

QFZ

هيئة المناطق الحرة - قطر  
Qatar Free Zones Authority



هيئة المناطق الحرة - دولة قطر

FREE ZONES AUTHORITY-STATE OF QATAR

## Land Lease and Use Regulations

Version: 2

Issued on: 16 December 2020

## لائحة تأجير واستخدام الأراضي

2

16 ديسمبر 2020

النسخة:

تاريخ الإصدار:

## Land Lease and Use Regulations

## لائحة تأجير واستخدام الأراضي

### PART 1 - Preliminary Rules

### القسم 1 - أحكام تمهيدية

#### **Article 1 - Citation**

#### **مادة (1)**

#### **الاسم**

These Regulations will be cited as the Land Lease and Use Regulations.

تسمى هذه اللائحة لائحة تأجير واستخدام الأراضي.

#### **Article 2 - Definitions**

#### **مادة (2)**

#### **تعريف**

The following words and phrases will have the meanings shown against each of them, unless the text indicates otherwise:

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:

**Authority:** will have the meaning given to it in the Free Zones Law.

**الهيئة:** تحمل المعنى الممنوح لها بموجب قانون المناطق الحرة.

**Beneficial Owner:** a natural person who has, alone or with one or more other persons, complete ownership or Control over the entity, including a natural person who exercises full Control/ absolute effective powers over the entity regardless of legal ownership.

**المالك المستفيد:** الشخص الطبيعي الذي لديه، وحده أو مع شخص آخر أو أكثر، ملكية أو سيطرة كاملة/ سلطة مطلقة على الكيان، بما في ذلك الشخص الطبيعي الذي يمارس السيطرة الكاملة/ الصلاحيات الفعلية المطلقة على الكيان بغض النظر عن الملكية القانونية.

**Board:** will have the meaning given to it in the Free Zones Law.

**المجلس:** يحمل المعنى الممنوح له بموجب قانون المناطق الحرة.

**Branch:** a branch that is registered by the Originating Company pursuant to the Free Zones Legislation.

**الفرع:** الفرع الذي يسجل من قبل الشركة المنشئة وفقاً لتشريعات المناطق الحرة.

**Common Use Facilities:** the common assets of the Free Zone that do not form part of:

**مرافق الاستخدام المشترك:** الأصول المشتركة في المنطقة الحرة التي لا تشكل جزءاً من:

(1) Designated Land; or

(1) الأرض المعيّنة، أو

- (2) any other Real Property within the Free Zone which may become a Designated Land or which may be developed by the Authority to be leased pursuant to these Regulations, which include the residual lands and buildings owned or managed by the Authority and such other assets, improvements, areas and facilities identified by the Authority from time to time as “**Common Use Facilities**” in the Master Plan, for which a Free Zone Service Charge is payable, including roads, pedestrian walkways, pavements, landscaped rest areas, pocket parks, utility and administrative buildings, installations, power transformers, water storage facilities, firefighting facilities, improvements, fixtures and facilities that are intended for use by Tenants and occupiers in the Free Zone.

- (2) أي عقار آخر ضمن المنطقة الحرة، الذي من الممكن أن يصبح أرضاً معينة أو الذي يمكن تطويره من قبل الهيئة ليتم تأجيره بموجب هذه اللائحة، ويشمل الأراضي المتبقية والمباني المملوكة أو التي تتم إدارتها من قبل الهيئة و الأصول الأخرى المشابهة و التحسينات والمساحات والمرافق التي تعتبرها الهيئة من وقت إلى آخر على أنها "مرافق استخدام مشترك" في المخطط الرئيس، و التي يتم دفع رسم خدمة المنطقة الحرة عنها، بما في ذلك الشوارع وممرات المشاة و الأرصفة ومناطق الاستراحة والمتنزهات الصغيرة و المرافق و المباني الإدارية والتنصيبات ومحولات الطاقة الكهربائية ومرافق تخزين المياه و مرافق الإطفاء و التحسينات والتجهيزات و المرافق المعدة لاستخدام المستأجرين والمقيمين في المنطقة الحرة.

**Control:** a person, in relation to a Free Zone Entity or an Originating Company, who:

**السيطرة/التحكم:** الشخص، فيما يتعلق بالكيان في المنطقة الحرة أو الشركة المنشئة، الذي:

- (1) holds twenty-five per cent (25%) or more of the shares in the entity;
- (2) is entitled to exercise, or controls the exercise of, twenty-five per cent (25%) or more of the voting power in the entity;
- (3) is able to exercise significant influence over the management of the entity by virtue of shareholding or voting power, or by contractual or other arrangements, including but not limited to such entity's board of directors and senior executive function; or
- (4) is able to exercise influence by other means without ownership, including through personal or family connections to persons in positions described in

- (1) يملك خمسة وعشرين بالمائة (25%) أو أكثر من الأسهم أو الحصص في الكيان.
- (2) له الحق بممارسة، أو التحكم بممارسة، خمسة وعشرين بالمائة (25%) أو أكثر من حق التصويت في الكيان.
- (3) يتمتع بالقدرة على ممارسة تأثير كبير على إدارة الكيان بحكم ملكية الأسهم أو الحصص أو حق التصويت، أو بموجب ترتيبات تعاقدية أو غيرها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، مجلس إدارة ذلك الكيان والإدارة التنفيذية العليا له، أو
- (4) يتمتع بالقدرة على ممارسة التأثير بوسائل أخرى غير ملكية الأسهم أو الحصص، بما في ذلك العلاقات

sub-article (1) to (3) of this Article, by participating in the financing of the entity, or through historical or contractual associations with the entity.

الشخصية أو العائلية مع أشخاص في المواقع الميينة في البنود من (1) إلى (3) من هذه المادة، ومن خلال المشاركة في تمويل الكيان، أو من خلال الارتباطات التاريخية أو التعاقدية مع الكيان.

For the purposes of the aforesaid "Control" definition:

لأغراض تعريف "السيطرة/التحكم" المذكور آنفاً:

(a) **shares:**

(أ) **الأسهم/الحصص:**

- in relation to an Originating Company or a Free Zone Entity with a share capital, fully subscribed or allotted shares;
- in relation to an Originating Company or a Free Zone Entity with capital but no share capital, rights to share in the capital of the entity;
- in relation to an Originating Company or a Free Zone Entity without capital, interests conferring any right to share in the profits, or liability to contribute to the losses, of the entity; or giving rise to any obligation to contribute to the debts or expenses of such entity in the event of winding up; and

- الأسهم أو الحصص المكتتب بها أو المخصصة بالكامل بالنسبة للشركة المنشئة أو الكيان في المنطقة الحرة المكتتب برأس ماله.
- حقوق المشاركة في رأس المال بالنسبة للشركة المنشئة أو الكيان في المنطقة الحرة الذي له رأس مال غير مكتتب به.
- بالنسبة للشركة المنشئة أو الكيان في المنطقة الحرة الذي ليس له رأس مال: هي الحقوق التي تمنح أي حق في المشاركة في الأرباح أو مسؤولية للمساهمة في خسائر الكيان، أو تؤدي إلى أي التزام للمساهمة في ديون أو نفقات هذا الكيان في حالة انقضائه، و

- (b) voting power, in relation to an Originating Company or a Free Zone Entity which does not have general meetings at which matters are decided by the exercise of voting rights; including the right to alter its articles of association without holding general meetings.

- (ب) قوة التصويت وأثره، بالنسبة للشركة المنشئة أو الكيان في المنطقة الحرة الذي ليس له اجتماعات عامة يتم من خلالها تحديد المسائل التي يجب ممارسة حق التصويت لإقرارها: الحق بتغيير نظامها الأساسي، دون أن تتطلب ممارسته عقد اجتماعات عامة.

**Designated Land:** the specific plot of land within the Free Zone allocated by a Letter of Intent or a Lease.

**أرض معينة:** قطعة الأرض الموجودة داخل المنطقة الحرة، التي يتم تخصيصها من خلال خطاب نوايا أو عقد إيجار.

**Free Zone:** will have the meaning given to it in the Free Zones Law.

**المنطقة الحرة:** تحمل المعنى الممنوح لها بموجب قانون المناطق الحرة.

**Free Zone Entity:** an entity that has been incorporated or registered in a Free Zone.

**الكيان في المنطقة الحرة:** كيان تم تأسيسه أو تسجيله في المنطقة الحرة.

**Free Zones Law:** Law Number (34) of 2005 as referred thereto.

**قانون المناطق الحرة:** القانون رقم (34) لسنة 2005 المشار إليه.

**Free Zones Legislation:** Law Number (34) of 2005 as referred thereto, these Regulations and any other regulations issued pursuant thereto, rules, policies, resolutions, decisions or orders issued from time to time in connection with the Free Zone.

**تشريعات المناطق الحرة:** القانون رقم (34) لسنة 2005 المشار إليه، وهذه اللائحة وأي لوائح تصدر وفقاً له، أو قواعد أو سياسات أو قرارات أو مقررات أو أوامر تصدر من وقت إلى آخر بشأن المنطقة الحرة.

**Free Zone Service Charge:** the annual service charge for a Real Property within a Free Zone levied by the Authority upon Tenants and occupiers of Real Properties within the Free Zone for their proportionate contribution towards the maintenance, management, security, upkeep, renewal, repair and replacement of assets in the Common Use Facilities including, the costs of water, electricity, cooling, equipment, and other expenses and the employment of contractors, employees, managers and workmen associated with these tasks plus the cost of administration.

**رسم خدمة المنطقة الحرة:** رسم الخدمة السنوي للعقار ضمن المنطقة الحرة، الذي يفرض من قبل الهيئة على المستأجرين والشاغلين للعقارات ضمن المنطقة الحرة مقابل مساهمتهم بنسبة في صيانة أو إدارة أو أمن أو الحفاظ على أو تجديد أو تصليح أو استبدال الأصول في مرافق الاستخدام المشترك، بما في ذلك تكاليف المياه والكهرباء والتبريد والمعدات والنفقات الأخرى وتوظيف المقاولين والموظفين والمديرين والعمال المرتبطين بأداء هذه المهام بالإضافة للنفقات الإدارية.

**Landlord:** the Authority, its representative or any other entity that owns or grants Leases for any Designated Land or any buildings, premises or constructions erected on such Designated Land as may be approved by the Authority from time to time.

**المؤجر:** الهيئة أو من يمثلها أو أي كيان آخر يملك أو يمنح عقود إيجار لأي أرض معينة أو أي مباني أو أفنية محددة أو إنشاءات تقام على أرض معينة، وفقاً لما تقررته الهيئة من وقت إلى آخر.

**Lease:** a Master Lease, a Sub-Lease or an agreement granting usufructuary rights and any amendments thereto, entered into between a Tenant and a Landlord.

**عقد الإيجار:** عقد إيجار رئيس أو عقد إيجار من الباطن أو أية اتفاقية تمنح حق الانتفاع وأي تعديلات تطرأ عليه تتم بين المستأجر والمؤجر.

**Lease Register:** the register created and maintained by the Authority in accordance with Article 8 of these Regulations.

**Letter of Intent:** a document in the prescribed form issued by the Authority to the applicant pursuant to the Licensing Regulations.

**Licence:** a permission to carry out one or more Permitted Activities issued by the Authority to a Free Zone Entity pursuant to the Free Zones Legislation.

**Licensing Regulations:** the Regulations issued by the decision of the board of directors of the Free Zones Authority No (DFZ/21) of 2020.

**Master Lease:** a lease entered into between a Tenant and the Authority in its capacity as Landlord in respect of a Real Property.

**Master Plan:** the overall plan setting out the conceptual layout, areas and use of the Free Zone as amended by the Authority from time to time.

**Originating Company:** legal person, whether incorporated within or outside the State, which has registered a Branch under the Free Zones Legislation.

**Permitted Activity:** an economic activity under the Free Zones Law that a Free Zone Entity is permitted to undertake from the list of activities set out in the Schedule of Permitted Activities, as prescribed in the Licensing Regulations.

**Real Property:** immovable property and everything affixed or annexed to it, including the Designated Lands or buildings, premises and units on such Designated Lands and which are used for the purpose of carrying out certain Permitted Activities.

**سجل الإيجار:** السجل الذي تنشئه وتحتفظ به الهيئة وفقاً للمادة (8) من هذه اللائحة.

**خطاب نوايا:** الوثيقة، وفقاً للنموذج المعتمد، التي تصدر من قبل الهيئة لمقدم الطلب بموجب لائحة الترخيص.

**الترخيص:** إذن للقيام بممارسة نشاط واحد أو أكثر من الأنشطة المرخص بها، تصدرها الهيئة إلى كيان في المنطقة الحرة بموجب لائحة الترخيص.

**لائحة الترخيص:** اللائحة الصادرة بقرار مجلس إدارة هيئة المناطق الحرة رقم (ق م ح/21) لسنة 2020.

**عقد الإيجار الرئيس:** عقد الإيجار الذي يتم بين المستأجر والهيئة بصفتها مؤجر العقار.

**المخطط الرئيس:** المخطط الكلي الذي يبين مخطط التصميم التصوري المبدئي والمناطق واستخدام المنطقة الحرة حسبما يتم تعديله من قبل الهيئة من وقت إلى آخر.

**الشركة المنشئة:** شخص معنوي، سواء أنشئ داخل الدولة أم خارجها، الذي سجل له فرعاً في المنطقة الحرة بموجب تشريعات المنطقة الحرة.

**النشاط المرخص به:** النشاط الاقتصادي بموجب قانون المناطق الحرة المرخص لكيان في المنطقة الحرة بممارسته من ضمن قائمة الأنشطة المبينة في جدول الأنشطة المرخص بها، على النحو المنصوص عليه في لائحة الترخيص.

**العقار:** الأموال غير المنقولة وكل شيء مثبت عليها أو ملحق بها، بما في ذلك الأراضي المعينة أو المباني والمواقع والوحدات على هذه الأراضي المعينة والتي تستخدم لغرض ممارسة بعض الأنشطة المرخص بها.

**Regulations:** the present Land Lease and Use Regulations including any rules, policies, resolutions, decisions or orders issued under or in connection with these Regulations.

**Schedule of Fees:** the schedule of fees as issued and updated from time to time by the Authority pursuant to Article 12 of these Regulations.

**Schedule of Sanctions:** the schedule of Sanctions issued and updated from time to time by the Authority pursuant to Article 13 of these Regulations.

**Schedule of Permitted Activities:** the list of Permitted Activities issued and updated from time to time by the Authority.

**State:** the State of Qatar.

**Sub-Lease:** an agreement entered into between a Tenant and the original tenant for a period less than the original Lease period.

**Tenant:** a person who is granted a Lease.

### Article 3 - Interpretation

(1) In these Regulations, a reference to:

- (a) a law includes all amending or supplementary legislative instruments, or secondary or subordinate executive regulations, including decrees, regulations resolutions, decisions policies or orders issued by the Authority, or any other competent State authority having jurisdiction over the Free Zone, made from time to time under that law as amended, restated or re-enacted from time to time;

**اللائحة:** لائحة تأجير واستخدام الأراضي الماثلة، وتتضمن أيّ قواعد أو سياسات أو قرارات أو أوامر صادرة بموجب هذه اللائحة أو متصلة بها.

**جدول الرسوم:** جدول الرسوم الذي تصدره الهيئة وتقوم بتحديثه من وقت إلى آخر وفقاً للمادة (12) من هذه اللائحة.

**جدول الجزاءات:** جدول الجزاءات الذي تصدره الهيئة وتقوم بتحديثه من وقت إلى آخر وفقاً للمادة (13) من هذه اللائحة.

**جدول الأنشطة المرخص بها:** قائمة الأنشطة المسموح بها، التي تصدرها الهيئة وتقوم بتحديثها من وقت إلى آخر.

**الدولة:** دولة قطر.

**عقد الإيجار من الباطن:** عقد يتم بين مستأجر والمستأجر الأصلي لمدة تقل عن مدة عقد الإيجار الأصلي.

**مستأجر:** الشخص الذي يُمنح عقد إيجار.

### مادة (3) التفسير

(1) في هذه اللائحة، فإن الإشارة إلى:

- (أ) القانون تتضمن جميع الأدوات التشريعية المعدلة أو المكملة أو اللوائح التنفيذية الثانوية أو التابعة، بما في ذلك المراسيم أو الأنظمة أو القرارات أو المقررات أو السياسات أو الأوامر الصادرة عن الهيئة أو أيّ سلطة أخرى تابعة للدولة لها ولاية على المنطقة الحرة، التي تصدر من وقت إلى آخر بموجب ذلك القانون بصورته المعدلة أو المعاد إصدارها أو صياغتها أو سننها من وقت إلى آخر.

- (ب) أيّ حكم من أيّ قانون أو لائحة تتضمن الإشارة إلى ذلك الحكم بصورته المعدلة أو المعاد إصدارها أو صياغتها أو سننها من وقت إلى آخر.
- (ج) المفرد يشمل الجمع والعكس بالعكس.
- (د) السنة أو الشهر أو اليوم يعني تلك السنة أو الشهر أو اليوم وفقاً للتقويم الميلادي.
- (هـ) المذكر يشمل المؤنث أو الجهات المعنوية.
- (و) وثيقة أو سند على أنه "النموذج المعتمد" هي إشارة إلى تلك الوثيقة أو ذلك السند بالشكل الذي تحدده الهيئة من وقت إلى آخر.
- (ز) مصطلح "خطي" يشمل أيّ شكل من أشكال عرض الكلمات أو إعادة نسخها بشكل مقروء، و
- (ح) الشخص يشمل أيّ شخص طبيعي أو معنوي، بما في ذلك الفرع أو الشركة أو الشراكة أو الجمعية أو الحكومة أو الدولة، بما في ذلك أيّ إدارة أو جهة أو جهاز حكومي.
- (2) لا تؤثر العناوين الواردة في أقسام هذه اللائحة على تفسيرها.
- (3) أية إشارة إلى مادة أو بند أو فقرة أو فقرة فرعية في هذه اللائحة دون مزيد من التحديد، هي إشارة إلى مادة أو بند أو فقرة أو فقرة فرعية من مادة في هذه اللائحة.
- (4) أية إشارة في هذه اللائحة إلى عبارات "تشمل" أو "بما في ذلك" أو "على وجه الخصوص" أو "على سبيل المثال" أو
- (ب) a provision of any law or regulations includes a reference to that provision as amended, restated or re-enacted from time to time;
- (c) the singular includes the plural and vice versa;
- (d) a year, month or day means a year, month or day of the Gregorian calendar;
- (e) the masculine gender includes the feminine gender or a legal body;
- (f) a document or deed in "prescribed form" is a reference to that document or deed in the form prescribed by the Authority from time to time;
- (g) "Written" or "in writing" includes any form of representing or reproducing words in a legible form; and
- (h) a person includes any natural or legal person, including a Branch, company, partnership, unincorporated association, government or state, including any governmental department, body or authority.
- (2) The headings in these Regulations do not affect their interpretation.
- (3) Any reference to an Article, a sub-article, a paragraph or a sub-paragraph in these Regulations without further identification is a reference to an Article, a sub-article, a paragraph or a sub-paragraph of an Article in these Regulations.
- (4) Any reference in these Regulations to "include", "including", "in particular", "for example", "such as" or any similar



expressions will be considered as being by way of illustration or emphasis only and is not to be construed so as to limit the generality of any words preceding them.

"مثل" أو أي تعابير مماثلة سيتم اعتبارها كإيضاح أو تأكيد فقط ولا يجب تفسيرها للحد من عمومية أي كلمات أو نصوص تسبقها.

(5) Any reference to the "Authority" includes any person who has been delegated or granted, powers by the Authority to regulate, develop, operate or manage any Free Zone in accordance with the Free Zones Legislation.

(5) أية إشارة إلى "الهيئة" تشمل أي شخص تم تفويضه أو منحه صلاحيات من قبل الهيئة لتنظيم أو تطوير أو تشغيل أو إدارة أي منطقة حرة وفقاً لتشريعات المناطق الحرة.

(6) Any reference to "leased" property includes the use or occupation of such property by any means.

(2) أية إشارة إلى عقار "مؤجر" تشمل استخدام أو شغل هذا العقار بأية وسيلة.

#### Article 4 - Application

#### مادة (4) التطبيق

(1) These Regulations regulate amongst other things, the use and lease of all Real Property within the Free Zone.

(1) تنظم هذه اللائحة، من بين أمور أخرى، تأجير واستخدام العقارات ضمن المنطقة الحرة.

(2) These Regulations take priority over any rules, policies, procedures, governance documentation or other agreements or arrangements put into place by Landlords or Tenants in connection with any Real Property within the Free Zone.

(2) لهذه اللائحة أولوية التطبيق على أية قواعد أو سياسات أو إجراءات أو وثائق حوكمة أو اتفاقيات أخرى أو ترتيبات تمت من قبل المؤجرين أو المستأجرين متعلقة بأي عقار ضمن المنطقة الحرة.

(3) Unless specified or permitted to the contrary by these Regulations, the lease, occupation or use of all Real Property will be governed exclusively by the provisions of and be regulated as provided by and pursuant to the Free Zones Legislation.

(3) ما لم يحدد أو يسمح بخلاف ذلك في هذه اللائحة، فإن عقد الإيجار وإشغال أو استخدام جميع العقارات سيخضع بشكل حصري لأحكام تشريعات المنطقة الحرة وينظم وفقاً لما هو منصوص عليه بها.

#### PART 2 - Leases and Use

#### القسم 2- عقود التأجير والاستخدام

## Article 5 - Conditions of a Lease

## مادة (5) شروط عقد الإيجار

The Lease must fulfil the following conditions:

يتعين أن تتوافر في عقد الإيجار الشروط التالية:

- (1) A Real Property may be leased either through a Master Lease or a Sub-Lease, subject to the conditions set out in Article 7 of these Regulations.  
(1) يكون تأجير العقار إما من خلال عقد إيجار رئيس أو إيجار من الباطن، بشرط مراعاة الشروط المحددة في المادة (15)/ بند 4 من لائحة الترخيص.
- (2) Fees for the Real Property must be paid by a Free Zone Entity in accordance with the terms of the Letter of Intent or the Lease.  
(2) على الكيان في المنطقة الحرة دفع رسوم العقار وفقاً لشروط خطاب النوايا أو عقد الإيجار.
- (3) A Free Zone Entity is not permitted to operate from a residential Real Property. The permitted use of the leased Real Property must be appropriate for the Permitted Activity it is licensed to carry out.  
(1) لا يسمح للكيان في المنطقة الحرة بالعمل من عقار سكني ويتعين أن يكون الاستخدام المسموح به للعقار المستأجر مناسباً للنشاط المرخص به.
- (4) A Lease must be in writing signed by the applicant and the Landlord and registered in the Lease Register.  
(2) يكون عقد الإيجار خطياً موقعاً من مقدم الطلب والمؤجر ويتم تسجيله في سجل الإيجار.
- (5) A Lease entered into by a Landlord before or after the issuance of these Regulations is only effective if approved by the Authority.  
(3) لا يكون عقد الإيجار الذي يبرمه المؤجر قبل أو بعد إصدار هذه اللائحة سارياً إلا إذا وافقت عليه الهيئة.
- (6) The Lease must be designed, in the prescribed form approved by the Authority and the terms of the Lease must include:  
(4) يُعد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المحدد والموافق عليه من قبل الهيئة، ويجب أن يتضمن العقد ما يلي:
  - (أ) أسماء الأطراف وتفاصيل بيانات التواصل الخاصة بهم.
  - (ب) وصف تفصيلي كافٍ عن العقار المؤجر.

- (ج) الغرض من الإيجار والاستخدام المصرح به للعقار.
- (د) مدة عقد الإيجار، التي يجب أن لا تزيد على (25) خمس وعشرين سنة، عدا فترة التطوير وأعمال البناء.
- (هـ) قيمة الإيجار والرسوم المالية (بما في ذلك، عند الاقتضاء، رسوم خدمات المنطقة الحرة) وشروط الدفع، و
- (ه) التزامات الأطراف المتعلقة باستخدام وصيانة العقار.
- (5) يتحمل المستأجر في عقد الإيجار الرئيس مسؤولية سداد رسوم خدمات المنطقة الحرة المخصصة له من قبل الهيئة وله حرية تحصيل هذه الرسوم من المستأجرين من الباطن الموافق عليهم على أساس تناسبي عن المواقع المؤجرة.
- (6) تخضع التزامات المؤجر والمستأجر لبنود وشروط عقد الإيجار بشرط مراعاتهما لأحكام تشريعات المناطق الحرة.

## Article 6 - Works

## مادة (6) الأعمال

- (1) على الكيان في المنطقة الحرة، حيثما يقتضي الأمر، القيام بجميع الأعمال في الأرض المعيّنة وإنهائها وفقاً لشروط خطاب النوايا وعقد الإيجار وتشريعات المناطق الحرة ومتطلبات الهيئة، وذلك لتمكينه من ممارسة الأنشطة المرخص بها.
- (2) إذا لم يتمكن الكيان في المنطقة الحرة من استكمال جميع الأعمال خلال المدة
- (1) Where applicable, the Free Zone Entity must carry out and complete all works on the Real Property in accordance with the terms of the Letter of Intent, the Lease, the Free Zones Legislation and the requirements of the Authority to enable it to carry out the Permitted Activities.
- (2) If the Free Zone Entity is unable to complete all works within the period

stipulated in the documents referred to in sub-paragraph (1) above for any exceptional reason, the Authority may grant the Free Zone Entity an extension of time to permit it to complete the works on the Real Property.

المنصوص عليها في الوثائق المشار إليها في الفقرة الفرعية (1) أعلاه لأي سبب استثنائي، يجوز للهيئة تمديد المهلة للكيان في المنطقة الحرة من أجل السماح له باستكمال الأعمال في العقار.

#### Article 7 - Sub-Lease and assignment

#### مادة (7)

#### الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار

(1) Tenants are permitted to share, sub-lease, assign, transfer, novate or dispose their Lease, Designated Land or premises, whether directly or indirectly, without the prior consent of any other person, subject to obtaining written approval of the Authority and the Landlord. The Authority reserves the right to reject any application for a Sub-Lease or an assignment of the Lease, or to grant the approval subject to any additional conditions, restrictions or terms prescribed by the Authority and to charge a fee for granting such approval. Any change of Beneficial Owners of a Free Zone Entity is considered as an assignment.

(1) يُسمح للمستأجرين بمشاركة المرافق المستأجرة أو تأجيرها من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار أو نقله أو تجديده أو التصرف فيه، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، دون الحصول على موافقة مسبقة من أي شخص آخر، بشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة والمؤجر. وتحفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب للتأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار، أو منح الموافقة مع مراعاة أي شروط، قيود إضافية تحددها الهيئة وأن تفرض رسماً على منح الموافقة. ويعتبر أي تغيير للمالك المستفيد لكيان في المنطقة الحرة تنازلاً عن الإيجار.

(2) A Lease may be assigned by way of security subject to the satisfaction of the following conditions:

(2) يجوز تحويل الحق في عقد الإيجار كضمان للدين بشرط استيفاء ما يلي:

(a) the assignee is duly licensed entity to carry out financing activities.

(أ) أن يكون المحال إليه كياناً مرخصاً له للقيام بالنشاطات التمويلية.

(b) the Landlord has consented to such assignment in writing;

(ب) موافقة المؤجر خطياً على حوالة الحق.

(c) the Authority has consented to such assignment in writing;

(ج) موافقة الهيئة خطياً على حوالة الحق.

- (d) the term of the Lease exceeds ten (10) years;
- (e) the assignment of right will expire on or before the expiry date of the Lease;
- (f) the assignment of right is recorded in the Lease Register; and
- (g) the assignment of right is in compliance with all applicable Free Zones Legislation.
- (3) A Sub-Lease may be entered into subject to the satisfaction of the following conditions:
- (a) the Landlord has consented to such Sub-Lease in writing;
- (b) the Authority has consented to such Sub-Lease in writing;
- (c) the Sub-Lease will expire no later than the earliest of the expiry of the Master Lease or the date on which the relevant Real Property must be vacant to allow the Tenant under the Master Lease to surrender the Real Property in the conditions set out therein;
- (d) the Sub-Lease is recorded in the Lease Register; and
- (e) the Sub-Lease is in accordance with all applicable Free Zones Legislation.
- (4) Where the Authority approves a Sub-Lease, the Free Zone Entity will be jointly and severally liable and responsible, along with the sub-lessee, to the Authority and any person for any
- (د) أن تزيد مدة عقد الإيجار على (10) عشر سنوات.
- (هـ) انتهاء مدة حوالة الحق في أو قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
- (و) تسجيل حوالة الحق في سجل الإيجار، و
- (ز) توافق حوالة الحق مع تشريعات المناطق الحرة الواجبة التطبيق.
- (3) يجوز الدخول في عقد تأجير من الباطن بشرط استيفاء ما يلي:
- (أ) موافقة المؤجر خطياً على عقد الإيجار من الباطن.
- (ب) موافقة الهيئة خطياً على عقد الإيجار من الباطن.
- (ج) انتهاء مدة عقد الإيجار من الباطن بمدة لا تزيد على مدة انتهاء عقد الإيجار الرئيس أو التاريخ الذي يجب أن يكون فيه العقار ذات الصلة شاغراً للسماح للمستأجر بموجب عقد الإيجار الرئيس بتسليم العقار حسب الشروط المنصوص عليها فيه، أيهما أسبق.
- (د) تسجيل عقد الإيجار من الباطن في سجل الإيجار، و
- (هـ) إبرام عقد الإيجار من الباطن وفقاً لتشريعات المناطق الحرة الواجبة التطبيق.
- (4) في حال موافقة الهيئة على التأجير من الباطن، يكون الكيان في المنطقة الحرة ملزماً ومسؤولاً بالتضامن والتكافل بجانب المستأجر من الباطن تجاه الهيئة

act or omission of the sub-lessee, which act or omission is contrary to any Free Zones Legislation. Any sub-leasing arrangement entered into between the Free Zone Entity and a sub-lessee must not contradict or override any Master Lease agreement entered into between such Free Zone Entity and the Landlord or any Free Zones Legislation. The Sub-Lease agreement must be approved by the Authority.

وتجاه الغير عن أي فعل أو الامتناع عن القيام بأي فعل من جانب المستأجر من الباطن في حال كان ذلك الفعل أو الامتناع عن القيام به متعارضاً مع أي من تشريعات المناطق الحرة. كما يجب ألا يتعارض أي تعاقد على التأجير من الباطن مع شروط عقد الإيجار الرئيس المبرم بين الهيئة والكيان في المنطقة الحرة أو أي من تشريعات المناطق الحرة، وأن توافق الهيئة على اتفاقية التأجير من الباطن.

#### Article 8 - Lease Register

#### مادة (8) سجل الإيجار

- (1) The Authority will establish and maintain the Lease Register. (1) تنشئ الهيئة وتمسك سجل لعقود الإيجار.
- (2) The Lease Register may be held in electronic form or in any other permanent manner as the Authority deems appropriate. The Lease Register will record and update from time to time such information concerning or contained in the Lease as the Authority deems appropriate from time to time, including:
  - (أ) تفاصيل كل عقد إيجار مسجل لدى الهيئة مع نسخة من عقد الإيجار مرفقاً به كافة التعديلات.
  - (ب) أية حوالة للحق أو تأجير من الباطن أو ترتيبات أخرى تم الاتفاق عليها كما هو منصوص عليه في المادة (7) من هذه اللائحة، بالإضافة لنسخ من تلك العقود.
  - (ج) تفاصيل إنهاء عقد الإيجار.
  - (د) الاسم وتفاصيل الهوية لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن والمحال له الحق (إن وجد) وطبيعة مصالحهم، و
- (a) details of each Lease registered with the Authority along with a copy of the Lease together with all amendments;
- (b) any assignment, sub-leasing or other arrangement entered into as detailed in Article 7 of these Regulations along with a copy of the relevant agreements providing for such arrangement;
- (c) details of the termination of a Lease;
- (d) the name and identification details of each registered Landlord, Tenant, sub-tenant and assignee (if relevant) and the nature of their interests; and

- (e) any other information deemed relevant by the Authority. (هـ) أية معلومات أخرى تعتبرها الهيئة ذات صلة.
- (3) The Authority may record in the Lease Register anything it is permitted to record in it pursuant to these Regulations or any other Free Zones Legislation. (3) للهيئة أن تسجل في سجل عقود الإيجار أي شيء يسمح لها بتسجيله فيه وفقاً لهذه اللائحة أو أية تشريعات أخرى للمناطق الحرة.
- (4) The Free Zone Entity or an individual entering into a Lease must ensure that: (4) يجب على الكيان في المنطقة الحرة أو أي فرد يبرم عقد إيجار ضمان أن:
- (f) The Lease is embodied in an instrument in the appropriate prescribed form; and (أ) عقد الإيجار منظم في مستند وفقاً للنموذج المناسب المعتمد، و
- (g) the execution of the Lease by that Free Zone Entity or that individual is in accordance with the Free Zones Legislation. (ب) تنفيذ عقد الإيجار من قبل الكيان في المنطقة الحرة أو الفرد يتم وفقاً لتشريعات المناطق الحرة.
- (5) The Authority may decide to update the information required for the Lease Register from time to time and each Tenant must provide any additional information requested by the Authority during the period prescribed by the Authority. (5) للهيئة أن تقرر تحديث المعلومات اللازمة لسجل عقود الإيجار من وقت إلى آخر وعلى كل مستأجر أن يقدم أية معلومات إضافية تطلبها الهيئة خلال المدة المحددة من الهيئة.
- (6) A Tenant must promptly supply to the Authority, using the prescribed form, details to be included in the Lease Register and must promptly supply details of any changes to the information contained in the Lease Register within the timelines prescribed by the Authority or in any of the Free Zones Legislation. (6) على المستأجر أن يزود الهيئة فوراً، وفقاً للنموذج المعتمد، بالتفاصيل التي ستدون في سجل الإيجار، وعليه أن يقدم فوراً تفاصيل أي تغييرات على المعلومات المدونة في سجل الإيجار ضمن المدد الزمنية المحددة من قبل الهيئة أو أي من تشريعات المناطق الحرة.
- (7) Registration of an interest with the Lease Register will incur the payment of fees in accordance with the provisions of Article 12 of these Regulations. (7) يتطلب تسجيل المصلحة في سجل الإيجار دفع الرسوم وفقاً لأحكام المادة (12) من هذه اللائحة.



- (8) A Tenant failing to comply with the registration obligations pursuant to the provisions of these Regulations will be liable for the payment of Sanctions in accordance with the provisions of Article 13 of these Regulations.
- (8) يتحمل المستأجر الذي لا يلتزم بمتطلبات التسجيل وفقاً لأحكام هذه اللائحة مسؤولية دفع الجزاءات وفقاً لأحكام المادة (13) من هذه اللائحة.

#### Article 9 - Inspection of the leased Real Property

#### مادة (9) تفتيش العقار المؤجر

- (1) The Authority may inspect any leased Real Property at any time subject to a five (5) day written notice, except in the cases referred to in sub-article (2) of this Article, where no prior notice is required, to ensure that a Tenant is complying with its obligations pursuant to the Free Zones Legislation and the Lease.
- (1) للهيئة تفتيش أي عقار مؤجر في أي وقت بإصدار إخطار خطي قبل (5) خمسة أيام، باستثناء الحالات المذكورة في البند (2) من هذه المادة، التي لا يلزم فيها توجيه إخطار مسبق، لضمان أن المستأجر ملتزم بواجباته وفقاً لتشريعات المناطق الحرة وعقد الإيجار.
- (2) Notwithstanding the provisions of Article 9 (1) of these Regulations, the Authority may enter any leased Real Property at any time, without notice in the event of:
- (2) على الرغم من أحكام المادة (9/ بند 1) من هذه اللائحة، يجوز للهيئة دخول أي عقار مؤجر في أي وقت، دون إخطار في الحالات التالية:
- (a) any suspected threat to the safety and security of any Real Property in the Free Zone or to any person or property within the Free Zone;
- (أ) الاشتباه بوجود تهديد لسلامة وأمن أي عقار في المنطقة الحرة أو أي شخص أو ممتلكات ضمن المنطقة الحرة.
- (b) a suspicion of breach of the Free Zones Legislation or a Lease by the Tenant or any other person occupying the leased Real Property; or
- (ب) الاشتباه بمخالفة المستأجر أو أي شخص آخر يشغل العقار المؤجر لتشريعات المناطق الحرة أو عقد الإيجار، أو
- (c) any suspected threat to public safety, the Authority, other Free Zone Entities or the general public.
- (ج) الاشتباه بوجود مخالفة لنظام السلامة العامة أو الهيئة أو كيانات المنطقة الحرة الأخرى أو عامة الجمهور.
- (3) A Tenant must cooperate with the Authority and allow proper access to the leased Real Property and testing of the relevant installations thereon. A failure to cooperate with these requirements will lead to the Tenant being liable for Sanctions in
- (3) على المستأجر أن يتعاون مع الهيئة وأن يسمح بالدخول المناسب للعقار المستأجر وباختبار التنصيبات المتعلقة به. على أن عدم التعاون في هذه المتطلبات يعرض المستأجر للجزاءات وفقاً للمادة (13) من هذه اللائحة.



accordance with Article 13 of these Regulations.

- (4) The Authority, its authorised agents or employees will not be held liable for any loss or damage resulting from the performance of their duties pursuant to these Regulations or any Free Zones Legislation.

- (4) لن تكون الهيئة أو وكلاؤها المفوضون أو موظفوها مسؤولين عن أي خسارة أو تلف ناتج عن أدائهم لواجباتهم وفقاً لهذه اللائحة أو أي من تشريعات المناطق الحرة.

#### Article 10 - Insurance

#### مادة (10)

#### التأمين

- (1) The Authority may at its sole discretion, arrange property all risks insurance and third-party insurance in respect of the Free Zone, including without limitation, the Designated Lands, the Common Use Facilities and any Real Property owned or managed by the Authority, the costs of which will form part of the Free Zone Service Charge.

- (1) للهيئة، بحسب تقديرها، أن تنظم تأمين على الممتلكات ضد جميع المخاطر وتأمين الغير فيما يخص المنطقة الحرة، على سبيل المثال لا الحصر، الأراضي المعينة أو مرافق الاستخدام المشترك أو أي عقار مملوك أو تتم إدارته من قبل الهيئة، بحيث تكون تكاليف هذا التأمين جزءاً من رسم خدمة المنطقة الحرة.

- (2) Tenants are required to maintain their own insurance policies in accordance with the terms and conditions of their Leases. The Authority, its affiliates and any of their respective employees, officers and agents will not be liable for any loss or damage to any property within the leased Real Properties or any vehicles visiting the leased Real Property.

- (2) يلتزم المستأجرون بالحصول على بوالص التأمين الخاصة بهم وفقاً لبنود وشروط عقود الإيجار الخاصة بهم، ولا تكون الهيئة أو تابعوها أو أي من موظفيها أو مسؤوليها أو وكلائها مسؤولين عن أي خسائر أو أضرار قد تقع لأي ممتلكات ضمن العقار المؤجر أو مركبات تزور العقار المؤجر.

- (3) Any subcontractor and Tenant of a Designated Land under development must hold valid contractor's all risks insurance policies as well as third party insurance policies on terms acceptable to the Authority. A Tenant must provide copies of such policies to the Authority prior to the commencement of any development works and at any time when such policies are renewed.

- (3) يلتزم أي متعاقد من الباطن أو مستأجر لأرض معينة يتم تطويرها بالحصول على بوالص تأمين سارية ضد مخاطر المقاول وبوالص تأمين الغير وفقاً لشروط مقبولة من قبل الهيئة. وعلى المستأجر أن يزود الهيئة بنسخ من هذه البوالص قبل مباشرة أي من أعمال التطوير وفي أي وقت يتم فيه تجديد البوالص.

## Article 11 - Termination or expiry of a Lease

## مادة (11) انتهاء أو إنهاء عقد الإيجار

- (1) Upon the termination or expiry of a Lease, for any reason, a Tenant must ensure that on the day of such termination or expiry:
- (1) عند إنهاء عقد الإيجار أو انتهائه، لأي سبب، على المستأجر أن يضمن في تاريخ هذا الإنهاء أو الانتهاء أن:
- (a) all outstanding obligations and payments pursuant to the Lease are fully settled or discharged;
- (أ) جميع الالتزامات المعلقة والدفعات وفقاً لعقد الإيجار قد سويت وسددت بشكل كامل.
- (b) the leased Real Property is vacated in accordance with the conditions set out in the Lease; and
- (ب) تم إخلاء العقار المؤجر وفقاً للشروط المذكورة في عقد الإيجار، و
- (c) the termination or expiry of the Lease is recorded with the Lease Register and the register of Free Zone Entities maintained pursuant to the Licensing Regulations.
- (ج) تم تسجيل إنهاء عقد الإيجار أو انتهائه في سجل الإيجار وفي سجل كيانات المنطقة الحرة المحفوظ وفقاً للائحة الترخيص.
- (2) The Authority may terminate a Lease based upon material or persistent breaches of the terms of the Lease or the Free Zones Legislation.
- (2) للهيئة أن تنهي عقد الإيجار بسبب مخالفات جوهرية أو متكررة لبنود عقد الإيجار أو تشريعات المناطق الحرة.

## PART 3 - General Provisions

## القسم 3 - أحكام عامة

### Article 12 - Fees

### مادة (12) الرسوم

- (1) The Authority may issue a Schedule of Fees and may update the schedule from time to time.
- (1) للهيئة أن تصدر جدول الرسوم ويمكنها تحديثه من وقت إلى آخر.
- (2) A Tenant must pay any fee due to the Authority immediately upon the fee becoming due.
- (2) على المستأجر أن يدفع أية رسوم مستحقة للهيئة فوراً عند استحقاقها.
- (3) Fees paid by the Tenant are not refundable.
- (3) الرسوم المدفوعة من المستأجر لا يمكن استردادها.

### Article 13 - Sanctions

### مادة (13) الجزاءات

- (1) The Authority may issue a Schedule of Sanctions and may update the schedule from time to time.
- (1) تصدر الهيئة جدول الجزاءات ويمكنها تحديثه من وقت إلى آخر.

- (2) The Authority may impose Sanctions for a contravention of the Free Zones Legislation.

- (2) يجوز للهيئة أن تفرض جزاءات عند مخالفة تشريعات المنطقة الحرة.

#### Article 14 - Amendment of the Regulations

#### مادة (14) تعديل اللائحة

- (1) A Tenant is required to comply with the version of these Regulations or any rules, policies, decisions or orders supplementing these Regulations or any other Free Zones Legislation as are currently in force and published on the Authority's website or by other means. No person will have a right to bring any claim or action against the Authority based upon any replacement, cancellation or amendment of these Regulations or any other Free Zones Legislation.

- (1) على المستأجر الالتزام بنسخة اللائحة هذه أو أيّ قواعد أو سياسات أو قرارات أو أوامر مكملة لهذه اللائحة أو أيّ من تشريعات المناطق الحرة كما هي نافذة ومنشورة على الموقع الإلكتروني للهيئة أو أي وسيلة أخرى. ولن يكون لأيّ شخص الحق في التقدّم بأيّ مطالبة أو دعوى ضد الهيئة على أساس أيّ استبدال أو إلغاء أو تعديل لهذه اللائحة أو أيّ من تشريعات المناطق الحرة.

- (2) The Authority may, within the scope of its jurisdiction, authority or powers, amend these Regulations from time to time, waive any requirements of these Regulations, or make such rules, policies, decisions, orders and regulations to supplement these Regulations as it considers necessary or appropriate to implement, carry out or enforce the Free Zones Law or any of the Free Zones Legislation.

- (2) للهيئة، ضمن نطاق اختصاصها أو سلطتها أو صلاحياتها، تعديل هذه اللائحة من وقت إلى آخر أو الاعفاء من أي متطلبات تقتضيها اللائحة، أو وضع القواعد والسياسات والقرارات والأوامر واللوائح التنظيمية لتكملة هذه اللائحة حسب ما يكون ضرورياً أو مناسباً لتنفيذ أو تطبيق قانون المناطق الحرة أو أيّ من تشريعات المناطق الحرة.

#### Article 15 - Revocation and Replacement

#### مادة (15) الإلغاء والاستبدال

The Land Lease and Use Regulations 2018 is hereby revoked and replaced by these Regulations.

تُلغى بموجبه لائحة تأجير واستخدام الأراضي لعام 2018 ويتم استبدالها بهذه اللائحة.