطعة الأرض أو صلاحيتها لأي غرض معين. وفي حال عدم إثارة المستأجر لأي اعتراض خطي معقول بشأن قطعة الأرض ضمن مهلة عشرة (10) أيام عمل تلي تاريخ التسليم، و يعتبر المستأجر بأنه قبل حيازة قطعة الأرض على أساس "حالتها الحاضرة". ولكن في حال أثار المستأجر اعتراضاً معقولاً ضد قبول قطعة الأرض خلال مدة العشرة أيام المحددة يجوز للمؤجر أن يقوم ببناء على سلطته التقديرية الحصرية والمطلقة بتزويد المستأجر بقطعة أرض بديلة ("الأرض البديلة") ولكن من المتفق عليه صراحةً بموجبه أن المؤجر لن يكون ملزماً بتزويد المستأجر بأرض بديلة.

3-7 إذا قبل المستأجر الأرض البديلة ينبغي على كلا المؤجر والمستأجر إبرام عقد إيجار بخصوص الأرض البديلة (وفقاً لنفس الأحكام والشروط كهذا العقد) وبعد ذلك الإبرام ينتهي هذا العقد تلقائياً دون الحاجة لأي إخطار أو أمر من المحكمة.

4-7 في حال:

(أ) اعترض المستأجر على قبول قطعة الأرض؛ أو

(ب) اعترض المستأجر على قبول الأرض البديلة؛

يحق للمؤجر أن يقوم ببناء على سلطته التقديرية الحصرية والمطلقة بإخطار المستأجر خطياً بأن المؤجر غير قادر بتزويد المستأجر بأرض بديلة (سنداً للبند الفرعي (أ) أعلاه) أو بأي أرض أخرى (سنداً للبند الفرعي (ب) أعلاه) وينتهي هذا العقد تلقائياً اعتباراً من تاريخ استلام المستأجر لإخطار المؤجر بموجب هذا البند وذلك دون الحاجة لأي إخطار إضافي أو أمر من المحكمة. عند الإنهاء المذكور:

(أ) يلتزم المؤجر بإعادة سداد ودیعة الضمان إلى المستأجر؛

(ب) فيما عدا إعادة سداد ودیعة الضمان حسبما هو وارد في الفقرة السابقة لا يكون لأي من الطرفين أي حق أو مطالبة ضد الطرف الآخر؛ و

(ج) يحق للمؤجر أن يؤجر قطعة الأرض إلى أي طرف ثالث أو بخلاف ذلك أن يتصرف بها حسبما قد يعتبره ملائماً.

5-7 تنتقل كافة المخاطر المتعلقة بقطعة الأرض إلى المستأجر عندما يخصص لهذا الأخير حيازة قطعة الأرض، ويصبح المستأجر فور استلامه تخصيص قطعة الأرض مسؤولاً عن كافة المخاطر والأخطار على أو ضمن قطعة الأرض وعن كافة الأضرار أو الإصابات التي قد تنشأ عن أي خطر أو مخاطر متواجدة فوق أو تحت أو تنشأ عن قطعة الأرض.



## 8- ودیعة الضمان

- 1-8 یودع المستأجر ودیعة الضمان لدى المؤجر خلال 14 یوم من تاریخ النفاذ على شكل ضمان بنكي صادر عن بنك یقبله المؤجر وبالشكل المبين في الجدول رقم (6).
- 2-8 فیما عدا وبإستثناء ما یمنص علیه البند 7-4 أعلاه، لا تكون ودیعة الضمان قابلة لإعادة السداد ویحتجزها المؤجر إلى حین تشغيل المدرسة بمثابة ضمان لأداء المستأجر لالتزاماته الناشئة عن هذا العقد.
- 3-8 فی حال إنهاء هذا العقد بموجب البند (4) أعلاه یفقد المستأجر ودیعة الضمان ویحتجزها المؤجر بمثابة تعویضات متفق علیها محددة نقداً بالإضافة إلى أي مبالغ أخرى يكون قد دفعها المستأجر للمؤجر تحت أحكام هذا العقد.

## 9- الإيجار ومراجعة قيمة بدل الإيجار

- 1-9 مقابل منحه هذا العقد یلتزم المستأجر بأن یدفع إلى المؤجر كامل بدل الإيجار اعتباراً من تاریخ التسليم.
- 2-9 فیما عدا وبإستثناء الحالة التي یُحرم فیها المستأجر كلياً من استخدام قطعة الأرض لسبب یُعزى إلى المؤجر بشكل غير محق لا یخضع بدل الإيجار للتخفيض أو للخصم في أي ظرف من الظروف.
- 3-9 یستحق أداء بدل الإيجار على أساس قسط سنوي واحد یدفع كل سنة عقدية تبدأ من تاریخ مباشرة الإيجار یلیه التاريخ الموافق له في كل سنة تقويمية لاحقة .
- 4-9 تخضع قيمة بدل الإيجار لإعادة النظر كل خمس (5) سنوات وفقاً للجدول (4) اعتباراً من السنة الإيجارية الخامسة.

## 10- الضرائب والمصروفات

- 1-10 طيلة المدة التي يكون المستأجر خلالها حائزاً و/أو شاغلاً لقطعة الأرض، علیه أن یدفع أيأ من كافة الرسوم والضرائب والأعباء الأخرى من أي وصف كانت والتي تفرضها أو تقدرها أي وكالة أو هيئة حكومية أو شبه حكومية على أو في حق العقار.

## 11- المنافع والخدمات

- 1-11 طيلة المدة التي يكون المستأجر خلالها حائزاً لقطعة الأرض علیه أن یدفع كافة الرسوم

المفروضة بشأن المنافع والتي تقدم إلى العقار بالإضافة إلى كافة الرسوم الأخرى التي يفرضها أي مورد خدمات عن المنافع التي يقدمها إلى قطعة الأرض و/أو المبنى.  
2-11 يكون المستأجر مسؤولاً عن تقدير متطلباته من المنافع وعن الحصول على توصيلات مؤقتة ودائمة للمنافع، ويقرّ المستأجر بأنّ توريد وتوصيل المنافع هو مسؤولية أطراف ثالثة بما في ذلك السلطات النظامية ولا يقدم المؤجر أي ضمان فيما يتعلق بتوصيلات المنافع أو توفيرها.

## 12- إنشاء المبنى والتحسينات

1-12 يلتزم المستأجر ببذل الجهود المعقولة للمباشرة في تحضير والحصول على اعتماد السلطات المختصة لمخططات البناء والحصول على الرخص الضرورية لهذا الغرض. كما يتوجب على المستأجر أن يقوم بأي حال بتقديم مخططات البناء إلى السلطات المختصة لاعتمادها في أو قبل التاريخ المحدد في الجدول (1).

2-12 يلتزم المستأجر بأن يقوم خلال (6) أشهر من تاريخ اعتماد الفكرة التصميمية بتقديم ما يلي إلى المؤجر لاعتماده:

(أ) إثبات مستندات لترتيبات التمويل؛ و

(ب) برنامج الإنشاء.

3-12 تتم مباشرة أعمال الإنشاء في أو قبل تاريخ مباشرة الإنشاء ويتم تنفيذ كافة أعمال الإنشاء:

(أ) على مسؤولية المستأجر وعلى نفقته وحده؛

(ب) بطريقة علمية ومهنية؛

(ج) وفقاً لمخططات البناء (حسبما تم اعتمادها بواسطة السلطات المختصة) ووفقاً للمتطلبات الفنية.

(د) خالية من أي حق حجز أو رهن أو أولوية أو امتياز سواء لمصلحة العمال أو أي جهة أخرى

(هـ) مع مراعاة الأحكام الأخرى الواردة في هذا العقد ويتم إنجازها وفقاً لبرنامج الإنشاء.

4-12 على المستأجر أن يتأكد من أن جميع أعمال الإنشاء وكافة الأعمال والمواد والمعدات والأنظمة والإجراءات المتعلقة بها هي مطابقة ويتم تنفيذها وفقاً لمخططات البناء (حسبما تم اعتمادها بواسطة السلطات المختصة) للمتطلبات الفنية.

5-12 لا تتم مباشرة أي أعمال إنشاء من أي نوع تتعلق بالمبنى على قطعة الأرض ما لم وحتى:

- (أ) يتم اعتماد مخططات البناء بواسطة السلطات المختصة؛ و  
(ب) يحصل المستأجر على كافة الرخص الضرورية لمباشرة وإنجاز أعمال الإنشاء؛ و  
(ج) حصول المستأجر على كتاب عدم ممانعة خطي من المؤجر على ترتيبات التمويل التي اتخذها المستأجر

6-12 يتم تنفيذ أعمال الإنشاء ضمن حدود قطعة الأرض.

7-12 تكون كافة مخططات البناء والرخص الضرورية لإنشاء المبنى من مسؤولية المستأجر شريطة أن يقوم المؤجر بالتوقيع على كافة نماذج الطلبات والمستندات التي يطلبها المستأجر ضمن حدود المعقول وتلبية للمتطلبات الرسمية الضرورية والتي تتعلق بإنشاء المبنى.

8-12 حالما تتم مباشرة أعمال الإنشاء على قطعة الأرض، ينبغي على المستأجر أن يتأكد من تنفيذها وإنجازها بدون أي انقطاع مع بذل كامل الجهد المعقول.

9-12 يكون المستأجر مسؤولاً عن العناية بقطعة الأرض وعن كافة النشاطات التي يتم تنفيذها على قطعة الأرض خلال مدة تنفيذ أعمال الإنشاء. يلتزم المستأجر بأن يتخذ كافة الترتيبات اللازمة بالنسبة لقطعة الأرض وما يحيط بها فيما يتعلق بالسلامة والحماية من الحريق والأمن والنقل وتسليم السلع والمواد والمنشآت والمعدات والتحكم بالتلوث والعلاقات مع جهاز الموظفين ومع العمال والخدمات العامة في الموقع، شاملةً دونما حصر الدخول إلى قطعة الأرض.

10-12 يتعهد المستأجر بتحمل كل مسؤولية عقديّة أو تقصيرية تنشأ عن أو على أو نتج عن استخدام المستأجر لحقوقه على قطعة الأرض أو أعمال الإنشاءات وأنه يحمي المؤجر بنفسه من أي تبعات قانونية و/أو أدبية و/أو مالية ناتجة عن ذلك ويقوم بالوفاء بها بنفسه كما أنه يلتزم بتقديم عقد التأمين ضد الأخطار الذي يضمن كافة الأضرار التي تصيب أي طرف ثالث خلال أو نتيجة عملية البناء على قطعة الأرض.

11-12 عند قبول قطعة الأرض وفقاً للبند (7) أعلاه سوف يعتبر المستأجر:

- (أ) أنه عين قطعة الأرض وما يحيط بها؛  
(ب) أنه رضي بقطعة الأرض فيما يتعلق بالطبيعة المناخية والطبوغرافية والجيولوجية والشروط العامة لقطعة الأرض وبالنسبة لطبيعة التربة وما تحتها وبالنسبة لشكل وطبيعة قطعة الأرض وطبيعة التصميم والعمل والمواد الضرورية لتنفيذ المبنى؛ ورضي بقطعة الأرض فيما يتعلق بتلبية ترتيباته الخاصة

- (ج) أنه حدد التخطيط اللازم لإجراء عمليات النقل وإسكان العمال وكافة العمليات الضرورية لتصميم المبنى وإنشائه واختباره وإنجازه؛
- (د) أنه اقتنع بالمتطلبات الفنية والمتطلبات القانونية وكافة الأنظمة والمعايير ذات الصلة وبالممارسات الموصى بها والإجراءات القابلة للتطبيق على إنشاء المبنى؛ و
- (هـ) وأنه بصورة عامة قد حصل لنفسه على كافة المعلومات الضرورية فيما يتعلق بالمخاطر والطوارئ وكافة الظروف الأخرى التي قد تؤثر على:
- (1) كلفة إنشاء المبنى؛  
أو

(2) المستأجر وعلى حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا العقد.

- 12-12 يتوجب على المستأجر أن يزود المؤجر بنسخة عن كافة مخططات البناء فيما يتعلق بإنشاء المبنى وذلك بعد اعتمادها بواسطة السلطات المختصة.
- 13-12 يتوجب على المستأجر بعد الحصول على موافقات الجهات الحكومية المختصة باستكمال إنشاء المبنى تزويد المؤجر بنسخة من هذه الموافقات ،
- 14-12 يتوجب على المستأجر بعد استكمال إنشاء المبنى تزويد المؤجر بنسخة من مخططات البناء كما تم إنجازه (As built drawings) وذلك خلال 5 أيام من تاريخ تشغيل المدرسة .

### 13- تنازل المستأجر عن منفعة في الإيجار

- 1-13 على الرغم من ما ورد في البند (25) يجوز للمستأجر أن يقوم خلال مدة هذا العقد بالتنازل عن منفعة في الإيجار إلى أي مقرض بموجب وثيقة تنازل ("ضمان الإيجار") بمثابة ضمان للحصول على تسهيلات ائتمانية لتمويل أعمال الإنشاء (وليس لأي غرض آخر) دون الحصول على موافقة المؤجر، شريطة أن:
- (أ) لا يشكل ضمان الإيجار المبرم مع المستأجر أي أعباء أو التزامات على قطعة الأرض أو على المؤجر إذا لا يملك المستأجر سلطة إنشاء أو فرض أي حق عيني أو تباعي على قطعة الأرض
- (ب) يتضمن ضمان الإيجار أحكاماً صريحة تتطلب من المقرض أن يسلم المؤجر نسخة عن أي إخطار إخلال يصدر عن المقرض إلى المستأجر بموجب ضمان الإيجار.
- (ج) أن يكون المؤجر قد وافق سلفاً على الترتيبات المالية المتضمنة بصفة أو أطراف ضمان الإيجار
- 2-13 يوافق المؤجر على أن يسلم المقرض على العنوان الذي يوفره المقرض للمؤجر نسخة عن أي من وكافة الإخطارات التي قد يوجهها المؤجر من وقت لآخر إلى المستأجر أو قد يبلغها من هذا الأخير بموجب أو فيما يتعلق بهذا العقد.

3-13 يوافق المستأجر والمؤجر بموجبه على أنه في حال اقتضت أحكام الترتيبات المبرمة فيما بين المستأجر والمقرض ذلك، إنهما لن يعدّلا - فيما عدا مراجعة قيمة بدل الإيجار - أو يتقايلا هذا العقد بالاتفاق المتبادل فيما بينهما دون الحصول على موافقة من المقرض المذكور.

4-13 لا يحق للمؤجر إنهاء هذا العقد أو ممارسة أي تدبير تصحيحي قد يعود له بموجب القانون ما لم:

(أ) يوجّه المؤجر إخطاراً خطياً إلى المستأجر يفيد بإخلاله بالعقد مع ذكر أن على المستأجر تسليم نسخة من ذلك الإخطار إلى المقرض .

(ب) أن يكون المستأجر قد ارتكب مخالفة واستمرّ فيها بتاريخ الإخطار المشار إليه في الفقرة (أ) أعلاه؛ و

(ج) تخلف كلا المستأجر والمقرض عن تصحيح ذلك الإخلال إلى الحدّ ضمن المهلة الزمنية المطلوبة في البند 6-13 أدناه.

5-13 يحق للمقرض أن يقوم في أي وقت قبل إنهاء هذا العقد بدفع بدل الإيجار المستحق بموجبه وبتنفيذ أي فعل أو شيء آخر قد يطلبه المستأجر بموجبه من أجل تفادي إنهاء هذا العقد أو من أجل تطبيق أي تدبير تصحيحي يكون من حق المؤجر تطبيقه قانوناً. وتكون كافة الدفعات التي تتمّ والأموال التي تتفدّ بواسطة المقرض سوف تكون نافذة كما لو كانت دفعات وأموراً تمتّ بواسطة المستأجر.

6-13 يحق للمقرض أن يقوم ضمن مهلة ثلاثين (30) يوماً تلي استلامه إخطاراً يبيّن تفاصيل طبيعة الإخلال بأن يصحح ذلك الإخلال، شريطة أن يقوم المقرض بتصحيح أي إخلال وأن يدفع أية التزامات مالية مستحقة في ذمة المستأجر وتصحيح أي إخلالات تكون قابلة للتصحيح بواسطة المقرض بموجب هذا العقد ضمن مهلة الثلاثين (30) يوماً المذكورة وأن يستمر في دفع تلك الالتزامات المالية بتاريخ استحقاقها.

7-13 أي إخلال يصدر عن المستأجر ويكون بطبيعته غير قابل للتصحيح بواسطة المقرض سوف يعتبر أن تمّ تصحيحه:

(أ) في حال قيام المقرض بتصحيح أي إخلال في دفع أية التزامات مالية قائمة على المستأجر وكانت قابلة للتصحيح بواسطة المقرض ضمن مهلة ثلاثين (30) يوماً واستمرّ بعد ذلك بأداء بأمانة التزامات المستأجر المالية الناشئة عن هذا العقد والقابلة للتصحيح بواسطة المقرض؛ و

(ب) في حال استمرّ المقرض في أداء كافة التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد في تواريخ استحقاقها.

8-13 إذا أصبح المقرض مستأجراً بموجب هذا العقد بناءً على ضمان الإيجار ووفقاً للبند 1-13 أعلاه أو بموجب أي إيجار جديد يحصل عليه وفقاً للبند 10-13 أدناه، سوف يكون المقرض مسؤولاً بنفسه

عن التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد أو عن العقد الجديد ويحل محله في كافة التزاماته ويحق للمستأجر المقرض أن يتنازل عن هذا العقد أو العقد الجديد لشخص يسميه بموافقة المؤجر الخطية ومن المتفق عليه صراحة بأن للمؤجر الحق في حجب أو منح موافقته المذكورة للأسباب الواردة في البند 13-11-أدناه.

9-13 إذا انتهى هذا العقد بموجب البند 26-3 أدناه، للمؤجر بأن يحرر ويوقع ويسلم بناءً على طلب خطي من المقرض وضمن مهلة ثلاثين (30) يوماً تلي ذلك الإنهاء، إيجاراً جديداً لقطعة الأرض ("العقد الجديد") لصالح المقرض أو من يسميه هذا الأخير مع مراعاة الحصول على موافقة خطية ومسبقة من المؤجر للشخص المسمى "المرشح" ولا يحق للمؤجر أن يحجب موافقته إلا ضمن حدود المعقول (بالنسبة للمدة المتبقية من هذا العقد).

10-13 يتضمن العقد الجديد نفس الأحكام الواردة في هذا العقد باستثناء الالتزامات التي يكون المستأجر قد أوفى بها قبل الإنهاء ويتمتع العقد الجديد بنفس الأولوية العائدة لهذا العقد. على الرغم مما ورد أعلاه، لن يكون المؤجر ملزماً بتوقيع أو تسليم إيجار جديد ما لم يتم المقرض بدون أي تأخير بتصحيح كافة المخالفات التي يرتكبها المستأجر والقابلة للتصحيح بواسطة المقرض.

11-13 من المتفق عليه صراحةً أنه يحق للمؤجر أن يرفض منح موافقته على التنازل عن هذا العقد إلى من يسميه المقرض بموجب البندين 9-13 و 10-13 في حال كان المرشح:

(أ) لا يحوز الرخص الضرورية لتشغيل المدرسة وفقاً لكافة المتطلبات القانونية القابلة للتطبيق؛ أو

(ب) غير قادر على الإثبات بطريقة تحوز على الرضى المعقول للمؤجر أن المرشح المعني لديه الموارد المالية أو الخبرات السابقة لتشغيل مدرسة مماثلة للمدرسة من حيث الحجم والنوع؛ أو

(ج) لا يوافق على أداء والتعهد بموجب العقد الجديد بكافة التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد.

12-13 يتوجب على المستأجر أن يقوم فوراً بعد إبرام ضمان إيجار مع أي مقرض بتزويد المؤجر بنسخة عن ضمان الإيجار وبإخطار المؤجر خطياً بكامل العنوان البريدي والموقع المادي (الشارع) وأرقام الهاتف والفاكس العائدة للمقرض.

13-13 تخدم أحكام هذا البند (13) منفعة ومصلحة المقرض ويجوز لهذا الأخير إنفاذها مباشرة في مواجهة المؤجر حسبما تنص عليه المادة (254) من قانون المعاملات المدنية.

- 14-13 يوافق المؤجر على أن يقوم ببناءً على طلب خطي من المقرض ومن المستأجر بإبرام اتفاقية ثلاثية فيما بين المقرض والمستأجر والمؤجر لتسهيل ترتيبات التمويل وفقاً للشروط التي قد يعتبرها المؤجر ملائمة شريطة أن تكون تلك الاتفاقية الثلاثية:
- (أ) لا تتضمن أي نص قد ينشئ عبئاً على حق ملكية قطعة الأرض؛ و
- (ب) تتضمن أحكاماً صريحةً تنص على أن المؤجر لن يكون مسؤولاً بموجب أي تسهيلات ائتمانية قد يمنحها المقرض إلى المستأجر؛ و
- (ج) تتضمن أحكاماً صريحةً تلزم المقرض بتسليم المؤجر نسخة عن أي إخطار إخلال يصدر عن المقرض للمستأجر بموجب التسهيلات الائتمانية التي قد يمنحها المقرض إلى المستأجر.
- (د) لا تتضمن أي بند ينتقص أي حقوق للمؤجر بموجب هذا العقد.

#### 14- التلوث

- 1-14 يتعهد المستأجر بما يلي:
- (أ) أنه سوف يستخدم التقنيات الصحيحة للتأكد من أن تخزين ومعالجة والتخلص من كافة المواد الملوثة والخطرة التي تنتج خلال تنفيذ أعمال الإنشاء والاختبار والإنجاز والصيانة و/أو إدارة المبنى، يتم تخفيضها إلى أدنى المستويات المحددة في القوانين الاتحادية والمحلية التي تنظم مثل هذه الحالات؛
- (ب) أنه سوف يقوم بإنشاء وتشغيل مرافق ملائمة لمعالجة النفايات والتخلص منها - إن اقتضى الأمر - للتأكد من أن:
- (1) كافة السوائل والمواد التي من الممكن أن تتسبب بأمراض أو إصابات للبشر والبيئة بشكل عام والنتيجة أثناء إنشاء إنشاء المبنى، اختباره، إنجازه، تطويره، صيانته و/أو تشغيله لا يتم تفريغها في الجو أو على قطعة الأرض أو في البحر أو على الأرض المجاورة دون معالجة صحيحة؛ و
- (2) كافة السوائل والمواد المذكورة تتم معالجتها أو التخلص منها وفقاً لكافة المتطلبات القانونية المعمول بها من وقت لآخر والمتعلقة بتخزين ومعالجة وانبعث وتفرغ و/أو التخلص من تلك السوائل والمواد.

#### 15- تعهدات المؤجر

- 1-15 يتعهد المؤجر للمستأجر بما يلي:
- (أ) شريطة ألا يكون المستأجر في حالة إخلال لأي من أحكام هذا العقد سوف يحرز

- المستأجر حيازة هادئة ومسالمة للعقار طيلة مدة هذا العقد بدون أي إزعاج من المؤجر أو أي شخص يطالب من خلال المؤجر؛
- (ب) مع مراعاة أي بند مخالف في هذا العقد سوف يتقيد المؤجر ويلتزم بكافة الشروط والقيود وفئة استخدام الأرض الصريحة أو الضمنية التي تؤثر على قطعة الأرض وكذلك بكافة أحكام أية متطلبات قانونية معمول بها في الوقت الحاضر وبأي قواعد أو أوامر تصدر بموجبها وقد تؤثر على قطعة الأرض؛
- (ج) بأنه سوف يقوم بناءً على طلب المستأجر وعلى نفقة هذا الأخير باتخاذ كافة التدابير المعقولة لإنفاذ حقوق المستأجر في قطعة الأرض تجاه الغير؛
- (د) بأنه سوف يقوم خلال مدة معقولة بمنح موافقته عندما يقدم المستأجر طلباً بموجب أية متطلبات قانونية ومتى كانت موافقة المؤجر مطلوبة؛
- (هـ) أنه لن يتسبب بأي إزعاج حسب تعريف هذه الكلمة الحاضر أو المستقبلي في أي قانون معمول به.

## 16- تعهدات المستأجر

- 1-16 يتعهد المستأجر تجاه المؤجر بما يلي:
- (أ) بدفع بدل الإيجار في الأوقات وبالطريقة المبينة في هذا العقد بدون أي حسم أو مقاصة أو منازعة؛
- (ب) باستخدام العقار فقط وبصورة حصرية لغرض بناء وتشغيل المدرسة وفقاً للمستوى التعليمي المرخصة له كما هو وارد في الجدول (1)؛
- (ج) بأن يبقى في كافة الأوقات طيلة المدة حائزاً لقطعة الأرض وأن يحافظ على العقار ويؤمن صيانتته على نفقته الخاصة ويبقيه في حالة تشغيل جيدة وسليمة ونظيفة؛
- (د) بأن يقوم في كافة الأوقات طيلة مدة هذا العقد على نفقته وكلفته الخاصة:
- (1) بإدخال كافة التعديلات والإضافات أو التصليحات على قطعة الأرض والمبنى والتحسينات وفقاً لأي متطلبات قانونية حالية أو مستقبلية؛
- (2) بالتقيد بكافة المتطلبات القانونية المتعلقة بقطعة الأرض والمبنى والتحسينات؛ و
- (3) بتعويض المؤجر وحفظه بمأمن وحفظ قطعة الأرض خالية من أي من وكافة الالتزامات، الخسائر، الأضرار، الغرامات، المطالبات والإجراءات الناتجة عن تخلف المستأجر عن التقيد بمتطلبات هذا البند وأدائها.
- (هـ) بتشغيل المدرسة وفقاً لكافة المتطلبات القانونية المعمول بها؛
- (و) بصيانة وتصليح وإبقاء كافة المساحات داخل العقار التي تبقى في حيازة المستأجر



طيلة المدة في حالة نظيفة وقابلة للتأجير وصالحة للتشغيل وبصورة خاصة ما يتعلق بكافة الماكينات والمنشآت والمعدات والمثبتات والأشياء العائدة لها أو التي قد يتم إنشاؤها عليها في أي وقت خلال المدة أو التي قد تصبح جزءاً منها. ودون الإخلال بعمومية ما ورد أعلاه فيما يتعلق بال عقار الذي يبقى في حيازة المستأجر طيلة المدة:

(1) سوف يوعز المستأجر بتنظيف المبنى بطريقة صحيحة وصحية وبيقيه نظيفاً وخالياً من الأوساخ والقمامة وسوف يقوم بصورة خاصة بتخزين وإبقاء كافة النفايات والقمامة التجارية في حاويات ملائمة ويتخذ الترتيبات لكي تتم إزالتها على نحو منتظم من قطعة الأرض إلى منطقة يتم الاحتفاظ فيها بالنفايات ضمن قطعة الأرض؛

(2) سوف يصلح المستأجر أي عطل أو عيب أو ضرر يصيب تحسينات العقار وقد ينشأ عن نقص في العناية أو سوء استخدام أو تعسف يصدر عن المستأجر أو عن مستخدم المستأجر، أو الوكلاء، المقولين، الطلبة، الموظفين، المرخص لهم والمدعويين طرف المستأجر أو بخلاف ذلك ما قد ينشأ عن أي إخلال أو تخلف يصدر عن المستأجر بموجبه؛

(ز) بالتقيد بدون أي تأخير بكافة المتطلبات القانونية الحاضرة أو المستقبلية التي تؤثر أو تتعلق باستخدام قطعة الأرض والمبنى والتحسينات وبكافة المتطلبات القانونية الذي قد تطلبها أو تفرضها السلطات المختصة التي تتمتع باختصاص أو سلطة على أو فيما يتعلق بقطعة الأرض والمبنى والتحسينات وإبقاء المؤجر بأمين فيما يتعلق بتلك الأمور؛

(ح) التصريح للمؤجر وللوكلاء والمهندسين والمقولين والموظفين طرف المؤجر من الدخول في كافة الأوقات المعقولة إلى العقار ومعاينته والتأكد من التقيد الأصولي للمستأجر بأحكام هذا العقد، شريطة أن يوجه المؤجر إلى المستأجر إخطاراً خطياً مسبقاً مدته أربعة وعشرون (24) ساعة ولكن في حالات الطوارئ لن يُطلب توجيه الإخطار المذكور؛

(ط) بالتقيد بكافة التدابير الاحترازية ضد الحريق والخاصة بالسلامة والامتناع عن تخزين أي كيمياويات، أو سوائل قابلة للاشتعال، أو غاز الأسيتيلين، أو كحول، أو بترول أو مواد متطايرة متفجرة في العقار لأي غرض والتأكد من عدم الإتيان بأي شيء قد يبطل بأي طريقة أي بوليصة تأمين مطلوب الاحتفاظ بها بموجب هذا العقد؛

(ي) بالتأكد من أن أي بنود واجبة التسليم للمدرسة يتم تسليمها في الأوقات المعتمدة أو المطلوبة بواسطة أية سلطات مختصة والامتناع عن التسبب بأي إزعاج للغير؛

(ك) باتخاذ كافة الترتيبات الضرورية لإبقاء المبنى آمناً والمحافظة على مستوى أمني ملائم للمبنى يحوز على الرضا المعقول للمؤجر طيلة مدة هذا العقد؛

(ل) بتسليم العقار إلى المؤجر عند انقضاء أو الانتهاء المبكر لهذا العقد أو في أي تاريخ آخر يتم الاتفاق عليه بالتبادل على أن يكون في حالة متطابقة من كافة النواحي مع الأداء الأصولي والكامل لكافة التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد؛

(م) بتأمين العقار وإبقائه مغطى بتأمين وفقاً للأحكام الواردة في هذا العقد؛ و

(ن) بعدم السماح بأي إزعاج حسبما تم تعريف هذه الكلمة الآن أو فيما بعد في أي قانون للتطبيق على قطعة الأرض.

### 17- تعهدات وضمائن المستأجر

- 1-17 من أجل حث المؤجر على إبرام هذا العقد يتعهد المستأجر ويضمن ما يلي:
- (أ) بأنه مسجل أصولاً وأنه اتخذ كافة الإجراءات المطلوبة من الهيئات الاعتبارية وفقاً للمستندات التأسيسية الخاصة به لإبرام وأداء التزاماته الناشئة عن هذا العقد؛
- (ب) بأن هذا العقد عند إبرامه وتوقيعه وتسجيله سوف يشكل عقداً قانونياً ملزماً وقابلاً للتنفيذ وفقاً للشروط الواردة فيه في مواجهة المستأجر والشركة الأم؛
- (ج) بأن المدة التقديرية لإنشاء المبنى والتكاليف التقديرية لإنشاء المبنى هي حسبما هو موضح في الجدول (1)؛
- (د) بأن المستأجر سوف يباشر في تنفيذ أعمال الإنشاء بتاريخ أو قبل التاريخ المحدد في الجدول (1)؛
- (هـ) بأنه سوف يتم تنفيذ وإنجاز المبنى وكافة أعمال الإنشاء على قطعة الأرض وفقاً للبند (12)؛ و
- (و) بأن الإقرارات المتعلقة بحق ملكية المستأجر الواردة في الجدول (5) هي كاملة ودقيقة ولا يوجد أي شركاء/مالكين قانونيين أو مستفيدين للمستأجر لم يتم الإفصاح عنهم في الجدول (5).

### 18- تعهدات وضمائن المؤجر

- 1-18 من أجل حث المستأجر على إبرام هذا العقد يتعهد المؤجر ويضمن للمستأجر ما يلي:
- (أ) بأن المؤجر هو المالك الوحيد والحصري لقطعة الأرض وأنه يحق له إبرام وتوقيع هذا العقد دون الحصول على أي موافقة ويحق له منح المستأجر الحقوق الممنوحة له بموجب؛
- (ب) بأن المؤجر لم يبرم أية اتفاقية تتعلق بتطوير قطعة الأرض مع أي شخص غير المستأجر؛
- (ج) بأن المؤجر سوف يسلم حيازة قطعة الأرض إلى المستأجر خالية من أي عبء أو منازعة؛
- (هـ) بأن هذا العقد عند إبرامه وتوقيعه وتسجيله سوف يشكل عقداً قانونياً ملزماً وقابلاً للتنفيذ وفقاً للشروط الواردة فيه في مواجهة المؤجر؛
- (و) بأنه لا يوجد أية دفعات مستحقة في ذمة المؤجر أو واجبة الأداء فيما يتعلق بقطعة الأرض كما بتاريخ هذا العقد وبموجب أية متطلبات قانونية قابلة للتطبيق؛

- (ز) بأن المؤجر ليس على علم بأي ظروف قد تؤثر على إشغال المستأجر بصفته مستأجراً لقطعة الأرض؛
- (ح) بأنه على حد علم المؤجر وكما بتاريخ هذا العقد لا يوجد أي انتهاك يعزى إلى المؤجر لأية متطلبات قانونية فيما يتعلق بقطعة الأرض؛ و
- (ط) بأن المؤجر لم يستلم أي إخطار، شكوى، عرض، قيد أو أمر من أية سلطة حكومية يقضي بأن المستخدم الحالي أو استخدام قطعة الأرض يتعارض مع أية متطلبات قانونية.

### 19- التسجيل

- 1-19 يتعهد كل من المؤجر والمستأجر باتخاذ كافة التدابير الضرورية لتسجيل هذا العقد لدى سجل الأراضي على أن يتحمل المستأجر تكاليف تسجيل هذا العقد.

### 20- التعويض

- 1-20 يلتزم المستأجر بأن يعوّض المؤجر ويحفظه بأمن من وضد أية من وكافة الالتزامات والمطالبات والخسائر والأضرار أو المصروفات التي قد تنشأ عن إشغال المستأجر واستخدامه لقطعة الأرض، ويشمل ذلك تحديداً دونما حصر أية التزامات، مطالبات، خسائر، أضرار، أو مصروفات تنشأ بسبب:

(أ) وفاة أو إصابة أي شخص، بما في ذلك المستأجر أو أي موظف، وكيل أو ضيف طرف المستأجر، أو بسبب الضرر أو الدمار الذي يصيب أية ممتلكات بما فيها العقار المملوك للمستأجر أو أي موظف، وكيل أو ضيف طرف المستأجر، ويعزى لأي سبب مهما كان أثناء تواجد ذلك الشخص أو الممتلكات في أو حول قطعة الأرض أو بأية طريقة في مكان يرتبط بالعقار أو بممتلكات شخصية كائنة في العقار؛

(ب) كلفة إنشاء المبنى وكافة المطالبات المرفوعة بواسطة أي مقاول معين من قبل المستأجر أو أي مورد سلع أو مواد يتم استخدامها في المبنى؛

(ج) كافة الغرامات والعقوبات التي تفرضها أية سلطة حكومية بنتيجة إنشاء المبنى أو استخدام بطريقة تخالف أية متطلبات قانونية؛ و

(د) أية مطالبة يرفعها طرف ثالث وتستند على تصميم المبنى أو النشاطات التي تتم مزاولتها في المبنى وتنتهك حقوق ذلك الطرف القانونية أو تتسبب بالضرر أو الإصابة أو الإزعاج.

- 2-20 تبقى التزامات التعويض الواردة في هذا البند (20) سارية بعد انقضاء أو انتهاء هذا العقد.

## 21- الطاقة الطلابية القصوى

- 1-21 ينبغي على المستأجر أن يتأكد من عدم تجاوز عدد الطلبة في المدرسة الطاقة الطلابية القصوى.
- 2-21 إذا رغب المستأجر في تغيير الطاقة الطلابية القصوى عليه أن يحصل على موافقة خطية ومسبقة من كافة السلطات المختصة بما فيها المؤجر (بصفته الهيئة المنظمة للمدرسة)، شريطة أنه يحق للهيئة المنظمة أن تقوم ببناءً على سلطتها التقديرية الحصرية والمطلقة بالموافقة على زيادة الطاقة الطلابية القصوى شريطة حصول المؤجر على زيادة متناسبة للإيجار.

## 22- معايير التشغيل

- 1-22 يلتزم المستأجر بتأسيس المدرسة والاحتفاظ بها وتشغيلها:
- (أ) وفقاً للعام الدراسي؛
- (ب) وفقاً لكافة المتطلبات القانونية القابلة للتطبيق؛
- (ج) عن طريق اعتماد جودة دولية دراسية عالية؛ و
- (د) على أن تبقى صالحة للغرض المرجو منها.
- 2-22 في حال قيام المستأجر بإغلاق أو إيقاف تشغيل المدرسة خلال العام الدراسي ، فإنه يحق للمؤجر إنهاء هذا العقد والمطالبة بقيمة 1,646,919 درهم كتعويضات بالإضافة إلى باقي مستحقاته المترتبة على هذا الإنهاء .

## 23- الإجراء القانوني

- 1-23 يلتزم المؤجر أو المستأجر (أيهما يكون المرسل إليه) بأن يقوم ضمن مهلة سبعة (7) أيام تلي استلامه أي إخطار أو عرض أو أمر صادر أو موجه له بموجب أية متطلبات قانونية بإخطار الآخر بكافة التفاصيل وتزويده بنسخة عن الإخطار المعني. وعلى المؤجر والمستأجر أن يقيما معاً ضمن المهلة المحددة في ذلك الإخطار باتخاذ كافة التدابير المعقولة أو الضرورية للتقيد بأحكام ذلك الإخطار أو العرض أو الأمر وعليهما الاعتراض أو الاحتجاج بصورة مشتركة على ذلك الإخطار أو العرض أو الأمر حسبما قد يعتبره المؤجر والمستأجر ملائماً، شريطة أنه في حال نشأ ذلك الإخطار أو العرض أو الأمر عن فعل أو إغفال صادر عن المستأجر يتعهد هذا الأخير بتعويض المؤجر عن كافة التكاليف والمصروفات المتعلقة بتنفيذ المؤجر للالتزامات الناشئة عن هذا البند.

## 24- التأمين

- 1-24 مع العلم بأن كامل تبعة قطعة الأرض تنتقل إلى المستأجر منذ تاريخ التسليم وعدم مسؤولية المؤجر عن أن عمل أو شيء أو ضرر ينتج أو يتعلق بقطعة الأرض، فإن على المستأجر خلال 30 يوماً من تاريخ النفاذ بأن يقوم على كلفته ونفقاته الخاصة بعقد تأمين بالأسماء المشتركة للمستأجر والمؤجر والمقرض (إن وجد) أو أن يفرض على مقاول الإنشاء الذي سيقوم بإنشاء المدرسة على قطعة الأرض الاحتفاظ ببوليصة تأمين تغطي كافة فترة إنشاء المدرسة وتكون ذات تغطية شاملة وواسعة ضد المسؤولية العامة وكافة الأخطار والمسؤولية المهنية تصدر عن شركة تأمين مخولة بإصدار تأمين ضد المسؤولية في الإمارات العربية المتحدة وتؤمن المستأجر والمؤجر والمقرض معاً ضد الخسائر أو الالتزامات التي قد تنشأ عن أو تتعلق بإنشاء المبنى.
- 2-24 لتفادي أي شك فإن التزامات المستأجر بالتأمين والاحتفاظ بتغطية تأمينية بموجب هذا البند لن تعفي المستأجر من أية التزامات أخرى ناشئة عن هذا العقد.

## 25- التنازل والأعباء

- 1-25 باستثناء وفيما عدا ما ينص عليه البند (13)، لن يتنازل المستأجر عن هذا العقد أو عن مصلحته فيه دون موافقة خطية ومسبقة من المؤجر الذي يحق له أن يحجب تلك الموافقة بناءً على سلطته التقديرية المطلقة، ولن تعتبر الموافقة على أي تنازل أنها موافقة على أي تنازل لاحق لهذا العقد. لأغراض هذا البند فإن أي تغيير في ملكية المستأجر ينطوي على طرف لم يتم الإفصاح عنها في الجدول (5) دون الحصول على موافقة خطية ومسبقة من المؤجر، أو أي تغيير في إدارة المدرسة أو السيطرة عليها دون الحصول على موافقة خطية ومسبقة من المؤجر سوف يعتبر تنازلاً محظوراً يمنح المؤجر الحق في إنهاء هذا العقد مع مفعول فوري وبموجب إخطار خطي يتم توجيهه إلى المستأجر دون الحاجة لأمر من المحكمة. لن يكون أي تنازل تمت الموافقة عليه بواسطة المؤجر وفقاً لهذا البند 1-25 نافذاً ما لم يكن المؤجر قد تأكد من أن المتنازل له المقترح سوف يبرم اتفاقية مباشرة مع المؤجر يلتزم بموجبها بأحكام وشروط هذا العقد وما لم يزود المتنازل له المقترح المؤجر بنسخة عن وثيقة التنازل المعنية.

## 2-25 لا يحق للمستأجر:

- (أ) أن يؤجر من الباطن كلياً أو جزئياً كلاً من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات؛  
أو  
(ب) أن يتخلى كلياً أو جزئياً عن حيازة كل من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات؛ أو  
(ج) أن يصرح لأي طرف ثالث باستخدام أو إشغال كلياً أو جزئياً كل من

قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات لأي نشاط أو غرض ليس له علاقة بالمدرسة.

3-25 باستثناء وفيما عدا ما ينص عليه هذا العقد، لا يحق للمستأجر أن ينشئ أي عيب في أو على كامل أو أي جزء من كل من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات.

## 26- الإنهاء والتدابير التصحيحية

1-26 يخضع حق المؤجر في إنهاء هذا العقد إلى الأحكام الواردة في البند 4-13.  
2-26 يحق للمؤجر أن ينهي هذا العقد مع مفعول فوري بموجب إخطار خطي يوجهه إلى المستأجر دون الحاجة للحصول على أمر من المحكمة:

(أ) إذا تخلف المستأجر عن الإيفاء بالشروط اللاحقة بتاريخ أو قبل التاريخ المحدد في الجدول (1)؛

(ب) إذا تخلف المستأجر عن دفع أي إيجار أو رسم أو مبلغ لمدة ثلاثين (30) يوماً تلي تاريخ استحقاق ذلك الإيجار أو في حال عدم تحديد تاريخ استحقاق لذلك الرسم أو المبلغ بموجب هذا العقد لمدة ثلاثين (30) يوماً تلي الطلب الخطي الصادر عن المؤجر؛ أو

(ج) إذا تخلف المستأجر عن تقديم مخططات البناء إلى السلطات المختصة ضمن المهلة المطلوبة في البند 1-12؛

(د) إذا تخلف المستأجر عن مباشرة أعمال الإنشاء بحلول تاريخ مباشرة أعمال الإنشاء لأسباب لا يمكن عزوها إلى المؤجر؛

(هـ) إذا توقف المستأجر بعد مباشرة أعمال الإنشاء على قطعة الأرض كلياً أو على نحو جوهري عن متابعة أعمال الإنشاء مع بذل الجهد المطلوب وذلك لمدة ثلاثين (30) يوماً متتالية وبعد استلام إخطار خطي من المؤجر يطلب منه استئناف أو الاستمرار في أعمال الإنشاء على قطعة الأرض وتخلف عن استئناف أعمال الإنشاء خلال مهلة ثلاثين (30) يوماً تلي استلامه الإخطار؛ أو

(و) إذا بقيت المدرسة مغلقة لمدة تتجاوز تسعين (90) يوماً متتالياً؛

(ز) في حال تعليق الرخصة التجارية أو رخصة المدرسة أو سحبها أو إبطالها وبقيتها في حالة التعليق أو الإبطال لمدة [60] يوماً؛

(ح) في حال عدم تجديد الرخصة التجارية لمدة ستين (60) يوماً تلي تاريخ انتهائها؛

(ط) إذا حاول المستأجر التنازل عن هذا العقد بصورة مخالفة للبند 25؛ أو

(ي) إذا انتهك المستأجر أو تخلف عن أداء أي من التزاماته الجهرية الناشئة عن هذا العقد (غير الالتزامات المشار إليها في البنود 2-26 (أ) إلى 2-26 (هـ) وبقي الانتهاك أو التخلف عن الأداء



بدون تصحيح لمدة ثلاثين (30) يوماً تلي الإخطار الخطي الموجه إلى المستأجر، شريطة أنه إذا كان الإخلال أو التخلف المذكورين غير قابلين للتصحيح بمعقولية خلال ثلاثين (30) يوماً لن يعتبر المستأجر في حالة انتهاك إذا باشر بتصحيح الإخلال أو التخلف ضمن مهلة ثلاثين (30) يوماً وقام بعد ذلك بكل جدية وحسن نية بملاحقة عملية تصحيح ذلك الإخلال.

3-26 في حال الإعلان عن إفلاس المستأجر بموجب حكم نهائي من المحكمة المختصة أو إذا أبرم المستأجر تسوية مع دائنيه أو تم حله أو زاول نشاطه تحت إشراف حارس قضائي أو أمين أو مدير لصالح دائنيه أو إذا تم تعيين حارس قضائي على جزء جوهري من أصوله ينتهي عندئذ هذا العقد عند حدوث أي مما ورد أعلاه فوراً وتلقائياً ودون الحاجة لأمر من المحكمة أو لأي فعل يتخذه الأطراف.

4-26 في حال إنهاء هذا العقد بموجب البند 2-26:

(أ) يحق للمؤجر أن يستعيد حيازة العقار؛ و

(ب) يحق للمؤجر أن يطالب بكامل الإيجار الذي لكان يستحق أداءه للمؤجر بموجب هذا العقد عن مدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ إنهاء هذا العقد وذلك بمثابة تعويضات مقدرة مسبقاً؛ و

(ج) باستثناء ما ينص عليه البند 5-26 لا يكون لأي طرف أي حقوق أو مطالبات إضافية تجاه الآخر.

5-26 عند إنهاء هذا العقد بموجب أي من الأحكام الواردة فيه (بما فيها البند 2-26) أو عند انقضاء هذا العقد:

(أ) يلتزم المستأجر بأن يدفع فوراً كامل الإيجار وأية مبالغ أو رسوم أخرى مستحقة الدفع للمؤجر بموجب هذا العقد حتى تاريخ الإنهاء؛

(ب) تنطبق أحكام البنود 1-27 إلى 3-27 (بما فيه هذين البندين)؛ و

(ج) يتخلى المستأجر عن قطعة الأرض ويخليها ويعيد تسليم العقار (دون استحقاقه لأي تعويض من أي نوع) إلى المؤجر بتاريخ الإنهاء أو الانقضاء.

6-26 للمؤجر تسلم العقار كاملاً دون الحاجة لإخطار أو حكم قضائي بمجرد انتهاء مدة العقد وإذا تخلف المستأجر عن أو أهمل في تسهيل إعادة تسلم العقار حسبما هو وارد في البند 5-26 أعلاه، يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع التعويض العادل إلى المؤجر لكن ذلك لا يوقف أو يتعارض مع التسلم الحكمي للمؤجر للعقار مباشرة عند انقضاء مدة هذا العقد

7-26 يكون انقضاء أو إنهاء هذا العقد دون الإخلال بكافة الحقوق والالتزامات التي تكون قد اكتسبها كل من الأطراف (أو التي قد تكون قد تراكت بعد ذلك فيما يتعلق بأي فعل أو إغفال قبل ذلك الانقضاء أو الإنهاء) ودون الإخلال بالأحكام المنصوص أنها تبقى سارية المفعول بعد انقضاء أو إنهاء هذا العقد أو الأحكام المطلوبة لإنفاذ ذلك الانقضاء أو الإنهاء أو لإنفاذ عواقب ذلك الانقضاء أو الإنهاء.



T.A. ON

## 27- حق ملكية المبنى والتحسينات

- 1-27 يعتبر حق ملكية المبنى والتحسينات عند إنجاز أعمال الإنشاء عائداً للمؤجر، إلا أنه يحق للمستأجر أن يستخدم ويشغل المبنى والتحسينات وفقاً لأحكام هذا العقد طيلة مدة هذا العقد.
- 2-27 عند إنهاء أو انقضاء هذا العقد تنتقل تلقائياً المنفعة في الإيجار الناشئة عن هذا العقد بالإضافة إلى المبنى والتحسينات وتصبح ملكاً حصرياً للمؤجر دون دفع أي تعويض للمستأجر.
- 3-27 في حال إنهاء هذا العقد قبل انقضاء مدته لأي سبب من الأسباب ولم يكن المبنى قد أُنجز بتاريخ إنهاء هذا العقد، يحق عندئذٍ للمؤجر أن يطلب من المستأجر بموجب إخطار خطي أن يهدم أعمال الإنشاء والتحسينات القائمة في أو على قطعة الأرض كما بتاريخ الإنهاء وإعادة حالة قطعة الأرض إلى ما كانت عليه قبل تسليم حيازتها إلى المستأجر. إذا تخلف المستأجر عن التقيد بالتزاماته الناشئة عن هذا البند، يحق للمؤجر أن يهدم أعمال الإنشاء والتحسينات القائمة في أو على قطعة الأرض كما بتاريخ الإنهاء وإعادة حالة قطعة الأرض إلى ما كانت عليه قبل تسليم حيازتها إلى المستأجر وإعادة تحصيل كافة التكاليف والمصروفات من المستأجر.

## 28- حق المؤجر في تصحيح الخلل

- 1-28 دون الإحاف بأي حقوق أو سبل أخرى متوفرة للمؤجر ، إذا تخلف المستأجر بعد استلامه إخطاراً خطياً مدته ثلاثون (30) يوماً عن تصحيح أي إخلال أو تقصير في التزاماته الناشئة عن أي بند من هذا العقد يحق للمؤجر أن يصحح أي إخلال صدر عن المستأجر لأي من التزاماته بموجبه (غير الدفع والتزامات الإنشاء) على حساب المستأجر ودون أي مسؤولية من أي نوع على المؤجر. وإذا دفع المؤجر في أي وقت بسبب إخلال المستأجر أي مبلغ أو قام بأي فعل يتطلب دفع أي مبلغ يتوجب على المستأجر أن يعيد فوراً إلى المؤجر سداد المبلغ المدفوع من قبل هذا الأخير، وفي حال سداد ذلك المبلغ في تاريخ لاحق يستحق على ذلك المبلغ رسم تأخير بمعدل اثني عشر بالمائة (12%) سنوياً من المبلغ المدفوع بواسطة المؤجر اعتباراً من تاريخ دفع المبلغ وحتى إعادة سداده.



## 29- مهام المؤجر التنظيمية

- 1-29 لا يتضمن هذا العقد أي بند يمنع من أو يعيق المؤجر أو يقلص أو يحد من صلاحياته أو مهامه بصفته الهيئة المسؤولة عن تنظيم المدارس والمؤسسات التعليمية في إمارة أبوظبي عن:
- (أ) ممارسة الحقوق والصلاحيات والمهام الموكلة له بموجب القانون بصفته الهيئة المسؤولة عن تنظيم المدارس والمؤسسات التعليمية في إمارة أبوظبي؛ أو
- (ب) القيام بأي فعل أو شيء أو عن اتخاذ أي إجراء ضروري للتأكد من أن المدرسة قد تم تأسيسها ويتم تشغيلها وفقاً لكافة المتطلبات القانونية المعمول بها.

## 30- التصريحات والسرية

- 1-30 مع مراعاة أية قواعد نظامية أو تنظيمية سارية المفعول أو بخلاف ذلك حسبما قد يكون مطلوباً من قبل السلطات المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة لن يقدم المستأجر أي تصريح للجمهور فيما يتعلق بالشروط التجارية لهذا العقد.
- 2-30 يلتزم كل طرف بأن يعامل كافة المعلومات التي يحصل عليها من الطرف الآخر بموجب أو فيما يتعلق بهذا العقد وأي معلومات أخرى تتعلق بالشؤون الشخصية أو التجارية للمؤجر، على أنها سرية (يشار إليها جميعها بـ "المعلومات السرية") وأنه:
- (أ) سوف يمتنع عن الإفشاء عن تلك المعلومات السرية إلى أي طرف ثالث دون موافقة خطية ومسبقة من الطرف الآخر فيما عدا الإفشاء بها إلى الأشخاص وإلى الحدّ ضروري لأداء هذا العقد أو سوى ذلك حسبما يطلبه القانون؛ و/أو
- (ب) سوف يمتنع عن استخدام تلك المعلومات السرية لأغراض غير أغراض هذا العقد.
- 3-30 يلتزم كل طرف باتخاذ كافة التدابير الضرورية للتأكد من أن كافة المعلومات السرية التي حصل عليها من الطرف الآخر بموجب أو فيما يتعلق بهذا العقد تتم معاملتها على أنها سرية وعدم الإفشاء بها (بدون موافقة مسبقة) أو استخدامها بواسطة أي من جهاز الموظفين لديه لأغراض غير أغراض هذا العقد.
- 4-30 لا تنطبق أحكام البندين 2-30 و 3-30 على أية معلومات في حال:
- (أ) كانت أو أصبحت متوفرة للعموم (بطريقة لا تشكل إخلالاً لهذا العقد)؛ أو
- (ب) كانت في حيازة الطرف المعني دون قيد على الإفصاح عنها قبل استلامها من الطرف الذي أفشى بها؛ أو
- (ج) تم استلامها من طرف ثالث كان قد أحرزها بصورة مشروعة وليس ملزماً بقيد على الإفصاح عنها.
- 5-30 لا يتضمن هذا البند (30) أي شرط يمنع الأطراف من الإفصاح عن أية

معلومات إلى أية دائرة أو مكتب أو وكالة تابعة لحكومة إمارة أبوظبي، أو إلى أي مهني معين بواسطة الأطراف فيما يتعلق بهذا العقد، شريطة أن يطلب الطرف الذي يقوم بالإفصاح معاملة المعلومات المعنية على أنها سرية بما في ذلك أن يطلب تقديم تعهد بالسرية عند الاقتضاء.

6-30 تبقى التزامات السرية الواردة في هذا البند سارية المفعول بعد انقضاء أو إنهاء هذا العقد.

### 31- القوة القاهرة

1-31 لن يكون أي طرف مسؤولاً تجاه الآخر فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد في حال كان التخلف عن أداء تلك الالتزامات يعزى إلى قوة القاهرة، شريطة:

(أ) أن يقوم الطرف الذي أعيق بهذه الطريقة بإخطار الطرف الآخر في أقرب وقت معقول عملياً بعد أن علم بحالة القوة القاهرة؛ و

(ب) أن يبذل الطرف الذي يطالب بالإعفاء كافة جهوده المعقولة للتخفيف من آثار حالة القوة القاهرة.

2-31 إذا استمرت حالة القوة القاهرة لمدة اثني عشر (12) شهراً يحق لأي من الطرفين إنهاء هذه الاتفاقية بناءً على إخطار يوجهه إلى الطرف الآخر مدته أربعة عشر (14) يوماً، ولتفادي أي شك من المتفق عليه صراحةً بموجب أنه في حال إنهاء هذا العقد بموجب هذا البند 31-2 ينطبق عندئذ أحكام البند 5-26 أعلاه.

### 32- حق ملكية المستأجر

1-32 يتعهد المستأجر بالتأكد من عدم حدوث أي تغيير في ملكية المستأجر طيلة مدة هذا العقد دون الحصول على موافقة مسبقة وخطية من المؤجر. ويلتزم المستأجر بإخطار المؤجر خطياً بأية تغييرات قد تجعل الوصف الوارد في الجدول (4) غير صحيح أو غير دقيق أو مضلل بأية طريقة كانت.

### 33- الإخطارات

1-33 أي إخطار يتم توجيهه بموجب هذا العقد يجوز إرساله بواسطة البريد المسجل أو البريد السريع أو البريد الإلكتروني أو الفاكس إلى عناوين الأطراف الموضحة في هذا العقد أو إلى أي عنوان آخر قد يخطر به الأطراف من وقت لآخر خطياً لهذا الغرض. وفي غياب إثبات يدل على استلام أقرب، تعتبر الإخطارات الموجهة بموجبه هذا العقد أن تم استلامها أصولاً:

- (أ) في اليوم التالي لتسليمها باليد (ويشمل ذلك لهذا الغرض التسليم بواسطة البريد السريع مقابل الحصول على إيصال)؛ أو
- (ب) بعد أربعة وعشرين (24) ساعة من إرسالها بواسطة الفاكس أو التلكس إذا كان اليوم التالي لإرسالها يوم عمل وإلا فتعتبر مستلمة في بداية أول يوم عمل لاحق للإرسال، أو
- (ج) بعد سبعة (7) أيام تلي تاريخ إرسالها بواسطة البريد المسجل.

### 34- أحكام متفرقة

- 1-34 يتم تفسير الحثيات الواردة في المقدمة وتأويلها على أنها تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
- 2-34 إذا صادف اليوم الذي يستحق فيه سداد الإيجار أو أي مبلغ متوجب الدفع بموجب هذا العقد غير يوم عمل، يستحق سداد الإيجار أو المبلغ الآخر في يوم العمل الأول الذي يلي اليوم الذي أصبح فيه الإيجار أو المبلغ الآخر متوجب الدفع.
- 3-34 يلغى هذا العقد ويحل محلّ كافة المفاوضات والتفاهات والالتزامات وغيرها (سواء تمّ تحريرها خطأً أو سوى ذلك) السابقة بين الأطراف.
- 4-34 يكون هذا العقد ملزماً للأطراف وورثتهم وخلفائهم في المصلحة والمنتازل لهم من قبلهم.
- 5-34 إذا أصبح أي من بنود هذا العقد غير صحيح أو غير قابل للتنفيذ لن يؤثر ذلك البند على تفسير أو تطبيق أو صحة أي بند آخر وارد في هذا العقد.
- 6-34 أي تنازل يصدر عن أي طرف (سواء تمّ بموجب تنازل صريح أو عن طريق التخلف عن التنفيذ) عن حقه في حالة في أن يطلب من الطرف الآخر أن يتقيد بأي من بنود هذا العقد لن يمنع ذلك الطرف (مع مراعاة إخطار معقول في حال صدور تنازل صريح) من أن يطلب من الطرف الآخر في تاريخ لاحق أن يتقيد في نفس الحالة.
- 7-34 لا يكون أي تعديل يطرأ على هذا العقد صحيحاً ما لم يتمّ تدوينه خطأً وبوقعه كلا الطرفين.
- 8-34 يوافق الطرفان بموجبه ويتعهدان باتخاذ كافة التدابير التي قد تكون ضرورية لإنفاذ الأحكام الواردة في هذا العقد.
- 9-34 يجوز تحرير وتوقيع هذا العقد من عدد من النسخ المتماثلة أو توقيعه في الأصل من عدة صور حسبما قد يعتبره الطرفان ملائماً وتعتبر كل نسخة متماثلة أو صورة تحمل توقيعات أصلية أنها نسخة أصلية.

### 35- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

- 1-35 يخضع هذا العقد لقوانين إمارة أبوظبي ودولة الإمارات العربية المتحدة حسبما يتمّ تطبيقها في إمارة أبوظبي وتختص محاكم دولة الإمارات بالنظر في كافة الخلافات والنزاعات الناشئة عن أو



مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
Education First

المتعلقة بهذا العقد.

وإشهاداً على ما ورد أعلاه، وقع الطرفان على هذا العقد بواسطة المفوضين أصولاً بالنيابة  
عنهما بالتاريخ والسنة الموضحين في صدرها أعلاه.

باسم المؤجر وبالنيابة عنه

بواسطة معالي : د. أمل عبدالله القبيسي

المفوض بالتوقيع :

التاريخ : 2014



المستأجر ( مدرسة جيمس الهندية المتحدة )

بواسطة السيد : خالد صديق محمد سميع الأسمني

: التوقيع :

: التاريخ :

وبواسطة السادة : بريمير أسكولز انترناشيونال ذ.م.م

: التوقيع :

: التاريخ :





مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
التعليم أولاً Education First

## الجدول (1) الأمر المشار إليها في عقد الإيجار

- اسم وعنوان وأرقام الاتصال الخاصة بالمستأجر  
خالد صديق محمد سمیع الأسمني  
بريمير أسكولز انترناشيونال ذ.م.م.  
الهاتف: 04 – 347 7770  
الفاكس: 04 – 3403377
- اسم المدرسة (البند 1-14):  
مدرسة جيمس الهندية المتحدة
- نوع المدرسة المرخصة  
من مستوى رياض الأطفال وحتى المستوى الثانوي (جميع المراحل)
- مساحة قطعة الأرض (البند 1-5)  
34,001 متر مربع
- مدة العقد (البند 1-27)  
30 سنة إيجاريه
- وديعة الضمان (البند 1-29)  
1,646,919 درهم إماراتي
- قيمة إيجار السنوات الإيجارية الأربعة الأولى (البندان 1-35 و 1-9)  
36,598 درهم عن كل سنة إيجار
- سداد الإيجار، في حال الاتفاق على شروط خاصة (البند 1-3)  
لا يوجد
- كلفة الإنشاء التقديرية (البند 1-17)  
لا يوجد



عقد رقم : ADEC/BD/L/2013/15

٥٠

T.A.

ON

• فترة الإنشاء (البند 1-19) 17 شهراً اعتباراً من تاريخ مباشرة أعمال الإنشاء

• الطاقة الطلابية القصوى (البند 1-15) 4000 طالب (طالبة)

• تواريخ الإيفاء بالشروط اللاحقة (البند 1-33)

| الموعد المحدد                                                                                                                                                                                | البند/ الشرط                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 أيام عمل من توقيع التعهد وتقديمه الى المجلس                                                                                                                                               | تقديم ما يثبت وجود موارد مالية تمكن من القيام بالبناء الجديد.                                             |
| هو تاريخ توقيع العقد                                                                                                                                                                         | تاريخ النفاذ للبنود (1-22)                                                                                |
| هو اليوم الذي يلي تاريخ التسليم                                                                                                                                                              | تاريخ مباشرة الإيجار للبنود (1-24)                                                                        |
| خلال عشرة أيام من تاريخ تخصيص الأرض من قبل مجلس أبوظبي للتعليم.                                                                                                                              | التعاقد مع مكتب استشاري هندسي للقيام بتحضير المخططات للمدرسة الجديدة.                                     |
| مجموع المدة للتقديمات المتعددة من قبل المستاجر للفكرة التصميمية لا تتعدى مدة شهر واحد من تاريخ التوقيع على عقد الإيجار                                                                       | تاريخ تقديم الشكل النهائي لمخططات الفكرة التصميمية للبنود (1-9) وفقاً لمعايير مجلس أبوظبي للتعليم         |
| 4 أشهر من تاريخ اعتماد الفكرة التصميمية من قبل المجلس                                                                                                                                        | تاريخ تقديم مخططات وبرنامج البناء ورخصة البناء المعتمدة من الجهات المختصة والمتطلبات المالية للبنود (1-8) |
| لا تتعدى ثمانية اشهر من تاريخ تسليم الارض                                                                                                                                                    | التعاقد مع مقاول لبناء مبنى المدرسة وإيداع المجلس صورة من العقد                                           |
| لا يزيد عن 10 أيام عمل من تاريخ صدور رخصة البناء                                                                                                                                             | تاريخ مباشرة الإنشاء للبنود (1-21)                                                                        |
| استلام المجلس ردود مقبولة لجميع المواضيع المتعلقة في متطلبات الترخيص ضمن الزمن المذكور في تواريخ الإيفاء بالشروط من قسم الترخيص وبمده لا تزيد عن 4 شهور من الموعد المتوقع لالنتهاء من البناء | استكمال كافة متطلبات الرخصة التعليمية لمجلس أبوظبي للتعليم                                                |
| لا يزيد عن 17 شهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء من بلدية ابوظبي                                                                                                                            | تاريخ إنهاء أعمال الإنشاء وإصدار شهادة إتمام مبان من السلطات المختصة                                      |
| لا يزيد عن 19 ( تسعة عشر شهراً ) من تاريخ الحصول على رخصة البناء من بلدية ابوظبي                                                                                                             | تاريخ تشغيل المدرسة بعد استيفاء موافقات جميع السلطات المختصة                                              |



مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
التعليم أولاً Education First

## الجدول (2) مخطط التخصيص



اعتماد موقع

إمارة أبوظبي  
بلدية مدينة أبوظبي

قطاع تخطيط المدن  
إدارة التخطيط الحضري

التاريخ : 2012/12/12

رقم الإضحة : 201212004

|                                                                                                                                    |           |                   |                                                                           |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Baniyas                                                                                                                            |           | المنطقة           | اعتماد الأرض رقم (P19)                                                    |                   | الإجراء          |
| WB2_01                                                                                                                             |           | الحوض             | حكومة أبو ظبي                                                             |                   | باسم             |
| P19                                                                                                                                |           | رقم الأرض         | مجلس أبو ظبي للتعليم / المستأجر : جيسون مدرستا القوية الإنجليزية ذ.م.م    |                   | المستأجر         |
| جدول الإحداثيات                                                                                                                    |           |                   |                                                                           |                   |                  |
| Pt.                                                                                                                                | Point X   | Point Y           |                                                                           |                   |                  |
| 1                                                                                                                                  | 258149.57 | 2689084.67        |                                                                           |                   |                  |
| 2                                                                                                                                  | 258035.61 | 2688953.68        |                                                                           |                   |                  |
| 3                                                                                                                                  | 258183.34 | 2688825.16        |                                                                           |                   |                  |
| 4                                                                                                                                  | 258287.30 | 2688956.26        |                                                                           |                   |                  |
| <p>نقطة الإحداثيات والارتفاع والمساحة صالحة للبناء، وذلك على التربة التي بها تشاركون الأرض من قسم المساحة</p> <p>SCALE 1:3,500</p> |           |                   |                                                                           |                   |                  |
| تعليم / مدرسة                                                                                                                      |           | الإستخدام         | 385981.97 متر مربع                                                        | 34000.84 متر مربع | المساحة          |
| 0 متر مربع                                                                                                                         |           | المساحة المستقطعة | 0 متر مربع                                                                | 0 متر مربع        | المساحة المتبقية |
| <p>تم الإجراء بناء على كتاب مجلس أبو ظبي للتعليم<br/>بم / ات / 584 / 2012</p>                                                      |           |                   |                                                                           |                   |                  |
| 2012/11/25                                                                                                                         |           | تاريخ الخطط       | رقم الخطط                                                                 |                   |                  |
| <p>تم الإجراء لتغيير اسم المستأجر<br/>على أساس العلامة أخذ موافقة دوائر الخدمات المسبقة قبل البدء في أي إجراء تنفيذي.</p>          |           |                   |                                                                           |                   |                  |
| <p>المهندس / صلاح عوض السراج<br/>المدير التنفيذي لقطاع تخطيط المدن بالإتابة<br/>التاريخ: 2012/11/25</p>                            |           |                   | <p>المهندس / سعيد عبيد بن عياش<br/>مدير إدارة التخطيط الحضري بالإتابة</p> |                   |                  |

C.S. WGS84 UTM ZONE 40N / POSITIONAL ACCURACY ± 35 CM Drawing Layer: FGDABEDHTZ40 PROPOSED\_PLOT

نسخة من مخطط الإضحة



T.A.

ON

### الجدول (3) المتطلبات الفنية

يلتزم المستأجر قبل البدء بإجراءات البناء بإستصدار كافة التصاريح والرخص والموافقات المطلوبة من الجهات والدوائر الحكومية المختصة بما فيها على سبيل المثال لا الحصر البلدية ومجلس التخطيط العمراني والدفاع المدني ومجلس أبوظبي للتعليم.

مرفق المتطلبات الفنية لمجلس أبوظبي للتعليم (Design Manual)





## الجدول (4) مراجعة قيمة بدل الإيجار

- 1- تخضع قيمة بدل الإيجار للمراجعة والتعديل كل خمس سنوات اعتباراً من السنة الإيجارية الخامسة حسبما هو وارد فيما يلي أدناه في هذا الجدول (4).
- 2- من اليوم الأول للسنة الإيجارية الخامسة وفي كل ذكرى سنوية لليوم الأول من السنة الإيجارية الخامسة ("تاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار") يكون مبلغ الإيجار:
  - (أ) هو المبلغ المتفق عليه فيما بين الطرفين، أو
  - (ب) في حال عدم وجود اتفاق بين الطرفين تكون قيمة بدل الإيجار معادلة للمبلغ الذي يحدده خبير تقييم مستقل وفقاً للفقرتين 3 و 5 من هذا الجدول (4)، شريطة أنه في حال كانت القيمة الإيجارية في السوق أقل من الإيجار المحدد في الجدول (1) عن السنوات الأربعة الأولى يكون الإيجار هو المبلغ المحدد في الجدول (1).
- 3- في حال عدم وصول الطرفين إلى اتفاق حول أي مبلغ بموجب الفقرة 2(أ) أعلاه، يحق عندئذٍ للمؤجر أن يعين في أي وقت ولكن ليس قبل ثلاثة (3) أشهر تسبق تاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار خبير تقييم مستقل ("خبير التقييم المستقل") يتمتع بالخبرة في تقييم إيجارات عقارات مماثلة للعقار لغرض تحديد مبلغ الإيجار السنوي الذي يتوقع ضمن حدود المعقول بأن يُؤجر بها العقار حسب الأسعار السائدة في السوق ("الإيجار السائد في السوق") بالنسبة لمدة معادلة للمدة المتبقية أو إذا كانت هذه الأخيرة أطول، فلمدة خمس (5) سنوات في كلتا الحالتين كما بتاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار المعنية ووفقاً للأحكام والشروط الواردة في هذا الإيجار (غير الأحكام المتعلقة بقيمة بدل الإيجار) بالنسبة لعقد إيجار جديد للعقار يُبرم في السوق المفتوحة شاغراً من أي شاغل بتاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار المعنية فيما بين مؤجر راغب ومستأجر راغب.
- 4- يقوم خبير التقييم المستقل بتحديد الإيجار السائد في السوق على أساس الافتراضات التالية:
  - (أ) تقيّد الطرفان بالتزاماتهما على التوالي الناشئة عن هذا العقد (ولكن دون الإخلال بأية حقوق عائدة لأي طرف فيما يتعلق بتلك الالتزامات)؛
  - (ب) أنّ العقار جاهز وصالح للإشغال الفوري وللإستخدام حسبما هو مصرّح به بموجب هذا العقد وأنّ المرافق الأخرى المتعلقة بالإشغال والإستخدام موصولة بالعقار ومتوفرة بدون أي تأخير للإستخدام في العقار؛
  - (ج) إذا كان العقار أو وسائل الدخول إليه أو أية منتفعات أو مرافق أخرى ضرورية لإشغاله واستخدامه قد أصيبت بتلف أو أضرار (أو في حال المنتفعات أو المرافق الأخرى قد تمّ قطعها)، فقد تمت إعادة بنائها بالكامل وإعادة توصيلها؛
  - (د) أنّ استخدام العقار وأنّ العقار بحدّ ذاته يتّقدان بكافة المتطلبات القانونية؛
  - (هـ) أنّ كافة الرخص والموافقات المطلوبة لاستخدام العقار كمدرسة قد تمّ الحصول عليها وهي صالحة وسارية المفعول؛ و



- (و) أن أية أعمال مؤقتة أو عمليات أو نشاطات أخرى قائمة على أي عقار متاخم للعقار لن يكون لها أي تأثير معاكس أو سلبي على القيمة الإجارية للعقار.
- 5- يقوم خبير التقييم المستقل بتحديد الإيجار السائد في السوق في حدود الإمكان- ضمن مهلة ثلاثين (30) يوماً تلي تاريخ تعيينه. وفي حال عدم تحديد الإيجار السائد في السوق بواسطة خبير التقييم المستقل قبل تاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار المعني، يستمر عندئذ المستأجر في دفع الإيجار بالمعدل القابل للتطبيق فوراً قبل تاريخ مراجعة قيمة بدل الإيجار المعنية، وينبغي على المستأجر أن يدفع الفرق -إن وجد- فيما بين المبلغ المدفوع من قبل المستأجر والإيجار السائد في السوق (عند تحديده) بموجب دفعة واحدة ضمن مهلة سبعة (7) أيام تلي تاريخ تزويد المؤجر المستأجر بنسخة عن تقرير خبير التقييم المستقل.
- 6- يلتزم المستأجر بأن يدفع للمؤجر الأتعاب التي يتوجب على المؤجر أن يسدها إلى خبير التقييم المستقل وذلك خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إرسال فاتورة تبين بدل أتعاب خبير التقييم إلى المستأجر.
- 7- تعتبر الأتعاب التي يدفعها المؤجر إلى خبير التقييم المستقل ويعتبر أي مبلغ متوجب الدفع بموجب الفقرة (5) أعلاه لأغراض هذا العقد بما في ذلك بصورة خاصة البند 26-2(ب)، مبالغ ينبغي على المستأجر أن يسدها بموجب هذا العقد.



مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
التعليم في أبوظبي

### الجدول (5) ملكية المستأجر

1- يقرّ المستأجر بموجبه رسمياً بأنه شركة مسجلة بموجب قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة برأس مال وقدره [.....1,150,000.....] درهم إماراتي، وأن الشركاء الوحيدين في المستأجر هم:

| رقم | إسم الشريك                    | عدد والنسبة المئوية للحصص | قيمة الحصص (درهم إماراتي) |
|-----|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1   | فهد محمد سعيد الاستغني        | 51 - 51 %                 | 76,500                    |
| 2   | بريجه سكرتري انترناشيونال ديم | 49 - 49 %                 | 73,500                    |
| 3   | XX                            | XX                        | XX                        |

2- يقرّ المستأجر أيضاً أن الحصص التي يمتلكها كل من الشركاء المذكورة أسماؤهم أعلاه هي مملوكة لمنفعتهم الخاصة وحسابهم الخاص وأن كلاً منهم ليس مرشحاً أو مستقياً من قبل أي شريك مستفيد آخر لم يرد اسمه أعلاه.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*





مجلس أبوظبي للتعليم  
Abu Dhabi Education Council  
التعليم لنا Education First

الجدول رقم (6)  
نموذج وديعة الضمان

ABU DHABI EDUCATION COUNCIL (ADEC)  
P.O. Box No. 36005  
ABU DHABI  
UNITED ARAB EMIRATES

SUBJECT: **PERFORMANCE BANK GUARANTEE NO. DATE:**

**AMOUNT**

**AGREEMENT NO. ADEC/BD/L/2013/15**

Dear Sirs,

Whereas ABU DHABI EDUCATION COUNCIL (hereinafter referred to as "EMPLOYER") has entered into an agreement with ..... (hereinafter referred to as "CONSULTANT") for ....., and whereas CONSULTANT shall be required under the AGREEMENT to procure a Performance Bank Guarantee issued by a bank in favour of EMPLOYER in support of the due and proper performance of the obligations undertaken by CONSULTANT in respect of the above-mentioned AGREEMENT.

Therefore, in consideration of the above, We [*Name of the Bank*] established in Abu Dhabi and having our address at P.O. Box ....., Abu Dhabi, U.A.E. hereby irrevocably and unconditionally guarantee and undertake to EMPLOYER, without any right of defence set off or counterclaim whether on our behalf or on behalf of CONSULTANT to pay to EMPLOYER a sum not exceeding (*Figures*) (*Letters*) or any lesser sum specified by EMPLOYER upon receipt of EMPLOYER's written request addressed to us in the event that CONSULTANT fails to perform or fulfill any of his obligations set forth in the AGREEMENT, by transfer to an account in EMPLOYER's name at such bank in Abu Dhabi as EMPLOYER shall stipulate or in such other manner as shall be acceptable to EMPLOYER. Such written request shall be conclusively binding on us for all purposes under this Performance Bank Guarantee.

We agree that any changes, modifications, additions or amendments which may be made to the AGREEMENT, or in the work to be performed there under, or in the payments to be made on account thereof, or any extensions of the time for performance or other forbearance on the part of either EMPLOYER or CONSULTANT to the other or to any other guarantor of the obligations of either of them, shall not in any way release us from our continuing liability hereunder, and we hereby expressly waive notice to us of any such changes, modifications, additions, amendments, extensions or forbearance.

We further agree that any payment made hereunder shall be made free and clear of and without deductions for or on account of any present or future taxes, levies, imposts, duties, charges, fees, deductions or withholdings of any nature whatsoever and by whomsoever imposed. This Performance Bank Guarantee shall come into force on the date hereof and shall continue until the issue of the Final Acceptance Certificate.

This Performance Bank Guarantee shall be governed by and interpreted under the laws of Abu Dhabi and the U.A.E.

Yours faithfully,

Authorized Signature and Stamp of Bank

Date: \_\_\_\_\_



T.A. ٥٢

Abu Dhabi Education Council

Education first

**Abu Dhabi Education Council**

**Education first**

**Land Lease**

**For the purpose of development**

**No.”ADEC/BD/L/2013/15”**

**Between**

**Abu Dhabi Education Council**

**“Lessor”**

**And**

**GEMS United Indian School L.L.C**

**“Lessee”**

**Abu Dhabi Education Council**

**P.O. Box: 36005 – Abu Dhabi**

**United Arab Emirates**

**Tel: 02-6150000**

**Fax: 02-6150528**

## **Table of Contents**

- 1- Definitions
- 2- Interpretation
- 3- Plot Renting
- 4- Subsequent Provisions
- 5- Authorized Use
- 6- Contract Term and Renewal
- 7- Plot Handover
- 8- Performance Guarantee
- 9- Rent and Rent Consideration Review
- 10- Taxes and Disbursements
- 11- Benefits and Services
- 12- Building Construction and Improvements
- 13- Lessee's Assignment of Lease Benefit
- 14- Pollution
- 15- The Lessor's Undertakings
- 16- The Lessee's Undertakings
- 17- Lessee's Covenants and Warranties
- 18- Lessor's Covenants and Warranties
- 19- Registration
- 20- Indemnification
- 21- Maximum Student Capacity
- 22- Operation Standards
- 23- Legal Procedure
- 24- Insurance
- 25- Assignment and Liabilities
- 26- Termination and Repairing Arrangements
- 27- Title of Building and Improvements
- 28- The Lessor's Right to Repair Violations
- 29- The Lessor's Regulatory Tasks
- 30- Declarations and Confidentiality
- 31- Force Majeure
- 32- The Lessee's Title
- 33- Notices
- 34- Miscellaneous
- 35- Governing Law and Jurisdiction

Schedule (1) – Issues Provided the Lease

Schedule (2) – Allocation Drawing

Schedule (3) – Technical Requirements of Abu Dhabi Education Council

Schedule (4) – Rent Consideration Review

Schedule (5) – Lessee’s Ownership

Schedule (6) – Performance Guarantee Form

## **Plot Lease for Development**

This Lease is made for the purpose of developing a plot (the “Lease”) on this day Monday, 26/5/2014

Between:

**Abu Dhabi Education Council**, P.O. Box: 36005, Abu Dhabi, United Arab Emirates, Tel: 02-6150000, Fax: 02-6150528, the “**Lessor**”

**And**

**GEMS United Indian School L.L.C**, a limited liability company holding Trade License No.CN-1768062 issued from Abu Dhabi Department of Economic Development, its address: Abu Dhabi Isle, Hazaa Bin Zayed Al-Awal – ح ش 4 - 136ق

**Whereas:**

- (A) The Lessor is the owner of Plot No.(P19), Ground (WB2\_01), (Bin Yas) Area, described in Schedule (2) and has the right to dispose thereof;
- (B) The Lessee desires to hire the Plot from the Lessor for instructing and operating a private school;
- (C) The Lessor agrees to rent the Plot to the Lessee according to the terms and provisions stated hereunder.

Therefore and in consideration of the covenants provided herein, the Lessor and the Lessee hereby agree on the following:

### **1- Definitions**

**1-1 The Ministry:** means the Ministry of Education in the United Arab Emirates;

**1-2 Regulatory Authority:** means Abu Dhabi Education Council which supervises all schools and educational institutions in Emirate of Abu Dhabi in accordance with the terms of law;

**1-3 Competent authorities:** mean the ministries, departments, authorities, municipalities, and governmental agencies which have the following powers currently or from time to time:

- (A) Practice of authority on or regulation of the School activities and affairs including the Ministry, Abu Dhabi Education Council, and the Department of Economic Development; and
- (B) With respect to the Plot, the Building, and improvements

**1-4 The Party:** means any of the Parties individually and the “**Parties**” mean both Parties hereto;

**1-5 Plot:** means the Plot which is the subject matter of this Lease and is described in details in the Allocation Drawing referred to in Schedule (2);



**1-6 Land Register:** means the Lands Department within the Municipal Affairs Department of Emirate of Abu Dhabi

**1-7 Allocation Drawing:** means the location a photo thereof is attached to Schedule (2);

**1-8 Building Drawings:** means the designing documents and construction drawings and specifications required to be provided for competent authorities in order to enable the Lessee to commence and complete constructional works including the drawings of building as completed;

**1-9 The School Designing Idea Drawings:** mean the initial drawings submitted by the Lessee to the Regulatory Authority. Such drawings shall satisfy all provisions and requirements and shall indicate the School designing idea. The Regulatory Authority shall approve such drawings educationally before submitting to other competent authorities.

**1-10 The Building:** means the building (s) which forms the School headquarters and which will be constructed on the Plot by the Lessee and at its expense and in accordance with the terms and provisions hereof including any subsequent changes, amendments, or improvements made during the Lease Term and in accordance with this Lease;

**1-11 Improvements:** mean the internal infrastructure to be constructed or installed at any time during the Lease Term on the Plot except the Building. The improvements include all structures, entrances, internal roads, pavements, playgrounds, landscape, yards, swimming pools, barking bays, external services, facilities, cables, wires, pipes, filters, chimneys, channels, fittings, electrical and mechanical equipment, traffic transportation, and measurement devices and tools of all utilities and all other improvements;

**1-12 Utilities:** mean electricity, water, and gas, waste removal, disposal system, Internet, telecommunications, and wireless communications, and all other similar utilities;

**1-13 The Property:** means the Plot, the Building, and the improvements;

**1-14 The School:** means the School provided in Schedule (1) and which the Lessee intends to build, license, and operate in the Building to be constructed on the Plot;

**1-15 Maximum Student Capacity:** means the maximum of students to be enrolled at the School within any academic year and to be approved in the Lessee's application form of the School license and specified in Schedule (1) as amended from time to time in accordance with Clause 2-21 hereunder;

**1-16 Financial arrangements:** mean the arrangements made by the Lessee to finance the construction cost;

**1-17 Construction Cost:** means the discretionary cost of the works of the Building and improvements construction and completion as mentioned in Schedule (1);

- 1-18 Construction Schedule:** means the discretionary schedule of construction works which covers the construction period;
- 1-19 Construction Period:** means the period anticipated for completing the construction works as specified in Schedule (1);
- 1-20 Construction Works:** mean temporary and permanent construction works of the Building and improvements;
- 1-21 Construction Commencement Date:** means the last date when the Lessee shall commence construction works on the Plot; this date is specified in Schedule (1);
- 1-22 Effectiveness Date:** means the date when this Lease shall come into force and is signed;
- 1-23 Handover Date:** means the date when the Lessor shall hand over the Plot to the Lessee;
- 1-24 Lease Commencement Date:** means the date following the Handover Date immediately;
- 1-25 Rent Consideration:** means the annual rent which the Lessee shall pay against the Plot and the Property, namely:
- (A) With respect to every year of the four rental years, the amount specified in Schedule (1); and
  - (B) With respect to the fifth rental year onward, the amount agreed upon and calculated according to Schedule (4);
- 1-26 Rental Year:** means every successive period of one calendar year which commence on the Lease commencement;
- 1-27 The Lease Term:** means the term specified in Schedule (1);
- 1-28 Business Day:** means any day except:
- (A) Friday, Saturday and any official holiday in Emirate of Abu Dhabi; and
  - (B) Any day when schools in Abu Dhabi shall be closed as licensed and required by laws or by any other governmental procedure
- 1-29 Performance Guarantee:** means the amount specified in Schedule (1) and which the Lessee is required to deposit with the Lessor as security of fulfilling the Lease provisions;
- 1-30 Legal Requirements:** to the extent they are applied to the Plot, the Building, the improvements, the Property, the utilities, and the School, means all laws, decrees, regulations, instructions, bylaws, techniques, legal requirements applied in Emirate of Abu Dhabi from time to time, all regulations, ministerial resolutions, orders, practice laws or secondary or sub legislations passed under such practice laws, regulations and internal regulations of any local authority,

company, or any other national or public service entity which provides or will provide currently or in the future any fittings on the Plot including the requirements of obtaining licenses from competent authorities which permit the Lessee to practice its activity as a school licensed in Emirate of Abu Dhabi;

**1-31 Technical Requirements:** mean technical provisions and requirements of the Regulatory Authority specified in Schedule (3) as well as the control development rules and standards applicable from time to time to the Building design, construction, completion, or inspection or any part thereof including all legal requirements relevant to the Building, improvements and development control rules applicable in Emirate of Abu Dhabi;

**1-32 Standards:** mean the rules, regulations, and standards accepted from time to time in constructing the Building in the United Arab Emirates in terms of the Building design, construction, completion, operation, and maintenance;

**1-33 Subsequent Requirements:** mean:

- (a) Competent authorities approval of the designing idea drawings and the Building drawings;
- (b) To submit the construction plan and financial arrangements to be approved by the Lessor;
- (c) To issue all licenses necessary for the Lessee to commence the construction works;
- (d) To issue interim licenses to the Lessee by the Regulatory Authority;
- (e) To commence construction works;
- (f) To complete the construction works and obtain all licenses and approvals from competent authorities for the School operation;

**1-34 License:** mean and include:

- (A) Any permit, license, acceptance, approval, certificate, qualification, specification, registration, or authorization;
- (B) To submit any notice, report, or assessment which is in any case necessary for commencing and completing the works of the School construction and operation;

**1-35 Lender:** means one or more persons with whom the Lessee makes arrangements for financing the Building constructions and improvements provided that the Lessee shall provide the Lessor with details of such person;

**1-36 Liability:** means any mortgage, fee, attachment, pledge, warranty, option, restriction, privilege, first refusal rejection, right of preemption, right of refund, right or interest of a third party, any other guarantee interest of any kind, or any other preferential arrangements with the same effect;

**1-37 Force Majeure:** means any unexpected event which any of the Parties can't avoid and is beyond the Parties control so as fulfillment of the Party's obligations would be difficult or impossible including but not limited to acts of God, war (declared or otherwise), terrorism, revolution, invasion, insurrection, riot, civil disorders, epidemic, sabotage, any other civil obstacles, other labor disorders and disputes, fire, flood, earthquakes, storms, hurricane, whirlwinds, tsunami, or any other natural disaster;

## **2 Interpretation**

**2-1** In this Lease:

- (A) Words which refer to a specific sex shall include the other and words which refer to singular shall include plural and vice versa.
- (B) Phrases "hereof", "herein", "hereby", and similar phrases shall refer to the Lease entirely, not to any clause or schedule thereof.
- (C) References to the clauses or schedules are references to clauses and schedules hereto respectively.
- (D) Words "include" and "including" shall be deemed to be followed by phrase "but not limited to" whether or not they are followed by such phrase or by any other phrase having the same meaning.
- (E) The headings are provided for convenience and shall not affect interpretation of this Lease. All references to any clauses, paragraphs, or schedules are references to the clauses, paragraphs, and schedules hereof.
- (F) References to any laws, regulations, or requirements shall include any amendments, extension, or reissue thereof from time to time.
- (G) Any month consists of thirty days according to Gregorian calendar as of any day of the month.
- (H) All periods of time shall be specified by Gregorian calendar and shall be calculated on this basis.

## **3 Plot Renting**

**3-1** In consideration of the rent, provisions, undertakings, and other obligations required to be performed by the Lessee in accordance with this Lease, the Lessor hereby agrees to lease the Plot to the Lessee, and the Lessee agrees to rent the Plot from the Lessor clear of any liabilities in accordance with the terms and provisions hereof.

## **4 Subsequent Provisions:**

**4-1** If the Lessee fails to fulfill any of the subsequent provisions on or before the date specified in Schedule (1), the Lessor shall have the right:

- A- To apply fine at the rate of 164,692 dirham per 9 delay days by a written letter served on the Lessee. Such amount shall be refunded in case of fulfillment before the date of any of subsequent provisions as provided in Schedule (1).
- B- If the delay or default continues for more than 90 calendar days, the Lessor shall have the right to apply fine at the rate of 1,646,919 dirham, to terminate this Lease with immediate effect, and to recover the Plot and anything constructed thereon by a written notice served on the Lessee without court writ. Except otherwise provided in Clauses 8-3 and 26-5 below, the Second Party shall not have any right or claim against the First Party upon termination.

## **5 Authorized Use**

**5-1** The Lessee shall use the Plot for constructing the Building and improvements in accordance with this Lease. Upon completion of the Building and improvements, the Lessee shall have the right to use it only as a school.

## **6 Contract Term and Renewal**

**6-1** This Lease shall be valid and binding upon both Parties as of the date of signing it. In accordance with the terms of renewal and earlier termination, this Lease shall remain to have full effect throughout the Lease term.

**6-2** Both Parties may by a written agreement renew this Lease for an additional period exceeding its original period if both Parties agree on the rental consideration for the renewed period and on other terms and provisions of renewal provided that the Lessee shall not be breaching any provision hereof by expiration of this Lease term.

## **7 Plot Handover**

**7-1** The Lessor shall exert reasonable efforts to hand over the Plot to the Lessee clear of anything within sixty (60) days after the Effectiveness Date or as soon as possible thereafter. It has been expressly agreed that the Lessor won't have any liability towards the Lessee if the Plot handover is delayed.

**7-2** The Lessor shall not provide any undertaking or guarantee on the Plot or its validity for a specific purpose. If the Lessee doesn't make any reasonable objection to the Plot within ten (10) business days as of the Handover Date, the Lessee shall be deemed to have accepted to possess the Plot in its "current condition". If the Lessee makes reasonable objection to acceptance of the Plot within the specified ten days, the Lessor may at its absolute and discretionary discretion supply the Lessee with an Alternate Plot ("Alternate Plot"). However, it is hereby expressly agreed that the Lessor won't be obliged to supply the Lessee with an Alternate Plot.

**7-3** If the Lessee accepts the Alternate Plot, the Lessor and the Lessee shall enter into a lease for the Alternate Plot (in accordance with the same terms and provisions hereof); thereafter this Lease shall be terminated automatically without any notice or court writ.

**7-4** If:

- (A) The Lessee refuses to accept the Plot;
- (B) The Lessee refuses to accept the Alternate Plot

The Lessor shall have the right at its discretionary exclusive and absolute discretion to notify the Lessee in writing that the Lessor can't supply the Lessee with an alternate plot (in accordance with Sub-Clause (A) above) or with any other plot (in accordance with Sub-Clause (B) above) and this Lease shall be terminated automatically as of the date of receiving a notice by the Lessee from the Lessor under this Clause without any further notice or court writ. Upon such termination:

- (A) The Lessor shall reimburse the Performance Guarantee to the Lessee;
- (B) Except reimbursement of the Performance Guarantee as stipulated by the Paragraph above, any of the Parties shall not have any right or claim against the other Party; and
- (C) The Lessor shall have the right to lease the Plot to a third Party or otherwise dispose of the Plot as it deems appropriate

**7-5** All risks related to the Plot shall be transferred to the Lessee when the latter possesses the Plot. When the Lessee receives the Plot, it shall be liable for all risks and dangers within the Plot and for any damage or injuries which may arise from any danger or risk above, below, or within the Plot.

## **8 Performance Guarantee**

**8-1** The Lessee shall deposit the Performance Guarantee with the Lessor within 14 days as of the Effectiveness Date in form of Bank Guarantee issued from a bank accepted by the Lessor and in the format stated in Schedule (6).

**8-2** Except otherwise stipulated by Clause 7-4 above, the Performance Guarantee shall not be recoverable and shall be forfeited by the Lessor till operation of the School as a security for performing the Lessee's obligations under this Lease.

**8-3** If this Lease is terminated by Clause (4) above, the Lessee shall lose the Performance Guarantee as the Lessor shall forfeit it as lump indemnifications in addition to any other amounts the Lessee has paid to the Lessor under this Lease.

## **9 Rent and Rent consideration Review**

**9-1** In consideration of granting this Lease, the Lessee shall pay the Lessor the Rental Consideration in full as of the Handover Date.

**9-2** Except the case when the Lessee is totally prohibited from using the Plot due to the Lessor unlawfully, the Rental Consideration shall not be subject to reduction or deduction under any circumstance.

**9-3** The Rental Consideration shall be made as one annual payment which shall be made every contractual year as of the date of lease commencement following the corresponding date of every subsequent calendar year.

**9-4** The Rental Consideration shall be reconsidered every five (5) years pursuant to Schedule (4) as of the fifth rental year.

## **10 Taxes and Disbursements**

**10-1** When the Lessee possesses and/or occupies the Plot, the Lessor shall pay any and all fees, taxes, and other liabilities of any kind imposed or assessed by any agency or governmental or semi-governmental authority on or against the Property.

## **11 Utilities and Services**

**11-1** When the Lessee possesses the Plot, the Lessee shall pay all fees of the utilities connected to the Property as well as any other fees imposed by any service supplier against the utilities supplied to the Plot and/or the Building.

**11-2** The Lessee shall be liable for assessing what it needs of the utilities and temporary and permanent connections thereof. The Lessee shall also acknowledge that such utilities are connected and supplied by third parties including regulatory authorities and the Lessor shall not provide any guarantee regarding connection or supply of the utilities.

## **12 Construction of Building and Improvements**

**12-1** The Lessee shall exert reasonable efforts to commence preparing and obtaining the competent authorities approval on building drawings and obtaining licenses necessary for this purpose. The Lessee shall also submit the building drawings to competent authorities in any case for approval on or before the date specified in Schedule (1).

**12-2** The Lessee shall submit the following to the Lessor for approval within (6) months as of the date of approving the designing idea:

(A) Evidence of finance arrangements;

(B) The construction plan

- 12-3** The construction works shall be commenced on or before the construction commencement date and all construction works shall be completed:
- (A) At the risk and expense of the Lessee solely;
  - (B) Scientifically and practically;
  - (C) According to the building drawings (approved by competent authorities) and technical specifications;
  - (D) Clear of any lien, mortgage, priority, or privilege whether for the interest of the labors or any other authority; and
  - (E) Pursuant to other terms provided herein and the construction plan
- 12-4** The Lessee shall ensure that all construction works, activities, materials, equipment, systems, and relevant procedures are implemented according to the building drawings (approved by competent authorities) and technical requirements.
- 12-5** No construction work of any kind related to the Building shall be implemented on the Plot unless and until:
- (A) The building drawings are approved by competent authorities;
  - (B) The Lessee shall obtain all licenses necessary for commencement and completion of any construction works; and
  - (C) The Lessee shall obtain a non-objection letter from the Lessor regarding the finance arrangements made by the Lessee.
- 12-6** The construction works shall be completed within the Plot borders.
- 12-7** The Lessee shall be liable for all building drawings and licenses necessary for constructing the Building provided that the Lessor shall sign all application forms and exhibits required by the Appellee reasonably and shall satisfy all formal requirements of constructing the Building.
- 12-8** When the construction works are commenced on the Plot, the Lessee shall ensure that such works are implemented and completed without stop and shall exert all reasonable efforts.
- 12-9** The Lessee shall be liable for caring for the Plot and all activities done on the Plot within the period of implementation of the construction works. The Lessee shall make all arrangements necessary for the Plot and surroundings in terms of safety, protection from fire, security, transportation and delivery of commodities; materials; constructions; and equipment; control of pollution, relationship with the staff and labors, and general services on site including but not limited to access to the Plot.



**12-10** The Lessee shall undertake to have every contractual or defaulting liability arising from or in connection with using the Lessee's rights on the Plot or the construction works and to hold the Lessor harmless against any legal, intangible, and/or financial consequences thereof and shall fulfill such consequences. The Lessee shall procure an insurance contract against risks to insure any third party against all damage incurred during or in connection with building on the Plot.

**12-11** When the Plot is accepted under Clause (7) above, the Lessee will be deemed:

- (A) To have inspected the Plot and surroundings;
- (B) To have accepted the Plot in terms of the climatic, topographic, and geologic nature, the Plot general requirements, soil nature and underneath, the Plot nature and form, design, materials necessary for completing the Building, and its arrangements;
- (C) To have specified the planning necessary for transportation and accommodation of labors and all processes necessary for designing, constructing, inspecting, and completing the Building;
- (D) To have been convinced with the technical and legal requirements, all relevant regulations, standards, recommended practices, and procedures applicable to construction of the Building; and
- (E) To have generally obtained all required information with respect to risks, emergencies, and all other conditions which may affect:
  - (1) The Building construction cost; or
  - (2) The Lessee, its rights, and its obligations under this Lease

**12-12** The Lessee shall supply with the Lessor with a copy of all building drawings regarding constructing the Building after approval by competent authorities.

**12-13** After obtaining the approvals of governmental competent authorities on completion of the Building construction, the Lessee shall provide the Lessor with a copy of such approvals.

**12-14** After completion of the Building construction, the Lessee shall provide the Lessor with a copy of the building drawings as completed within 5 days as of the date of operating the School.

### **13 Lessee's Assignment of Lease Benefit**

**13-1** Regardless of Clause (25), the Lessee may assign its benefit in this Lease to any Lender by an assignment deed ("**Lease Guarantee**") as a guarantee to obtain credit facilities for financing the construction works (not for any other purpose) without consent of the Lessor provided that:

- (A) The Lease Guarantee made with the Lessee shall not constitute any burden or liability on the Plot or the Lessor if the Lessee doesn't have the authority to establish or impose real right or accessory right on the Plot.

(B) The Lease Guarantee shall include express terms which order the Lender to submit to the Lessor a copy of any notice of violation served by the Lender on the Lessee under the Lease Guarantee.

(C) The Lessor should have agreed previously on the financial arrangements in its capacity or the parties to the Lease Guarantee.

**13-2** The Lessor shall submit to the Lender a copy of any and all notices served by the Lessor from time to time on the Lessee or may be served by the Lessee under or in connection with this Lease at the address notified by the Lender to the Lessor.

**13-3** The Lessee and the Lessor shall hereby agree that in case the arrangements made by the Lessee and the Lender require so, they will be unfair – except the Rental Consideration review – and this Lease shall be terminated consensually without consent of such Lender.

**13-4** The Lessor shall not have the right to terminate this Lease or make any corrective arrangement under the law unless:

(A) The Lessor serves a written notice on the Lessee of the violation to the Lease stating that the Lessee shall submit a copy of such notice on the Lender;

(B) The Lessee has committed a violation and continued to violate on the date of the notice mentioned in Paragraph (A) above; and

(C) The Lessee and the Lender fail to repair such violation within the grace period stipulated by Clause 13-6 below.

**13-5** The Lender shall have the right at any time before termination of this Lease to pay the Rental Consideration due hereunder and to make any action or thing required by the Lessee to avoid termination of this Lease or to apply any repairing arrangement which the Lessor has the right to apply legally. All payments made and issues executed by the Lender shall have effect as if they are payments and issues made by the Lessee.

**13-6** The Lender shall have the right to repair such violation within thirty (30) days as of the date of receiving a notice of the violation details provided that the Lender shall repair any violation and pay any financial obligations due by the Lessee. Repairing any repairable violations shall be made by the Lender hereunder within such thirty (30) days and shall continue to fulfill the financial obligations on their maturity dates.

**13-7** Any violation which is committed by the Lessee and can't be repaired by the Lender, it shall be deemed to have been repaired:

(A) If the Lender repairs any violation of any financial obligations imposed on the Lessee and which would be repaired by the Lender within thirty (30) days and the Lender continues to

fulfill the Lessee's obligations arising hereunder and which can be repaired by the Lender in good faith; and

(B) If the Lender continues to fulfill the Lessee's obligations hereunder on the maturity dates

**13-8** If the Lender hires under this Lease according to the Lease Guarantee and Clause 13-1 above or by any other new lease obtained pursuant to Clause 13-10 below, the Lender shall be solely liable for the Lessee's obligations arising from this Lease or a new lease and shall supersede the Lessee in terms of its obligations. The Lessee / the Lender shall have the right to assign this Lease or new lease to a person nominated with written consent of the Lessor. It is expressly agreed that the Lessor shall have the right to withdraw or give its consent in the cases provided in Clause 13-11 below.

**13-9** If this Lease is terminated by Clause 26-3 below, the Lessor shall have the right to make, sign, and submit new lease for the Plot to the Lender or any other party nominated by the Lender upon written request from the Lender within thirty (30) days following such termination provided that prior written consent of the Lessor shall be obtained regarding the "nominee", and the Lessor shall not withdraw its consent unless this is reasonably required within the remaining period of this Lease.

**13-10** The new lease shall include the same terms provided herein except the obligation fulfilled by the Lessee before termination. The new lease shall have the same priority as this Lease. Regardless of the forgoing, the Lessor won't be obliged to sign or submit a new lease unless the Lender immediately repairs all violations which have been committed by the Lessee and can be repaired by the Lender.

**13-11** It is expressly agreed that the Lessor shall have the right to refuse to grant its consent on the assignment of this Lease to the Lender's nominee pursuant to Clauses 13-9 and 13-10 if the nominee:

- (A) Doesn't have the licenses necessary for operating the School according to all legal applicable requirements;
- (B) Is unable to reasonably prove to the Lessor that the nominee has financial resources and experiences for operating a school similar to this School in terms of the size and kind; or
- (C) Doesn't accept to fulfill or undertake to fulfill under the new lease the Lessee's obligations provided herein.

**13-12** After the Lessee enters into a Lease Guarantee with any Lender, the Lessee shall immediately supply the Lessor with a copy of such Lease Guarantee and notify the Lessor in writing of the full postal address, material location (road), and phone and fax numbers of the Lender.

**13-13** The terms of this Clause (13) serve the benefit and interests of the Lender which shall apply them immediately to the Lessor in accordance with Article (254) of the Civil Transactions Law.

**13-14** The Lessor shall agree upon written request of the Lender and the Lessee to enter into a triple agreement between the Lender, the Lessee, and the Lessor to facilitate finance arrangements according to the provisions which the Lessor deem appropriate provided that such triple agreement:

- (A) Shall not stipulate a liability against the Plot;
- (B) Shall include express terms stipulating that the Lessor won't be liable for any credit facilities provided by the Lender to the Lessee;
- (C) Shall include express terms which obligate the Lessor to submit a copy of any notice of violation served by the Lender on the Lessee under the credit facilities granted by the Lender to the Lessee; and
- (D) Shall not include any clause which may affect the Lessor's rights hereunder

#### **14 Pollution**

**14-1** The Lessee shall undertake;

- (A) To use correct techniques to ensure that storing, processing, and disposing of all polluting and dangerous materials produced during implementation of the Building works of construction, inspection, completion, maintenance, and/or management will be reduced to minimum as stipulated by federal and local laws which regulate such cases;
- (B) To construct and operate facilities appropriate for waste processing and disposal – if required – to ensure that:
  - (1) All liquids and materials which may cause diseases or injuries to humans and environment generally and which may be produced during the Building construction, inspection, completion, development, and/or operation won't be discharged in the air, on the Plot, in the sea, or on surrounding land without correct processing; and
  - (2) All such liquids and materials are processed and disposed of according to all legal requirements applicable from time to time to storing, processing, emission, discharge, and/or disposal of such liquids and materials.

#### **15 The Lessor's Undertakings**

**15-1** The Lessor undertakes:

- (A) To grant the Lessee quiet and peaceful possession of the Property throughout this Lease term without any disturbance from the Lessor or any person related to it provided that the Lessee shall not breach any terms hereof;

- (B) To abide by and comply with all provisions, restrictions, the Plot explicit and implicit usage class which affects the Plot, any legal requirements applicable currently, and any rules or orders which are issued thereunder and which may affect the Plot taking into consideration any other contradicting clause herein;
- (C) To make all reasonable arrangements upon request and at the expense of the Lessee to enforce the Lessee's rights on the Plot towards third parties;
- (D) To grant its consent, if required, within reasonable period upon request of the Lessee under any legal requirements;
- (E) No to cause any disturbance as defined currently or in the future in any applicable law.

## **16 The Lessee's Undertakings**

### **16-1 The Lessee undertakes:**

- (A) To pay the Rental Consideration on dates and in the manner specified herein without any deduction, setoff, or dispute;
- (B) To use only the property exclusively for the purpose of constructing and operating the School as per the educational licensed level as stated in Schedule (1);
- (C) To keep at all times the possession of the Plot, preserve and maintain the Property at its expense and keep it in good, proper, and clean condition;
- (D) To do the following at all times at its expense:
  - (1) To make any amendments, additions, or repairs to the Plot, the Building, and the improvements pursuant to current and future legal requirements;
  - (2) To abide by all legal requirements related to the Plot, the Building, and the improvements; and
  - (3) To compensate the Lessor and keep it harmless and maintain the Plot clear of any and all liabilities, losses, damages, fines, claims, and procedures resulted from the Lessee failure to abide by this Clause.
- (E) To operate the School according to all applicable legal requirements;
- (F) To maintain, repair, and keep all spaces within the Property in clean, leasable, and operable condition especially all machines, facilities, equipment, fittings, things relevant thereto or things which may be constructed at any time within the term on the Property or which may be part thereof without prejudice to generality of the forgoing regarding the Property maintained by the Lessee throughout the terms:

- (1) The Lessee undertakes to clean the Building correctly and hygienically keeping it clean and clear of any dirt or garbage; the Lessee will particularly store and maintain all commercial wastes and garbage in appropriate containers and shall make arrangements to remove such wastes and garbage regularly from the Plot to an area within the Plot; and
  - (2) The Lessee will repair any defect or damage caused to the Property improvements as a result of little care, misuse, or abuse committed by the Lessee, its users, agents, contractors, students, employees, licensees, or persons invited by the Lessee, or arising from any breach or violation committed by the Lessee.
- (G) To comply with all legal requirements applied currently or in the future to the Plot, the Building, and the improvements and with all legal requirements which may be required or imposed by competent authorities which have power or authority over the Plot, the Building, the improvements and to keep the Lessor harmless against such matters.
- (H) To allow the Lessor and its agents, engineers, contractors, and employees to have access to and inspect the Property at reasonable time and ensure that the Lessee will abide by the terms of this Lease provided that the Lessor serves on the Lessee twenty-four (24) hour prior written notice, but such notice isn't required in case of emergency;
- (I) To abide by all precautionary arrangements against fire; not to store any chemicals, flammable liquids, acetylene gas, alcohol, petrol, or any volatile or explosive materials in the Property for any purpose; not to bring anything which may in any case invalidate the insurance policy procured under this Lease;
- (J) To ensure that all items required for the School or by any competent authorities are delivered on time and not to cause any disturbance to a third party;
- (K) To take all necessary arrangements to keep the Building safe and maintain an appropriate security level acceptable to the Lessor throughout the Lease term;
- (L) To hand over the Property to the Lessor upon expiration or earlier termination of this Lease or on any other date agreed upon consensually provided that the Property shall in all aspects conform to original and full performance of the Lessee's obligations under this Lease;
- (M) To insure the Property and keep it covered in accordance with the terms provided herein;
- (N) Not to allow any disturbance as defined currently or in the future in any law applicable to the Plot.

## **17 The Lessee's Covenants and Warranties**

**17-1** To urge the Lessor to enter into this Lease, the Lessee warrants that:

- (A) The Lessee is duly registered and has made all actions required by competent authorities according to the Articles and Memorandum of Association to perform and fulfill the obligations under this Lease;
- (B) Once this Lease is entered into, signed, and registered, it will constitute a legal contract binding and applicable according to its provisions against the Lessee and the parent company;
- (C) The anticipated period and discretionary cost for constructing the Building are as stated in Schedule (1);
- (D) The Lessee will commence the construction works on or before the date specified in Schedule (1);
- (E) The Lessee will implement and complete the Building and all construction works on the Plot pursuant to Clause (12);
- (F) Any resolutions on the Lessee's title provided in Schedule (5) are complete and accurate and all partners, legal owners, or beneficiaries have been revealed in Schedule (5).

## **18 The Lessor's Covenants and Warranties**

**18-1** To urge the Lessee to enter into this Lease, the Lessor warrants that:

- (A) The Lessor is the only and exclusive owner of the Plot and has the right to enter into and sign this Lease without any consent and to grant the Lessee the rights hereunder;
- (B) The Lessor hasn't entered into any agreement for the Plot development with any person except the Lessee;
- (C) The Lessor will hand over the Plot to the Lessee clear of any liability or dispute;
- (D) Once this Lease is entered into, signed, and registered, it will constitute a legal contract binding and applicable according to its provisions against the Lessor;
- (E) No payments are due by the Lessor or payable for the Plot as on the date of this Lease or under any applicable legal requirements;
- (F) The Lessor doesn't know anything about any condition which may affect the Lessee occupancy of the Plot;
- (G) At the best knowledge of the Lessor and as on the date of this Lease, the Lessor has never breached any legal requirements regarding the Plot; and
- (H) The Lessor hasn't received any notice, complaint, offer, restriction, or order from any governmental authority stating that the current user uses the Plot in violation of any legal requirements.

## **19 Registration**

**19-1** The Lessor and the Lessee shall undertake to make all actions necessary for registering this Lease with the Lands Department at the expense of the Lessee.

## **20 Indemnification**

**20-1** The Lessee shall indemnify the Lessor and keep it harmless against any and all liabilities, claims, losses, damages, or expenses arising from the Lessee occupancy or use of the Plot including but not limited to any liabilities, losses, damages, or expenses arising from:

- (A) Death or injury of any person including the Lessee and its employees, agents, or visitors or from any damage or destruction caused to any assets including the Property owned by the Lessee or its employees, agents, or visitors due to existence of such person or assets in or around the Plot or due to any other reason related to the Property of any other personal assets located in the Property;
- (B) The Building construction cost and all claims filed by any contractor appointed by the Lessee or any supplier of commodities or materials used in the Building;
- (C) All fines and penalties imposed by any governmental authority as a result of constructing the Building or using it in a manner which breaches any legal requirements; and
- (D) Any claims filed by a third party regarding the Building design or activities which are practiced in the Building and infringe upon legal rights of such party or cause damage, injury, or disturbance

**20-2** The indemnification obligations provided in Clause (20) shall survive after expiration or termination of this Lease.

## **21 Maximum Student Capacity**

**21-1** The Lessee shall ensure that the number of students won't exceed the maximum student capacity.

**21-2** If the Lessee desires to change the maximum student capacity, the Lessee shall obtain the consent of competent authorities including the Lessor (as the School Regulatory Authority) provided that the Regulatory Authority shall at its exclusive and absolute discretion agree to increase the maximum student capacity and that the Lessor shall increase the Rental Consideration proportionally.

## **22 Operation Standards**

**22-1** The Lessee shall establish, maintain, and operate the School:

- (A) According the academic year;



- (B) According to all legal applicable requirements;
- (C) By approval international academic high quality; and
- (D) To remain adequate for the hopeful purpose

**22-2** In case the Lessee close or cease operation of the School within the academic year, the Lessor shall have the right to terminate this Lease within an academic year and to claim for 1,646,919 dirham as indemnifications as well as its dues as a result of such termination.

### **23 Legal Procedure**

**23-1** The Lessor or the Lessee (whichever the receiver) shall within seven (7) days after receiving any notice, offer, or order issued or served under any legal requirements notify the other party of all details and of a copy of such notice. The Lessor and the Lessee shall jointly within the period specified in such notice make all reasonable or necessary actions for complying with the provisions of such notice, offer, or order and shall jointly object to such notice, offer, or order as they deem appropriate provided that if such notice, offer, or order arises from the Lessee's action or negligence, the Lessee undertakes to indemnify the Lessor against all costs and disbursements of fulfilling the obligations under this Clause by the Lessor.

### **24 Insurance**

**24-1** It should be noted that the Plot is transferred to the Lessee as of the Handover Date and the Lessor won't be liable for any action, thing, or damage arising from or in connection with the Plot. Thus, the Lessee shall within 30 days as of the Effectiveness Date pay the cost and expense of an insurance contract in the name of the Lessee, the Lessor, and the Lender (if any) jointly or to order an construction contractor which will construct the School on the Plot to maintain an insurance policy which shall cover the School construction period, shall be comprehensive and extensive against general liability, all risks, and professional responsibility, and shall be issued from an insurance company authorized to issue insurance against liability in the United Arab Emirates and to insure the Lessee, the Lessor, and the Lender jointly against any losses or liabilities arising from or in connection with the Building.

### **25 Assignment and Liabilities**

**25-1** Except otherwise stipulated by Clause (13), the Lessee won't assign this Lease or any benefit herein without prior written consent from the Lessor which shall have the right to withdraw such consent at its discretionary authority. Any consent on any assignment shall not be deemed to be approval of a subsequent assignment of this Lease. For the purpose of this Clause, if the Lessee assigns this Lease to a party which hasn't been revealed in Schedule (5) without prior written consent from the Lessor and if the School management is changed without prior written consent from the Lessor, this will be deemed prohibited assignment which entitles the Lessor to terminate this Lease immediately by a written notice served on the Lessee without court order. Any assignment approved by the Lessor pursuant to Clause 25-1 shall not be valid unless the Lessor

makes sure that the proposed assignee will directly enter into an agreement with the Lessor whereby such proposed assignee shall comply with the terms and provisions hereof and unless such assignee has supplied the Lessor with the assignment deed.

**25-2** The Lessee shall not have the right:

- (A) To sublet the Plot, the Building, or the improvements partially or wholly;
- (B) To assign the Plot, the Building, or the improvements partially or wholly; or
- (C) To allow any third party to use or occupy the Plot, the Building, or improvements partially or wholly for any activity or purpose irrelevant to the School

**25-3** Except otherwise stipulated herein, the Lessee shall not have the right to charge the Plot, the Building, or the improvements partially or wholly with any burden.

## **26 Termination and Repairing Arrangements**

**26-1** The Lessor shall not have the right to terminate this Lease according to the terms of Clause 13-4.

**26-2** The Lessor shall have the right to terminate this Lease immediately by a written notice served on the Lessee without court writ in the following cases:

- (A) The Lessee fails to fulfill the subsequent provisions on or before the date specified in Schedule (1);
- (B) The Lessee fails to pay any rental consideration, fee, or sum of money for thirty (30) days after the maturity date of such rental value; or if no maturity date has been specified for such fee or sum of money hereunder for thirty (30) days after the written consent issued from the Lessor.
- (C) The Lessee fails to submit the building drawings to competent authorities within the period specified in Clause 12-1;
- (D) The Lessee fails to commence the construction works by the commencement date due to the Lessor;
- (E) The Lessee ceases to follow the construction works wholly or essentially and exert the required efforts for thirty (30) successive days, and if the Lessee receives a written notice from the Lessor to resume or continue the construction works, but the Lessee fails to do so within thirty (30) days following the such notice; or
- (F) The School remains closed for more than ninety (90) successive days;
- (G) The trade license or the School license is hold, withdrawn, or invalidated for sixty (60) days;

- (H) The trade license hasn't been renewed within sixty (60) days as of the expiration date;
- (I) The Lessee tries to assign this Lease in violation of Clause 25; or
- (J) The Lessee breaches or fails to fulfill any essential obligations under this Lease (except the obligations referred to in Clauses from 26-2 (A) to 26-2(E) and such breach or failure remains unrepaired for thirty (30) days following the written notice served on the Lessee provided that if such breach and failure can't be repaired reasonably within thirty (30) days, the Lessee shall not be deemed to have committed any breach if the Lessee commences repairing the breach or failure within thirty (30) days and follow the repairing process seriously and in good faith.

**26-3** If the Lessee is declared by a final judgment from competent court to be insolvent; if the Lessee enters into an agreement with its creditors; if the Lessee is dissolved or liquidated under supervision of receiver, trustee, or manager in favor of its creditors; or if a receiver is appointed on an essential part of the Lessee's property, this Lease shall be terminated immediately and automatically without court writ or any action made by the Parties.

**26-4** In case of termination of this Lease under Clause 26-6:

- (A) The Lessor shall have the right to recover the Property;
- (B) The Lessor shall have the right to claim for the Rental Consideration in full which would be due to the Lessor according to the Lease for one year as of the termination date as predetermined compensation; and
- (C) Except otherwise stipulated by Clause 26-5, no Party shall have any additional right or claims towards the other;

**26-5** Upon termination of this Lease under any of the terms provided herein (including Clause 26-2) or upon expiration of this Lease:

- (A) The Lessee shall immediately pay the rent, any sums of money, or other fees due to the Lessor under this Lease in full till the date of termination;
- (B) The terms of Clauses from 27-1 to 27-3 (including both Clauses) shall be applied; and
- (C) The Lessee shall leave and vacate the Plot and return the Property (without claiming for any indemnification) to the Lessor on the date of termination or expiration.

**26-6** The Lessor shall receive the Property in full without any notice or court writ once the Lease is terminated. If the Lessee fails or neglects to facilitate returning of the Property pursuant to Clause 26-5 above, the Lessee shall pay fair indemnification to the Lessor, but this shall not cease or oppose the receipt of Property by the Lessor upon termination of this Lease.

**26-7** This Lease shall expires and is terminated without prejudice to all rights and obligations acquired by the Parties (or which may be accumulated thereafter regarding any action or negligence before such expiration or termination) and without prejudice to the provisions which shall remain in effect after expiration or termination of this Lease or terms required to enforce such expiration or termination or its consequences.

## **27 Title of Building and Improvements**

**27-1** The Lessor shall have the right to the titles of the Building and the improvements upon completion of construction works; however, the Lessee shall have the right to use and occupy the Building and the improvements in accordance with the terms hereof throughout the Lease term.

**27-2** Upon termination or expiration of this Lease, the benefit of this Lease, the Building, and the improvements shall be automatically transferred and shall become exclusively owned by the Lessor without paying any indemnification to the Lessee.

**27-3** In case this Lease is terminated before expiration of its term for any reason and the Building hasn't been completed on the date of termination, the Lessor shall have the right to request the Lessee by a written notice to demolish the construction works and the improvements on the Plot as on the termination date, to restore the Plot to its condition before handing over to the Lessee, and to reimburse all costs and expenses.

## **28 The Lessor's Right to Repair Violations**

**28-1** Without prejudice to any other rights or manners provided for the Lessor, if the Lessee fails after receiving thirty (30) day written notice to repair any violation or negligence of any obligations under any clause hereof, the Lessor shall have the right to repair any violation of the obligations (except the obligations to payment and construction) at the expense of the Lessee without having liability of any kind. If the Lessor pays at any time any sum of money or makes any action which require payment of money due to the Lessee violation, the Lessee shall immediately reimburse such sums of money to the Lessor. In case such sums of money are paid on subsequent date, delay interest shall be aid at the rate of twelve percent (12%) per annum of the amount paid by the Lessor as of date of paying such amount till its reimbursement.

## **29 The Lessor's Regulatory Tasks**

**29-1** This Lease doesn't include any clause which precludes or prevents the Lessor from or reduces or restricts its powers or tasks as the authority liable for regulating educational schools and institutions in emirate of Abu Dhabi:

(A) Practicing the rights, powers, and tasks assigned to the Lessor under the law as the authority in charge of regulating educational schools and institutions in Emirate of Abu Dhabi; or

(B) Making any action or thing or taking any procedure necessary for confirming that the School has been established and operated in accordance all legal applicable requirements.

### **30 Declarations and Confidentiality**

**30-1** In accordance with any applicable regular or regulatory rules or otherwise required by competent authorities in the United Arab Emirates, the Lessee shall not make any declaration to public regarding the commercial provision hereof.

**30-2** Each party shall deal with all information given by the other party under or in connection with this Lease or any other information related to the Lessor's personal or commercial affairs as confidential (referred to altogether as the "**Confidential Information**") and:

(A) Each party shall not disclose such confidential information to a third party without prior written consent from the other party except to the persons and to the extent necessary for performing this Lease or otherwise required by law; and/or

(B) Each party shall use such confidential information for only for the purpose of this Lease.

**30-3** Each party shall make necessary actions to ensure that all confidential information given by the other party under or in connection with this Lease is dealt with as confidential and isn't closed (without prior consent) or used by the staff for any purposes except for the purposes of this Lease.

**30-4** Clauses 30-2 and 30-3 shall not be applied to any information if:

(A) Such information becomes available to public (without violating this Lease);

(B) The concerning party which possesses such information doesn't restrict disclosure before being received by the party which discloses it; and

(C) Such information is received by a third party legally and such third party isn't subject to any restriction regarding disclosure of the information.

**30-5** This Clause (30) doesn't include any provision which prevents the Parties from disclosing any information to any governmental department, office, or agency in Emirate of Abu Dhabi or to any official appointed by the Parties regarding this Lease provided that the party which discloses the information shall request to deal with the information as confidential; such party shall request for confidentiality undertaking, if required.

**30-6** The confidentiality obligations shall survive after expiration or termination of this Lease.

### **31 Force Majeure**

**31-1** No party shall be liable towards the other for any obligations under this Lease if failure to fulfill such obligations is due to force majeure provided that:

(A) The party which suffers from force majeure shall notify the other party as soon as possible after being stricken by force majeure; and

(B) The party which request for being discharged shall exert all reasonable efforts to relieve the effects of force majeure.

**31-2** If force majeure continues for twelve (12) months, any of the parties may terminate this Lease by fourteen (14) day notice served on the other party. It is expressly agreed that in case this Lease is terminated by Clause 31-2, the terms of Clause 26-5 above shall be applied.

### **32 The Lessee's Title**

**32-1** The Lessee shall undertake to ensure that no changes have been made to the Lessee's title throughout this Lease term without prior written consent from the Lessor. The Lessee shall notify the Lessor in writing of any changes which may make the description provided in Schedule (4) is incorrect, inaccurate, or misleading in any manner.

### **33 Notices**

**33-1** Any notice served under this Lease may be sent via registered post, courier, email, or fax or at the Parties' addresses provided herein or at any other address notified by the Parties from time to time in writing for this purpose. In case of lack of evidence that a notice has been received, notices served under this Lease shall be deemed to have duly received:

(A) On the following day of delivery personally (including delivery by courier against a receipt);

(B) After twenty-four hours of sending via fax or telex if the following day is business day; otherwise such notices shall be deemed to have been received on the first business day after sending the notice; or

(C) After seven (7) days of sending by registered mail

### **34 Miscellaneous**

**34-1** The whereases provided hereinabove shall be interpreted as an integral part hereof.

**34-2** If the date of paying the rent or any other sum of money under this Lease doesn't fall on business day, the rent or such sum of money shall be paid on the first business day following the due date.

**34-3** This Lease shall supersede all previous negotiations, understandings, obligations, etc (whether written or otherwise) made between the Parties.

**34-4** This Lease shall be binding upon the Parties and their heirs, successors, and assignee.

**34-5** If any provision hereof becomes invalid or unenforceable, this shall not affect interpretation, application, or validity of any other clause herein.

**34-6** If any of the parties assign (whether by express assignment or due to failure to fulfill the obligations) of its right to request the other party to comply with any of the clauses hereof in any case, this doesn't prevent such party (provided that a reasonable notice shall be served in case of express assignment) from requesting the other party on subsequent date to comply therewith in the same case.

**34-7** Any amendment made to this Lease shall not be deemed to be valid unless it is written and signed by both Parties.

**34-8** The Parties agree and undertake to make all actions which may be necessary for enforcing the provisions hereof.

**34-9** This Lease may be drawn up and signed of similar counterparts or several photocopies of the original may be signed as the Parties deem appropriate. Every counterpart or photocopy bearing original signatures shall be deemed to be original copies.

### **35 Governing Law and Jurisdiction**

**35-1** This Lease shall be subject to laws of Emirate of Abu Dhabi and the United Arab Emirates as applicable in Emirate of Abu Dhabi. The UAE Courts shall have jurisdiction over disagreements and disputes arising from or in connection with this Lease.

**In witness whereof**, both Parties have signed this Lease by duly authorized signatories on the date and year mentioned hereinabove.

For and on behalf of the Lessor:

**By His Excellency: Dr. Amal Abdullah Al-Kobaisy**

**Signatory:**

**Date: 26-5-2014**

**(Signed)**

**(Seal: Director General Office – Abu Dhabi Education Council)**

**The Lessee (GEMS United Indian School)**

**By: Mr. Khaled Sedeek Muhammad Samee Al-Asmany**

**Signature: (Signed)**

**Date:**

**By M/S. Premier Schools International L.L.C**

**Signature: (Signed)**

**Date:**

**(Seal: Premier Schools International L.L.C)**

**(Seal: GEMS United Indian School L.L.C)**



## Schedule (1)

### Issues Provided in the Lease

- The Lessee's Name, Address, and Contact Numbers

Khaled Sedeek Muhammad Samee Al-Asmany  
Premier Schools International L.L.C  
Tel: 04-347 7770  
Fax: 04-3403377

- **The School Name (Clause 1-14):**  
GEMS United Indian School
- **The Licensed School Type**  
From Kindergarten to Secondary Stage (All stages)
- **The Plot Area (Clause 1-5)**  
34,001 square meter
- **The School Term (Clause 1-27)**  
30 rental years
- **Performance Guarantee (Clause 1-29)**  
AED 1,646,919
- **The First Four Rental Years Consideration (Clauses 1-35 and 9-1)**  
36,598 per year
- **Rent Payment in case of agreement on special provisions (Clause 9-3)**  
NIL
- **Construction Discretionary Cost (Clause 1-17)**  
NIL
- **Construction Period (Clause 1-19)**  
17 months as of the construction commencement date
- **Maximum Student Capacity (Clause 1-15)**  
4000 student (M/F)
- **Subsequent Provision Fulfillment Dates (Clause 1-33)**

| Clause / Provision | Specified Date |
|--------------------|----------------|
|--------------------|----------------|

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Submitting what proves that there are financial resources which enable to implement the new building                                        | 10 business days as of the date of signing the undertaking and providing it for the Council                                                                                                                                                                                 |
| Effectiveness Date of Clauses (1-22)                                                                                                        | Date of signing this Lease                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lease Commencement Date (1-24)                                                                                                              | the day following the Handover Date                                                                                                                                                                                                                                         |
| Making contract with an engineering consulting office for preparing the new school drawings                                                 | Within ten days as of the date of the Plot allocation by Abu Dhabi Education Council                                                                                                                                                                                        |
| Date of submitting the final form of the designing idea drawings of Clauses (1-9) according to the standards of Abu Dhabi Education Council | Total period of submissions of the designing idea submitted by the Lessee doesn't exceed one month as of the date of signing the Lease                                                                                                                                      |
| Date of submitting the building drawings, plan, and license approved by competent authorities and financial requirements of Clauses (1-8)   | 4 months as of the date of approving the designing idea by the Council                                                                                                                                                                                                      |
| Making contract with a contractor for building the School building and submitting a copy of the contract to the Council                     | Not more than eight months as of the Plot Handover Date                                                                                                                                                                                                                     |
| Construction commencement date of Clauses (1-21)                                                                                            | Not more than 10 business days as of the date of issuing the building license                                                                                                                                                                                               |
| Satisfying all educational license requirements of Abu Dhabi Education Council                                                              | The Council shall receive acceptable answers to all pending issues regarding the license requirements within the specified period on the provision fulfillment dates from the Department of License within maximum 4 months as of the Building Completion Anticipated Date. |
| Date of construction work completion and issuance of building completion certificate from competent authorities                             | Not more than 17 months as of the date of obtaining the building license from Abu Dhabi Municipality                                                                                                                                                                        |
| The School operation date after obtaining approvals of all competent authorities                                                            | Not more than 19 (nineteen months) as of the date of obtaining the building license from Abu Dhabi Municipality                                                                                                                                                             |

**Schedule (2)****Allocation Drawing****Emirate of Abu Dhabi****City Planning Sector****Abu Dhabi Municipality****Department of Urban Planning****Site Approval**

Approval No.20121212004

Date: 12/12/2012

|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------------|
| Action                   | Re-approval of Plot No.(P19)                                                           |           | Area              | Baniyas           |            |
| In the name of           | Abu Dhabi Government                                                                   |           | Ground            | WB2_01            |            |
| Lessee                   | Abu Dhabi Education Council /<br>Lessee: GEMS United secondary<br>English School L.L.C |           | Plot No.          | P19               |            |
|                          |                                                                                        |           | Coordinates Table |                   |            |
|                          |                                                                                        |           | Pt                | Point X           | Point Y    |
|                          |                                                                                        |           | 1                 | 258149.57         | 2689054.57 |
|                          |                                                                                        |           | 2                 | 258035.61         | 2688953.55 |
|                          |                                                                                        |           | 3                 | 258183.34         | 2688625.18 |
|                          |                                                                                        |           | 4                 | 258297.30         | 2688956.25 |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           |                   |                   |            |
|                          |                                                                                        |           | Scale             | 1:3,600           |            |
| Area                     | 34000.84<br>Sq. M                                                                      | 365981.97 | Use               | Academic / School |            |
| Added Area               | 0 Sq. M                                                                                | 0 Sq.M    | Deducted Area     | 0 Sq. M           | 0 Sq.M     |
| The action was made upon | A letter from Abu Dhabi Education Council                                              |           |                   |                   |            |

## Abu Dhabi Education Council

Education first

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                     |                  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Letter No.                                                                      | 2012/584 ب م / ا ت /                                                                                                                                                                | Letter Date      | 25/11/2012 |
| Remarks                                                                         | The action of change was made in the name of the Lessee<br>Concerning parties shall obtain consent of competent service departments before commencement of any executive procedure. |                  |            |
| (Signed)                                                                        | (Signed)                                                                                                                                                                            |                  |            |
| Eng. Sa'eed Obeid Bin Ghabash<br>Acting Manager of Department of Urban Planning | Eng. Salah Awad Al-Siraj<br>Acting CEO of City Planning Sector                                                                                                                      |                  |            |
|                                                                                 |                                                                                                                                                                                     | Date: 16/12/2012 |            |

(Seal: GEMS United Indian School L.L.C – Abu Dhabi – UAE)

Abu Dhabi Education Council

Education first

### **Schedule (3)**

#### **Technical Requirements**

The Lessee shall before commencement of building actions obtain all necessary licenses, permits, and approvals from competent governmental authorities and departments including but not limited the Municipality, Development Planning Council, Civil Defense, and Abu Dhabi Education Council.

Attached the technical requirements of Abu Dhabi Education Council (Design Manual)

**Schedule (4)**

**Rental Consideration Review**

- 1- The rental consideration shall be reconsidered and modified every five years as of the fifth rental year as indicated in this Schedule (4).
- 2- On the first day of the fifth rental year and on every anniversary of the first day of the fifth rental year (“**Rental Consideration Review Date**”), the rent shall be:
  - (A) The amount agreed upon between both Parties; or
  - (B) In case there isn't agreement between the Parties, the rental consideration shall be equal to the amount specified by an independent assessment expert according to Paragraphs 3 and 5 of Schedule (4) provided that if the market rental amount is less than the rent specified in Schedule (1) for the first four years, the rent shall be the amount specified in Schedule (1).
- 3- If the Parties can't reach an agreement on any amount pursuant to Paragraph 2(A) above, the Lessor shall have the right to appoint at any time before three (3) months of the rental consideration review date an independent assessment expert (“**Independent Assessment Expert**”) who shall be experienced in assessing rents of similar properties for the purpose of specifying an annual rental consideration which is supposed to be reasonable for hiring the Property as per the prevailing market prices (“**Prevailing Market Rent**”) regarding a period equal to the remaining period. If the remaining period is longer, the rent shall be specified for five (5) years in both cases as on the rental consideration review date and in accordance with the terms and provisions provided in this Lease (except the terms related to the rental consideration). With respect to the property new lease, it shall be entered into in the opened market between a lessor and a lessee and the property shall not be occupied with any occupants on the date of the rental consideration review.
- 4- The independent assessment expert shall specify the prevailing market rent provided that:
  - (A) The Parties shall comply with their respective obligations under this Lease (without prejudice to any rights of the Parties with respect to such obligations);
  - (B) The Property is ready for immediate occupancy and use as permitted hereunder and other facilities related to occupancy and use are connected to the Property and available without any delay of using the Property;
  - (C) If any damage or destruction is caused to the Property, entrances, any utilities, or other facilities necessary for occupancy and use (or in case of disconnecting other utilities), such entrances, utilities, and facilities shall be rebuilt and reconnected;
  - (D) The use of the Property and the Property itself shall be subject to all legal requirements;

- (E) All licenses and approvals necessary for using the Property as a school have been obtained and are valid.
- (F) Any temporary or other processes or activities done in an adjacent building won't have any adverse or negative effect on the Property rent.
- 5- The independent assessment expert shall specify the prevailing market rent – as possible as he can – within thirty (30) days as of the date of appointing him. In case the prevailing market rent hasn't been specified by the independent assessment expert before the rental consideration review, the Lessee shall pay the rent applicable before the review date. The Lessee shall also pay the difference –if any – between the amounts paid by the Lessee and the prevailing market rent (when it is specified) as lump sum within seven (7) days as of the date of providing the Lessee with a copy of the report of the independent assessment expert.
- 6- The Lessee shall pay the Lessor the fees which shall be paid by the Lessor to the independent assessment expert within seven business days as of the date of sending an invoice of the expert's fees to the Lessee.
- 7- The fees paid by the Lessor to the independent assessment expert and any amount which shall be paid according to Paragraph (5) above under this Lease particularly Clause 26-2 (B), shall be deemed to be amounts payable by the Lessee under this Lease.

**Schedule (5)****The Lessee's Title**

- 1- The Lessee hereby acknowledge that it is a company registered under the Commercial Companies Act of the United Arab Emirates with capital AED [110,000] and that the following are the only partners in the Lessee:

|   | <b>Partner's Name</b>                  | <b>Number and Percentage of Shares</b> | <b>Share Amount (in AED)</b> |
|---|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Khaled Sedeek Muhammad Samee Al-Asmany | 51 – 51%                               | 76,500                       |
| 2 | Premier Schools International L.L.C    | 49 – 49%                               | 73,500                       |
| 3 |                                        |                                        |                              |

- 2- The Lessee also acknowledges that the shares are owned by the partners mentioned above for their own benefit and interest and no one of them is nominated by any other beneficiary whose name isn't provided above.



**Schedule (6)**

**Performance Guarantee Form**

**(English Copy)**

**Note: all pages above are signed and sealed by both parties**

**K**  
**GEORGE**  
**MATHEW**

Digitally signed  
by K GEORGE  
MATHEW  
Date: 2021.05.16  
11:48:01 +04'00'