

عقد إجارة موصوفة في الذمة  
Forward Ijarah Agreement

بنك العز الإسلامي  
alizz islamic bank



# عقد إجارة موصوفة في الذمة Forward Ijarah Agreement

بنك العز الإسلامي  
alizz islamic bank



DATED .....

تَمَّ بتاريخ .....

BETWEEN

بين

alizz islamic bank (S.A.O.G.)  
(as Lessor")

بنك العز الإسلامي  
("المؤجر")

AND

و

(.....)  
(as Lessee")

("المستأجر")

Forward Ijarah Agreement

1. This **FORWARD Ijarah** Agreement is made on this day (.....),  
by and between:

أ. أبرم هذا العقد في هذا اليوم ..... الموافق ..... بين كل  
من:

(1) **alizz islamic bank (S.A.O.G.)**, a commercial entity established and  
existing under the laws of the Sultanate of Oman, having address at  
P. O. Box 753, Post Code 112, **Muscat, Oman**, (hereinafter referred  
to as the ("**Bank**")-Lessor) and which expression shall be deemed to  
include its respective successors, transferees and assigns, represented  
in the signing of this Agreement by authorized signatories;

أ. **بنك العز الإسلامي ( ش. م. ع. ع. )**، وهو مؤسسة مصرفية قائمة بموجب قوانين  
سلطنة عمان، وعنوانه هو ص ب ٧٥٣، الرمز البريدي ١١٢ مسقط، عمان (يشار إليه فيما  
يلي بـ "المؤجر") على أن يشمل هذا التعبير خلفاؤه والمحول لهم والمتنازل لهم من  
قبله، ويمثله في توقيع هذا العقد المفوضين بالتوقيع؛

And:

و:

(2) (**Customer name**):.....  
P. O. Box ....., in the Sultanate of Oman, (hereinafter  
referred to as the ("**Lessee**") and which expression shall be deemed to  
include his heirs, estate, assigns and successors.

أ. ("**اسم**):.....  
وعنوانه هو ص. ب. .... سلطنة عمان (يشار إليه فيما يلي "**المستأجر**")  
على أن يشمل هذا التعبير ورثته والموصى لهم والمتنازل لهم من قبله وظفاه.

2. (Each a "**Party**" and together the "**Parties**").

أ. (يشار إلى كل منهما بـ "**طرف**" ويشار إليهما مجتمعين "**الطرفان/الطرفين**")

## RECITALS

Whereas the Lessor wishes to lease to the Lessee (by way of FORWARD  
IJARAH) the Property described and to be constructed (in accordance with  
specifications as set out in Appendix 1) and the Lessee wishes to lease from  
the Lessor, the Property on the terms and conditions herein.

**التمهيد:**  
حيث إن البنك يرغب في تأجير العقار الموصوف فيما بعد (وفقاً للمواصفات المبينة في  
الملحق ١) إلى العميل (بمقتضى عقد إجارة موصوفة في الذمة)، ويرغب العميل باستئجار  
العقار من البنك وفق الشروط والأحكام التي ينص عليها هذا العقد.

And Whereas the Parties hereto, in their fully legal and lawful capacity, agree  
as follows:

فقد تم الإتفاق بين الطرفين وهما يكامل أهليتهما المعتد بها شرعاً وقانوناً على الآتي:

## 1. DEFINITIONS AND INTERPRETAION

## ١. التعاريف والتفسيرات:

### 1.1. Definitions:

### ١.١. التعاريف:

1.1.1. "**Additional Rental**" means the amount mentioned in Appendix 1  
which payable by the Customer on the Additional Rental Payment  
Date.

١.١.١. "**أجرة إضافية**" يعني المبلغ المشار إليه في الملحق ١ والذي يدفعه العميل في  
تاريخ دفع الأجرة الإضافية.

1.1.2. "**Additional Rental Payment Date**" means the Rental Payment  
Date of the First Lease Period.

١.١.٢. "**تاريخ دفع الأجرة الإضافية**" يعني تاريخ دفع الأجرة الإضافية في الفترة  
الإجارية الأولى.

1.1.3. "**Advance Rental**" means the aggregate of Rentals which the  
Customer has elected to pay in advance on each Advance Rental  
Payment Date.

١.١.٣. "**مبلغ الأجرة المقدمة**" يعني إجمالي الأجرة التي اختار المستأجر سدادها  
مقدماً.

1.1.4. "**Advance Rental Payment Date**" means each date specified in  
Appendix 7 as an Advance Rental Payment Date.

١.١.٤. "**تاريخ سداد مبلغ الأجرة مقدماً**" يعني كل تاريخ محدد في الملحق ٧ بإعتباره  
تاريخ سداد مبلغ أجرة مقدماً.

1.1.5. "**Advance Rental Payment Schedule**" means the advance  
payment schedule set out in Appendix 7.

١.١.٥. "**جدول سداد مبلغ الأجرة مقدماً**" يعني جدول السداد المقدم الموضح في  
الملحق ٧.

1.1.6. "**Bank**" means the Lessor in this Lease Agreement and in all  
Transaction Documents.

١.١.٦. "**البنك**" يعني المؤجر في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة وفي جميع  
مستندات الإجارة "**يوم عمل**" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في  
سلطنة عمان.

1.1.7. "**Business Day**" means a day on which banks are open for general  
business in the Sultanate of Oman.

١.١.٧. "**تاريخ البدء**" يعني التاريخ الذي يكون فيه العقار جاهزاً للتسليم للمستأجر لبدء  
استئجاره، بشرط أن يقوم المؤجر بإشعار العميل بهذا التاريخ خطياً قبل ١٥ يوماً  
على الأقل من الفترة الإجارية الأولى.

1.1.8. "**Commencement Date**" means the date the Property is ready  
for delivery to the Customer to commence lease thereof, provided  
that such date is notified in writing by the Bank at least 15 days  
before the date of the First Lease Period.

- 1.1.9. **"Customer"** means the **Lessee** in this Forward Lease Agreement and in all Transaction Document.
- 1.1.10. **"alizz bank Ijarah Rate"** means the Ijarah financing rate for each lease period as mentioned in Appendix no.1 or the latest Notice of Rental Period renewal, determined by alizz islamic bank, not exceeding the declared rate by the Central Bank of Oman in this concern.
- 1.1.11. **"Encumbrance"** means any lien, pledge, mortgage, security interest, deed of trust, charge or other encumbrance or arrangement having a similar effect.
- 1.1.12. **"Event of Default"** means each of the events set out in Appendix 2.
- 1.1.13. **"First Lease Period"** means the period commencing on and including the Commencement Date and ending on.....
- 1.1.14. **"Fixed Rental"** means the fixed element of the Rental Payment payable by Customer to the Bank on each Rental Payment Date as set out in Appendix 3.
- 1.1.15. **"Indebtedness"** means any obligation of the Customer for the payment or any sum of money due or payable under this Agreement or any of the Transaction Documents, whether present or future, actual or contingent.
- 1.1.16. **"Last Lease Period"** means the period commencing the day after the expiry of the Lease Period mentioned in Appendix 1 and ending on the date being number of months after the Commencement Date as mentioned in Appendix 1.
- 1.1.17. **"Lease Period"** means each Lease Period within the Lease Term having a duration as set out in Appendix 3
- 1.1.18. **"Lease Term"** means the period defined in Appendix 1 commencing on the Commencement Date.
- 1.1.19. **"Major Maintenance"** means all structural repair and major maintenance (excluding Ordinary Maintenance and Repair) without which the Property could not be reasonably and properly used by the Customer.
- 1.1.20. **"Material Adverse Effect"** means a material adverse effect on or a material adverse change in:  
the financial standing of the Customer; or  
the ability of the Customer to perform its obligations under this Agreement.
- 1.1.21. **"Maturity of the Lease Term"** means the date on which the Customer has made the Rental Payment for the Last Lease Period and has successfully completed all obligations under the Forward Lease Agreement actual
- 1.1.22. **"Ordinary Maintenance and Repair"** means all repairs, replacements, acts, maintenance and upkeep works required for the general use and operation of the Property or to keep, repair, maintain and preserve the Property in good order, state and condition.
- 1.1.23. **"Outstanding Fixed Rental"** means the principal Fixed Rental defined in Appendix 1 less the aggregate amount of any Fixed Rental amounts paid under this Agreement.
- 1.1.24. **"Partial Loss"** means any loss or partial destruction of, or damage to the Property or any part thereof other than a Total Loss.
- 1.1.25. **"Proceedings"** means any suit, action or proceedings arising out of or in connection with this Agreement.
- 1.1.26. **"Property"** means the property as set out in Appendix 1.
- 1.1.27. **"Purchase Undertaking"** means the Purchase Undertaking dated the date hereof and provided by the Customer in favor of the Bank.
- 1.1.28. **"Purchase Notice"** means a notice in the form attached hereto as Schedule I.
- 1.1.29. **"Rental Payment"** means each amount to be paid to the Bank by the Customer in accordance with Clause 4.
- 1.1.30. **"Rental Payment Date"** means the first day of the First Forward Lease Period, the first day of each subsequent Lease Period and the first day of the Last Lease Period, or if any such day is not a Business Day, the first Business Day thereafter.
- 1.1.31. **"Sale and Purchase Agreement"** means the sale and purchase agreement to be executed by the Bank and the Customer pursuant to either the Sale Undertaking or the Purchase Undertaking.
- ٩.١.١ "المستأجر" يعني المستأجر في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة هذا وفي جميع مستندات الإجارة الموصوفة في الذمة.
- ١٠.١.١ "معدل إجارة بنك العز" يشير إلى المعدل المذكور في الملحق ١ ويعني معدل الإجارة المحدد بواسطة بنك العز لعقد الإجارة الموصوفة في الذمة في كل فترة إيجارية، ولن يفوق معدل بنك العز الحد الأعلى للمعدل المعلن بواسطة البنك المركزي العماني والمفروض على كل البنوك.
- ١١.١.١ "المطالبات" يعني أي رهن حيازي أو غير حيازي أو حق ضمان أو سند أمانة أو تخليف أو أي مطالبات أخرى أو تسوية لها نفس الأثر.
- ١٢.١.١ "حالة إخلال" تعني كل حالة من الحالات المبينة في الملحق ٢.
- ١٣.١.١ "الفترة الإيجارية الأولى" تعني الفترة التي يبدأ منها تاريخ بدأ عقد الإجارة وتنتهي في.....
- ١٤.١.١ "الأجرة الثابتة" تعني العنصر الثابت من الأجرة الذي يسدده المستأجر للمؤجر في كل تاريخ دفع الأجرة كما هو مبين في الملحق ٣.
- ١٥.١.١ "مديونية" تعني أي التزام، سواء كان قائماً حالياً أو في المستقبل، وسواء كان فعلياً أو محتملاً، على المستأجر بخصوص أية دفعة أو مبلغ مستحق أو واجب الدفع بموجب هذا العقد أو أي من مستندات الإجارة الموصوفة في الذمة المعاملة
- ١٦.١.١ "آخر فترة إيجارية" تعني الفترة التي تبدأ في اليوم الذي يعقب انتهاء الفترة الإيجارية المشار إليها في الملحق ١ وتنتهي بعد مرور عدد من الأشهر والمشار إليها في الملحق ١ من تاريخ البدء.
- ١٧.١.١ "فترة إيجارية" تعني أية فترة إيجارية خلال مدة عقد الإجارة كما هو موضح في الملحق ٣ من هذا العقد.
- ١٨.١.١ "مدة عقد الإجارة" تعني المدة المشار إليها في الملحق ١ والتي تبدأ اعتباراً من تاريخ بدء عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.
- ١٩.١.١ "الصيانة الرئيسية" تعني كافة الإصلاحات الهيكلية وأعمال الصيانة الرئيسية (باستثناء أعمال الصيانة والإصلاح الاعتيادية والتشغيلية) التي لا يستطيع المستأجر بدونها من استخدام العقار بشكل مناسب وعلى نحو سليم.
- ٢٠.١.١ "أثر ضار جسيم" يعني أي أثر أو تغيير ضار جسيم على ما يلي:  
الوضع المالي للمستأجر؛ أو  
قدرة المستأجر على الوفاء بالتزاماته بموجب هذا العقد.
- ٢١.١.١ "تاريخ انتهاء مدة الإجارة" يعني التاريخ الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة عن آخر فترة إيجارية ويستوفي كامل التزاماته الفعلية التي ينص عليها عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.
- ٢٢.١.١ "أعمال الصيانة الدورية والتشغيلية" تعني كافة أعمال الصيانة الدورية والتشغيلية والعناية اللازمة لاستخدام العقار والاستفادة منه أو لصيانته وإصلاحه والمحافظة عليه بحالة ووضع جيدين.
- ٢٣.١.١ "الأجرة الثابتة القائمة" تعني مبلغ الأجرة الثابتة المشار إليها في الملحق ١ ناقصاً إجمالي أية مبالغ أجرة ثابتة مدفوعة بموجب هذا العقد.
- ٢٤.١.١ "الخسارة الجزئية" تعني أية خسارة أو تلف جزئي أو ضرر للعقار أو لأي جزء منه باستثناء الخسارة الكلية.
- ٢٥.١.١ "إجراءات قانونية" تعني أية دعوى أو إجراءات قضائية تنشأ عن هذا العقد أو تتعلق به.
- ٢٦.١.١ "العقار" يعني العين المؤجرة وفقاً للمواصفات المبينة في الملحق ١.
- ٢٧.١.١ "الوعد بالشراء" يعني الوعد بالشراء الذي يقدمه المستأجر إلى المؤجر بتاريخ هذا العقد.
- ٢٨.١.١ "إشعار الشراء" يعني الإشعار المحرر وفق النموذج المرفق بهذا العقد في جدول ١.
- ٢٩.١.١ "الأجرة" تعني كل دفعة يسدها المستأجر إلى المؤجر بموجب البند ٤.
- ٣٠.١.١ "تاريخ دفع الأجرة" يعني أول يوم من الفترة الإيجارية الأولى ومن كل فترة إيجارية لاحقة، وأول يوم من آخر فترة إيجارية، أو يوم العمل الذي يليه إذا صادف هذا التاريخ غير يوم عمل.
- ٣١.١.١ "اتفاقية البيع والشراء" تعني اتفاقية البيع والشراء التي سببها المؤجر والمستأجر بموجب التعهد بالبيع أو التعهد بالشراء.

- 1.1.32. **"Sale Undertaking"** means the Sale Undertaking dated the date hereof and provided by the Bank in favor of the Customer. ٣٢.١.١ "الوعد بالبيع" يعني الوعد بالبيع الذي يقدمه المؤجر إلى المستأجر بتاريخ هذا العقد.
- 1.1.33. **"Sale Notice"** means a notice by the Customer in the form attached hereto as Schedule II ٣٣.١.١ "إشعار البيع" يعني الإشعار الذي يوجهه المستأجر وفق النموذج المرفق بهذا العقد في جدول ٢.
- 1.1.34. **"Sale Notice Reply"** means a notice by the Bank in the form attached hereto as Schedule III ٣٤.١.١ "الرد على إشعار البيع" يعني الإشعار الذي يوجهه المؤجر وفق النموذج المرفق بهذا العقد في جدول ٣.
- 1.1.35. **"Security Documents"** means any one or more documents constituting the security under Clause 6 and as set out in Appendix 6 or other security granted by the Customer in favor of the Bank. ٣٥.١.١ "مستندات الضمان" تعني أي مستند أو أكثر يشكل الضمان المبين في البند ٦ كما هو مبين في الملحق ٦ أو الضمانات الأخرى التي يقدمها المستأجر لصالح المؤجر.
- 1.1.36. **"Service Agency Agreement"** means the service agency agreement dated the date hereof and entered into by the alizz islamic bank as Bank and The Customer / Lessee. ٣٦.١.١ "اتفاقية وكالة الخدمات" تعني اتفاقية وكالة الخدمات المبرمة بين المؤجر بنك العز الإسلامي، بصفته البنك، والعميل/ المستأجر، بتاريخ هذا العقد.
- 1.1.37. **"Supplementary Rental"** means an amount representing the costs of insurance (including any insurance undertaken on behalf of the Customer in accordance with the terms of this Agreement), Major Maintenance and Taxes incurred by the Bank during the relevant Lease Period. ٣٧.١.١ "أجرة تكميلية" يعني أي مبلغ يمثل تكاليف التأمين (بما في ذلك التأمين الذي يتم توفيره بالنيابة عن المستأجر وفق شروط هذا العقد) والصيانة الرئيسية والضرائب التي يتكبدها المؤجر خلال فترة الإجارة المعنية.
- 1.1.38. **"Tax"** means any tax, or other charge or withholding of a similar nature (including any obligation to donate payable in connection with any failure to pay or any delay in paying any of the same). ٣٨.١.١ "الضريبة" تعني أية ضريبة أو رسوم أو استقطاع آخر له نفس الأثر (بما في ذلك أية التزام بالتبرع يستحق الدفع نتيجة أي تخلف أو التأخر في دفعها).
- 1.1.39. **"Termination Amount"** means: ٣٩.١.١ "المبالغ المستحقة في حال إنهاء العقد" يعني:  
where the Forward Lease is terminated during the Lease Term pursuant to Clause 5.1 of this Agreement, the Termination Amount shall be the aggregate of the following:  
a) Outstanding balance of Fixed Rental;  
b) accrued and unpaid Variable Rental;  
c) accrued and unpaid Supplementary Rental (if any)  
d) accrued and unpaid Additional Rental.  
في حال إنهاء عقد الإجارة الموصوفة في الضميمة خلال مدة سريانه بموجب البند ٥-١ من هذا العقد، مبلغ إنهاء العقد هو حاصل مجموع المبالغ التالية:  
١) رصيد الأجرة الثابتة القائم؛  
٢) الأجرة المتغيرة المستحقة وغير المدفوعة؛  
٣) الأجرة التكميلية، إن وجدت، المستحقة وغير المدفوعة؛  
٤) الأجرة الإضافية غير المدفوعة إلى جانب تكاليف ومصاريف البنك (التي تكبدها البنك نتيجة إنهاء هذا العقد بسبب إخلال العميل)،  
في حال إنهاء عقد الإجارة الموصوفة في الضميمة في أي وقت خلال مدة سريانه لأي سبب عدا الأسباب الواردة في البند ٥-١، يكون مبلغ الإنهاء هو حاصل مجموع المبالغ التالية:  
١) رصيد الأجرة الثابتة القائم؛  
٢) الأجرة المتغيرة المستحقة وغير المدفوعة؛  
٣) الأجرة التكميلية، إن وجدت، المستحقة وغير المدفوعة؛  
٤) الأجرة الإضافية غير المدفوعة، و؛  
٥) مبلغ يساوي بحد أقصى ١٪ من الأجرة الثابتة القائمة.
- Where the Forward Lease is terminated at any time during the Lease Term for any reason other than pursuant to Clause 5.1, the Termination Amount shall be the aggregate of the following:  
a) Outstanding balance of Fixed Rental;  
b) accrued and unpaid Variable Rental;  
c) accrued and unpaid Supplementary Rental (if any);  
d) accrued and unpaid Additional Rental  
e) a sum equal to a maximum of 1% of the Outstanding Fixed Rental.  
Where the Forward Lease is terminated at the expiry of the Lease Term pursuant to the Customer's exercise of its right under the Sale Undertaking and provided that no Event of Default has occurred and/or is continuing at that time, the Termination Amount shall be ONE OMR
- 1.1.40. **"Termination Amount Payment Date"** means the specified in the Sale Notice Reply which shall be the next Rental Payment Date or in the case of the Sale Undertaking being issued on the maturity of the lease term on the last date of the Leasing. ٤٠.١.١ "تاريخ دفع المبالغ المستحقة في حال الإنهاء" يعني التاريخ المحدد في الرد على إشعار البيع، أو في حالة تنفيذ الوعد بالبيع في آخر يوم من مدة عقد الإجارة.
- 1.1.41. **"Total Loss"** means, in each case certified by a reputable insurance provider, the total loss or destruction of, or damage to the whole (or a substantial part) of the Property or any event or occurrence that renders the whole (or a substantial part) of the Property permanently unfit for any economic use and the repair or remedial work in respect thereof is wholly uneconomical. ٤١.١.١ "الخسارة الكلية" يعني، في كل حالة تصادق عليها شركة تأمين حسنة السمعة، الخسارة الكلية للعقار أو هلاكه أو تضرره بالكامل (أو أي جزء رئيسي منه) بحيث يغدو بشكل دائم غير ذي جدوى إقتصادية لإستخدامه أو تصبح أعمال إصلاحه أو صيانته غير مجدية اقتصادياً.
- 1.1.42. **"Transaction Documents"** means this Agreement, the Service Agency Agreement, the Sale and Purchase Agreement and the Security Documents. ٤٢.١.١ "مستندات المعاملة/الإجارة الموصوفة في الضميمة" تعني هذا العقد واتفاقية وكالة الخدمات واتفاقية البيع والشراء ومستندات الضمان.
- 1.1.43. **"Variable Rental"** means: (i) alizz bank Ijarah Rate multiplied by: (ii) the Outstanding Fixed Rental in a Lease Period multiplied by (iii) the number of days in that Lease Period divided by 365. ٤٣.١.١ "الأجرة المتغيرة" تعني (١) معدل إجارة بنك العز مضروباً: (٢) في الأجرة الثابتة القائمة في أية فترة إيجاره ومضروباً (٣) في عدد أيام فترة الإجارة ومقسومة على ٣٦٥.
- 1.2 In this Agreement unless the context otherwise requires, use of the singular shall include the plural and vice versa and any gender includes the other genders an any references to 'persons' includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations and the personal pronoun "it" includes an individual. ٢.١ في هذا العقد وما لم يقتض سياق النص غير ذلك، المفرد يشمل الجمع والعكس صحيح والإشارة إلى أي جنس تشمل الجنس الآخر، والإشارة إلى أشخاص تشمل الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشركات، والضمير الشخصي "هو/ هي" يعني أي شخص.
- 1.3 The headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Agreement. ٣.١ العناوين المدرجة في هذا العقد هي في سبيل الرجوع فقط ولا تؤثر على تفسير هذا العقد.

- 1.4 The recitals hereof are an integral part of this Agreement.
- 1.5 References to clauses and appendices are references to clauses and appendices of this Agreement and shall form part of this Agreement.
- 1.6 All periods of time shall be based on, and computed according to the Gregorian calendar.
- 1.7 This Agreement shall be binding upon, and inure to and for the benefit of, each Party and their respective successors and permitted assigns.

## 2. AGREEMENT TO FORWARD IJARAH

The Lessor leases the Property to the Lessee and the Lessee accepts that in consideration for the Rental Payment stipulated in Clause 4 and in accordance with the specifications as set out in Appendix 1 in accordance with the terms and conditions of this Agreement which the Lessee accepts.

## 3. ACKNOWLEDGEMENT AND UNDERTAKING BY THE LESSEE

- 3.1 The Lessee undertakes to use the Property, when delivered to it, in the manner agreed and in accordance with the purpose for which it is designed, subject to loss or deterioration due to normal wear and tear.
- 3.2 The Lessee waives any claim against the Lessor arising from the Lessee's possession of the Property or by the Lessee's loss of use of the Property for any reason whatsoever which has not been caused by the willful misconduct or negligence of the Lessor.
- 3.3 The Lessee acknowledges that:
- 3.3.1 the had reviewed all the location, drawings and detailed specifications of the Property to be built and has approved it in writing prior the Lessor Forward lease the property herein.
- 3.3.2 The Lessee further acknowledges that, as per such approval, the property specifically required shall fit the purpose for which the Lessor desires prior the Lessor Forward lease the property herein;

## 4. FORWARD LEASE TERM AND THE RENTAL PAYMENT

- 4.1. The Lease Term shall commence on this Agreement date and expires on ..... Subject to Lessee compliance of the terms of this agreement, the Lessee hereby irrevocably undertakes to renew the lease for each subsequent Lease Period, each comprising of ..... provided that the total number of Lease Periods should not exceed the Lease Term mentioned in Appendix 3.
- 4.2. The Rental Payment for the First Lease Period shall consist of the following and shall be payable by the Lessee on the relevant Rental Payment Date in accordance with the notice from the Lessor substantially in the form set out in Appendix 4:
- 4.2.1. Fixed Rental;
- 4.2.2. Variable Rental; and
- 4.2.3. Additional Rental.
- 4.3. The Rental Payment for each subsequent Lease Period will consist of the following and shall be payable by the Lessee on the relevant Rental Payment Date in accordance with the notice from the Lessor substantially in the form set out in Appendix 5:
- 4.3.1. Fixed Rental;
- 4.3.2. Variable Rental; and
- 4.3.3. Supplementary Rental (if any).
- 4.4. The Lease Period shall be automatically renewed with the same alizz bank Ijarah Rate (Variable rental rate) for further periods. The Lessor will not send notices of Rental Period renewal to the Lessee unless the Lessor revises alizz bank Ijarah Rate, where in such case, the Lessor shall send a Rental Period Renewal Notice as per Appendix 5 informing the Lessee of such change and the revised monthly rental instalment at least (30) days before the commencement of the subsequent Lease Period..
- 4.5. If any sum due and payable by the Lessee under the terms of any Transaction Document (including, for the avoidance of doubt, Rental Payment is not paid to the Lessor in full on its due date, the Lessee irrevocably undertakes to pay to the Lessor a donation amount (the "Donation Amount against Late Payment") calculated in accordance with clause 4.6 below. For the purposes of Clause 4.6 below the unpaid amount shall be called the "Unpaid Sum" and the period beginning on, and including, the due date for payment and ending on the date upon which the obligation of the Lessee to pay the Unpaid Sum is discharged in full shall be called the "Applicable Period". Any donation amount against late payment received by the Lessor must be donated to such charity as the Lessor may choose according to the Lessor's Shari'ah Supervisory Board's direction.

٤.١ يعتبر التمهيد الوارد في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه.

٥.١ الإشارات إلى المواد والملاحق هي إشارات إلى مواد وملاحق هذا العقد وتعتبر جزءاً لا يتجزأ منه.

٦.١ تفسر جميع الفترات الزمنية وتحتسب وفقاً للتقويم الميلادي.

٧.١ يسري هذا العقد ويؤول لمصلحة كل طرف وضفائه والمتنازل لهم من قبله المصرح بهم.

## ٢. الاتفاق على الإجارة الموصوفة في الذمة:

يؤجر المؤجر العقار إلى المستأجر (بموجب عقد الإجارة الموصوفة في الذمة) لقاء الأجرة المبينة في البند ٤، ويوافق المستأجر على استئجار العقار المزمع تشييده (وفقاً للمواصفات المبينة في الملحق ١) من المؤجر وفق شروط وأحكام هذا العقد.

## ٣. إقرار وتعهد المستأجر

- ١.٣ يتعهد المستأجر باستخدام العقار فور استلامه بالطريقة المتفق عليها وللغرض المخصص له مع مراعاة الخسارة أو التلف نتيجة البلى بالاستهلاك العادي.
- ٢.٣ يتخلى المستأجر عن أية مطالبة ضد المؤجر تنشأ عن حيازة المستأجر للعقار أو نتيجة عدم تمكن المستأجر من استخدام العقار لأي سبب لا يعزى إلى سوء تصرف أو إهمال متعمد من المؤجر.
- ٣.٣ يقر المستأجر بما يلي:
- ١.٣.٣ أن المستأجر قد إطلع على الموقع والخرائط والمواصفات التفصيلية الكاملة للعقار الموصوف والذي سيتم بناؤه وتم اعتمادها كتابياً من قبله وتم الموافقة عليه قبل قيام المؤجر بتأجيره له،
- ٢.٣.٣ أنه ووفقاً للخرائط والمواصفات التفصيلية الكاملة للعقار الموصوف التي إعتدها فإن العقار مناسب من كافة الأوجه التي يتطلبها المستأجر لإستعماله ولغايات الإستئجار وذلك قبل التعاقد على الإجارة موصوفة الذمة هذه.

## ٤. مدة عقد الإجارة و سداد الأجرة

- ١.٤ تبدأ مدة عقد الإجارة الموصوفة في الذمة اعتباراً من تاريخ توقيع هذا العقد وتنتهي في ..... بناءً على إستمرار المستأجر في الإلتزام ببند هذا العقد، ويتعهد المستأجر بموجب هذا العقد بشكل غير قابل للإلغاء بتجديد عقد الإجارة الموصوفة في الذمة لفترات إجارية لاحقة مدة كل منها ..... بشرط ألا تتجاوز في مجموعها مدة عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المشار إليها في الملحق.
- ٢.٤ تتكون الأجرة عن الفترة الإيجارية الأولى من المبالغ المبينة أدناه وتستحق الدفع في تاريخ دفع الأجرة بموجب الإشعار الذي يوجهه المؤجر والمحرر وفق النموذج المبين في الملحق ٤.
- ١.٢.٤ الأجرة الثابتة؛ و:
- ٢.٢.٤ الأجرة المتغيرة؛ و:
- ٣.٢.٤ الأجرة الإضافية.
- ٣.٤ تتكون الأجرة عن كل فترة إيجارية لاحقة من المبالغ المبينة أدناه وتستحق الدفع في تاريخ دفع الأجرة بموجب الإشعار الذي يوجهه البنك والمحرر بشكل أساسي وفق النموذج المبين في الملحق ٥.
- ١.٣.٤ الأجرة الثابتة؛ و:
- ٢.٣.٤ الأجرة المتغيرة؛ و:
- ٣.٣.٤ الأجرة التكميلية
- ٤.٤ يتم تجديد الفترات الإيجارية بشكل تلقائي بنفس معدل إجارة بنك العز (معدل الإجارة المتغيرة) لفترات إيجارية أخرى. لن يقوم المؤجر بإرسال إشعارات لتجديد الفترات الإيجارية القادمة للمستأجر ما لم يقوم المؤجر بتغيير معدل إجارة بنك العز، حيث سيقوم المؤجر في هذه الحالة بإرسال إشعار للمستأجر يُعلمه فيه بتغيير معدل الإجارة ومبلغ الأجرة الشهري الجديد قبل (٣٠) يوماً على الأقل من بدء الفترة الإيجارية اللاحقة.
- ٥.٤ إذا لم يدفع المستأجر أي مبلغ مستحق وواجب الدفع من قبله بمقتضى شروط أي من مستندات الإجارة الموصوفة في الذمة (بما في ذلك، ولفقادي اللبس، الأجرة) إلى المؤجر في تاريخ استحقاقها، يتعهد المستأجر بشكل غير قابل للإلغاء بأن يدفع إلى المؤجر مبلغ التبرع ("مبلغ التبرع عند التأخر عن السداد") المحتسب وفق البند ٤-٦ أدناه. وللغرض البند ٤-٦ أدناه، يطلق على أية دفعة غير مسددة "المبلغ غير المدفوع"، وتسمى الفترة التي تبدأ اعتباراً من تاريخ استحقاق الدفعة وتنتهي بالتاريخ الذي يسدد فيه المستأجر كامل المبلغ غير المدفوع بـ "فترة التأخير". ويدفع المؤجر مبلغ التبرع إلى أية جمعية خيرية حسب قرار هيئة الرقابة الشرعية للمؤجر.

- 4.6. The Donation Amount Late Payment shall be an amount equal to the Unpaid Sum multiplied by 1 % multiplied further by the number of days in such Applicable Period and divided by 365.
- 4.7. The Lessee authorizes the Lessor to set-off all amounts due and payable (on account of Rental Payment or the Additional Rental and any other amounts due under the Transaction Documents) by the Lessee, against any ledger or account of the Lessee with the Lessor whether in local or foreign currency. The Lessee further authorizes the Lessor to exchange foreign currency at the rate prevailing on the exchange date in a manner that fulfils the payment of such amount/installments, irrespective of whether such accounts or ledgers existed at the time of signing this Agreement or were opened or created thereafter.
- 4.8. The Lessee shall pay the Rental Payment, the Additional Rental, the Supplementary Rental including the Termination Amount and other payments due by the Lessee to the Lessor under this Agreement and the other Transaction Documents on their due dates in full without any deductions and withholdings (whether in respect of set-off, counterclaim, duties, taxes, charges or retention of any kind). If any such deduction or withholding is required by applicable law to be made by the Lessee, the amount of the payment due from the Lessee shall be increased to an amount which (after making such deduction or withholding) leaves an amount equal to the payment which would have been due if no such deduction or withholding had been required. The Lessee waives any right of set-off with respect to any amounts owed to the Lessee by the Lessor under this Agreement or any other agreement with the Lessor whether in relation to this Forward Lease or otherwise.
- 4.9. The Lessee's obligations to pay Rental Payments including the Rental Payment for the Last Lease Period and all other amounts hereunder and under any other Transaction Document is absolute and unconditional and shall not be affected by any circumstances, including, but not limited to:
- 4.9.1. any set-off, counterclaim, recoupment, defense or other right which the Lessee may have against the Lessor or any other person for any reason; or
- 4.9.2. any condition, design, operation, compliance with specifications or fitness for use of the Property or any part thereof, approved by the Lessee; or
- 4.9.3. any deduction on an account of Tax; or
- 4.9.4. any breach by the Lessee of any warranty, representation, covenant or undertaking contained in this Agreement or any other Transaction Document or given under or in connection with any such Transaction Document; or
- 4.9.5. any Partial Loss of the Property if the same was caused by the Lessee's negligence and/or misconduct; or
- 4.9.6. the occurrence of an Event of Default; or
- 4.9.7. any partial damage to, or partial destruction of, the Property which has been caused by the negligence or willful misconduct of the Lessee; or
- 4.9.8. any interruption or cessation by the Lessee in the use, operation or possession of the Property or any part of the Property for any reason which has been caused by the negligence or willful misconduct of the Lessee; or
- 4.9.9. any other circumstance, or event, whether or not similar to any listed in clauses 4.9.1 to 4.9.8 above and including any defect in this Agreement or in its due execution by any party to this Agreement, unless it is caused by the willful misconduct or gross negligence of the Lessor and which, in circumstances where it is established to the satisfaction of the Lessor that it is not due to the negligence or willful misconduct of the Lessee, results in an interruption or cessation in the use or utilizing of the Property for any reason,
- if the Lessee fails to pay Rental Payments or any amount due or fulfill its obligations under this Agreement or any Transaction Document or if any Event of Default has occurred and is continuing, the Lessor is entitled to terminate this Agreement and obtain possession of the Property and seek any remedy available to it under this Agreement or applicable law.
- ٦.٤ مبلغ التبرع عند التأخر عن السداد يكون ناتج المبلغ غير المدفوع مضروباً في ١١ مضروباً بعدد أيام فترة التأخير ومقسوماً على ٣٦٥.
- ٧.٤ يلتزم المستأجر بتفويض المؤجر لمقاصة كافة المبالغ المستحقة والواجبة الدفع (على حساب الأجرة والأجرة الإضافية وأية مبالغ أخرى مستحقة بموجب مستندات الإجارة الموصوفة في الذمة) من المستأجر مع أي حساب للمستأجر لدى المؤجر سواء بالعملة المحلية أو بعملة أجنبية، كما يفوض المستأجر المؤجر بتحويل العملات الأجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ صرف العملة بأية طريقة لدفع أي مبلغ/أقساط سواء كانت تلك الحسابات مفتوحة في تاريخ توقيع هذا العقد أو تم فتحها أو إنشاؤها فيما بعد.
- ٨.٤ يلتزم المستأجر بأن يدفع إلى المؤجر الأجرة والأجرة الإضافية والأجرة التكميلية بما في ذلك مبلغ الإنهاء وأية مبالغ أخرى مستحقة من المستأجر بموجب هذا العقد ومستندات الإجارة في تواريخ استحقاقها وبقيومتها الكاملة بدون أية استقطاعات أو خصومات (سواء بخصوص أية مقاصة أو مطالبة أو رسوم أو ضرائب أو التزامات أو اقتطاعات أيًا كان نوعها). إذا كان المستأجر ملزماً بمقتضى القانون بإجراء أي اقتطاع أو حسم، يجب زيادة مبلغ الدفعة المستحقة من المستأجر بمبلغ (بعد إجراء ذلك الاقتطاع أو الحسم) يساوي قيمة الدفعة التي كانت ستستحق لو تم فرض ذلك الاقتطاع أو الحسم. يتخلى المستأجر عن أي حق مقاصة بخصوص أية مبالغ مستحقة الدفع له من قبل المؤجر بموجب هذا العقد أو أية اتفاقية أخرى مبرمة مع المؤجر سواء كانت تتعلق بهذا العقد أو بأي شكل آخر.
- ٩.٤ يعتبر التزام المستأجر بتسديد دفعات الأجرة بما في ذلك الأجرة عن آخر فترة إيجارية وكافة المبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذا العقد أو أي مستند آخر على أنه مطلق وغير مشروط ولن يتأثر بأية ظروف، بما في ذلك ودون تحديد ما يلي:
- ١.٩.٤ أية مقاصة أو مطالبة مقابلية أو تعويض أو دفاع أو أي حق آخر قد يتمتع به المستأجر ضد المؤجر أو أي شخص آخر لأي سبب كان؛ أو:
- ٢.٩.٤ أي شرط أو تصميم أو تشغيل أو تقييد بمواصفات أو استخدام العقار أو أي جزء منه يوافق عليه المستأجر؛ أو:
- ٣.٩.٤ أي اقتطاع على حساب الضريبة؛ أو:
- ٤.٩.٤ إخلال المستأجر بأية ضمانات أو تعهدات أو إقرارات واردة في هذا العقد أو أي مستند آخر أو تم تقديمها بخصوص أي مستند؛ أو:
- ٥.٩.٤ أية خسارة جزئية للعقار إن كانت ناشئة عن إهمال المستأجر أو سوء تصرفه؛ أو:
- ٦.٩.٤ حدوث حالة إخلال؛ أو:
- ٧.٩.٤ تضرر أو تلف جزئي للعقار أو أي جزء منه بسبب إهمال المستأجر أو سوء تصرفه المتعمد؛ أو:
- ٨.٩.٤ انقطاع أو توقف استخدام المستأجر أو تشغيل أو حيازة العقار أو أي جزء منه لأي سبب كان يعزى لإهمال المستأجر أو سوء تصرفه المتعمد؛ أو:
- ٩.٩.٤ أية ظروف أو حالات أخرى مشابهة أو غير مشابهة لتلك الواردة في البنود ١.٩.٤ إلى ٨.٩.٤ أعلاه أو بما في ذلك أي خطأ في هذا العقد أو في تنفيذه حسب الأصول من قبل أحد طرفيه ما لم ينشأ ذلك عن سوء التصرف المتعمد أو الإهمال الجسيم من المؤجر والتي تؤدي إلى انقطاع أو توقف استخدام العقار أو الاستفادة منه لأي سبب كان، إذا تخلص المستأجر عن تسديد دفعات الأجرة أو أي مبلغ آخر مستحق أو تخلف عن استيفاء التزاماته بموجب هذا العقد أو أي مستند آخر المعاملة أو في حال حدوث حالة إخلال واستمرارها، يحق للمؤجر إنهاء هذا العقد واسترداد حيازة العقار والمطالبة بأي تعويض يستحقه المؤجر بموجب هذا العقد أو بمقتضى القانون النافذ.

## 5. EVENT OF DEFAULT

### 5.1. Termination

Upon the occurrence of any Event of Default listed in Appendix 2, the Lessor shall be entitled (without prejudice to the Lessor's other rights and remedies under this Agreement or at law) on written notice (in accordance with the terms of the Purchase Undertaking) to the Lessee:

## ٥. حالة الإخلال

### ١.٥ الإنهاء

في حال حدوث أية حالة من حالات الإخلال الواردة في الملحق ٢، يحق للمؤجر (بدون المساس بالحقوق التي يتمتع بها المؤجر بموجب هذا العقد أو بمقتضى القانون) بعد توجيه إشعار خطي (وفق شروط التعهد بالشراء) إلى المستأجر القيام بما يلي:

- 5.1.1. to terminate this Agreement and repossess the Property; and/or  
5.1.2. to require (other than as a result of Total Loss) the Lessee to purchase the Property by paying it a sum equal to the Termination Amount.  
5.1.3. to exercise any other right, power or remedy under any Transaction Document.

## 5.2. Transfer

- 5.2.1. If the Lessor exercises its right to terminate this Agreement and the Lessee complies with its obligations under Clause 5.2, the Lessor shall, at the Lessee's cost and expense, waive all its rights and claims as to the ownership of and title to the Property and shall transfer the Property to the Lessee in accordance with the Purchase Undertaking.  
5.2.2. The Rental Payment will continue to be payable by the Lessee for the period from the date the Lessor gives notice terminating the leasing of the Property until receipt by the Lessor of the Termination Payment.  
5.2.3. If the Lessee fails to comply with its obligations under Clause 4-9-9, the Lessor may dispose of the Property and recover the Termination Amount from such disposal. The Lessee will be responsible for any shortfall the Lessor may suffer should the disposal proceeds not be sufficient to cover the Termination Amount.

## 6. SECURITY

- 6.1. As security for the Lessee's obligations under this Agreement, the Lessee has granted the security set out in Appendix 6.  
6.2. Notwithstanding any other remedies available to the Lessor under this Agreement, if the Lessee defaults in its obligations under this Agreement or any other Transaction Document, the Lessor shall be entitled to enforce the security (referred to in Clause 6.1) against the Lessee in order to recover all amounts that are due and owing by the Lessee to the Lessor pursuant to the Transaction Documents (including for the avoidance of doubt the outstanding Rental Payment or any part thereof (in respect of which the default has occurred) and any other leases entered into between the Lessee and the Lessor. The Lessee shall also be liable to pay all of the actual costs, including judicial and legal expenses and any costs that may have been incurred by the Lessor towards recovering any such amounts.

## 7. USAGE AND ORDINARY MAINTENANCE AND REPAIR OF THE PROPERTY

- 7.1. The Lessee shall use and maintain the Property with care in accordance with the nature of the Property, prevailing customs, instructions for use issued from time to time by the Lessor or its representative and any other prevailing laws or regulations.  
7.2. The Lessee may use the Property only for the purpose for which it is constructed and may not use the Property in a manner that contravenes the laws and regulations for the time being in force of the Sultanate of Oman which are applicable to the Property.  
7.3. The Lessee shall not do anything (or so far as it is able, shall not permit anything to be done) which may affect or imperil the Lessors right, title and interest in and to the Property or any part of the Property.  
7.4. The Lessee shall, to the satisfaction of the Lessor (acting reasonably), do all things necessary under the laws of any relevant jurisdiction to protect the right of ownership of the Lessor in the Property, including the obtaining of any requisite license or permit and, if necessary, the filing of this Agreement with any competent agency or other instrumentality.  
7.5. The Lessee shall be accountable for any deterioration to the Property during its enjoyment thereof, which is not the result of normal wear and tear.  
7.6. The Lessee shall be responsible, at its own cost and expense, for the performance of all Ordinary Maintenance and Repair of the Property as required. In performing the Ordinary Maintenance and Repair, the Lessee shall at all times:  
7.6.1. conduct regular and proper inspections of the Property;  
7.6.2. keep the Property in good and serviceable repair and condition (fair wear and tear excepted) and replace all missing, damaged or broken parts with parts have the same specifications. and pay all repair and operation expenses.;  
7.6.3. ensure that the Property is maintained by persons who are competent to maintain the same and that no person who is prohibited by law from so doing, shall carry out work involving the management or operation of the Property; and

11.5 إنهاء هذا العقد واسترداد حيازة العقار؛ و/أو؛

12.5 أن يطلب من المستأجر شراء العقار من خلال دفع مبلغ يساوي مبلغ الإنهاء (باستثناء في حال حدوث الخسارة الكلية).

13.5 ممارسة أي حق أو سلطة أو إجراء بموجب أي من "مستندات المعاملة/الإجارة"

## 12.5 التحويل

12.5 إذا مارس المؤجر حقه في إنهاء هذا العقد واستوفى المستأجر التزاماته بموجب البند 5-12، يتخلى المؤجر، على نفقة المستأجر، عن جميع حقوقه ومطالباته بما يتعلق بملكية العقار ويبيعه للمستأجر، ويلتزم المؤجر بتحويل العقار إلى المستأجر وفقاً للتعهد بالشراء.

13.5 يلتزم المستأجر بالاستمرار في دفع الأجرة طوال الفترة الممتدة من التاريخ الذي يوجه فيه المؤجر الإشعار بإنهاء عقد الإجارة ولغاية استلام المؤجر المبالغ المستحقة في حال إنهاء العقد.

14.5 إذا تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزاماته بموجب البند (4-9-9)، يحق للمؤجر التصرف بالعقار واسترداد مبلغ الإنهاء. يتحمل المستأجر دفع أي نقص يتكبده المؤجر في حال كانت عوائد البيع غير كافية لتغطية مبلغ الإنهاء.

## 16. الضمان

- 16.1 منح المستأجر الضمان المبين في الملحق 6 كضمان للوفاء بالتزاماته بموجب هذا العقد.  
16.2 بالرغم من وجود تدابير أخرى يتمتع بها المؤجر بموجب هذا العقد، إذا أخل المستأجر بالتزاماته بموجب هذا العقد أو أي مستند المعاملة آخر، يحق للمؤجر تنفيذ الضمان (المشار إليه في البند 6-1) ضد المستأجر لغرض استرداد جميع المبالغ المستحقة والواجبة الدفع من المستأجر إلى المؤجر بموجب مستندات الإجارة (بما في ذلك، ولتفادي اللبس، دفعة الأجرة القائمة أو أي جزء منها) والتي حدثت حالة الإخلال (بخصوصها) وأية عقود إجارة أخرى مبرمة بين المستأجر والمؤجر. كما يقع على عاتق المستأجر دفع كافة التكاليف الفعلية بما فيها المصاريف القانونية وأية تكاليف قد يتكبدها المؤجر في استرداد تلك المبالغ.

## 17. الاستخدام وأعمال الصيانة الدورية والتشغيلية للعقار

- 17.1 يلتزم المستأجر باستخدام العقار والمحافظة عليه بحسب طبيعته ووفق إرشادات وتعليمات الاستخدام السارية التي يصدرها المؤجر أو ممثليه من وقت لآخر أو وفق أية قوانين أو لوائح سارية.  
17.2 يحق للمستأجر استخدام العقار للغرض المشيد من أجله فقط ولا يحق له استخدامه بأية طريقة مخالفة للقوانين واللوائح النافذة من وقت لآخر في سلطنة عمان والتي تكون سارية على العقار.  
17.3 يلتزم المستأجر بعدم القيام بأي شيء (أو، حسب قدرته، السماح بالقيام بأي شيء) قد يؤثر أو يعرض حق المؤجر وملكيته ومصالحته في العقار أو أي جزء منه للخطر.  
17.4 يلتزم المستأجر بالقيام بكافة الأمور اللازمة بموجب قوانين أي اختصاص قضائي وبالشكل الذي يرضيه المؤجر لحماية ملكية المؤجر للعقار بما في ذلك إصدار أية رخصة أو تصريح ضروري وتقديم هذا العقد، إن اقتضى الأمر، إلى الهيئات والجهات الأخرى المختصة.  
17.5 يتحمل المستأجر مسؤولية أي تلف يلحق بالعقار خلال فترة إشغاله له باستثناء التلف والبلل بالاستهلاك العادي.  
17.6 يقع على عاتق المستأجر وعلى نفقته الخاصة إجراء جميع أعمال الصيانة الدورية والتشغيلية للعقار حسب اللزوم. ويلتزم المستأجر عند إجرائه لعمليات الصيانة الدورية والتشغيلية وفي جميع الأوقات بما يلي:  
17.6.1 إجراء معاينات منتظمة للعقار حسب الأصول؛  
17.6.2 المحافظة على العقار بحالة ووضع جيدين (باستثناء التلف والبلل بالاستهلاك العادي) واستبدال جميع الأجزاء المعطوبة أو المتضررة أو التالفة بأجزاء أخرى بنفس المواصفات. وتسديد كافة مصاريف الإصلاح والتشغيل.  
17.6.3 ضمان صيانة العقار من قبل أشخاص مؤهلين لذلك وعدم السماح لأي شخص بإدارة العقار أو تشغيله إن كان ذلك الشخص محظوراً بموجب القانون من القيام بذلك.

- 7.6.4. ensure that accurate, complete and current records are kept of all maintenance activities on the Property and shall provide copies to such records to the Lessor upon reasonable request.
- 7.6.5. The Lessee undertakes promptly to pay on due date all charges and fees for electricity, water consumption relating to the Property during the Lease Term.

## 8. MAJOR MAINTENANCE

- 8.1. The Lessor shall be responsible for all Major Maintenance of the Property. The Lessee acknowledges that the Lessor may sub-contract these obligations in accordance with the Service Agency Agreement.
- 8.2. The Lessee shall notify the Lessor promptly of the need to carry out any Major Maintenance to the Property.

## 9. RESTRICTIONS ON THE LESSEE

- 9.1. The Lessee may not sub-let, assign, dispose of its interests in, mortgage or otherwise encumber or charge the Property without the prior written approval of the Lessor.
- 9.2. the term of the sub-lease shall not exceed the Lease Term and shall terminate when this Lease terminates.
- 9.3. the Lessee continues to remain liable in respect of all obligations under this Lease;
- 9.4. The Lessor shall not unreasonably withhold its consent to any sub-letting of the Property if the Lessee submits a copy of such tenancy contract to the Lessor and if requested by the Lessor, assigns the entire rental payable by the sub-Lessee to the Lessor to meet all or part of the Rental Payment obligations of the Lessee.
- 9.5. The Lessee shall not, without the prior written approval of the Lessor, make any alterations, substitutions, improvements or additions to the Property except where any such alterations, substitutions, improvements or additions to the Property are necessary in the case of an emergency. Any such alterations, substitutions, improvements or additions undertaken by the Lessee in breach of this Clause 9.3 are at the Lessee's own risk and cost.
- 9.6. The Lessor may, after the termination of the Forward Lease, keep the alterations, substitutions, improvements or additions made by the Lessee, whether made with the prior approval of the Lessor or otherwise in case of emergency, as such alterations, substitutions, improvements and additions by accession, become part of the Property. Alternatively, the Lessor may require the Lessee to reinstate the Property to its original condition at the Lessee's own cost and expense and/or to pay compensation, if the Property is unable to be reinstated to its original condition.
- 9.7. The Lessee shall refrain from or shall not permit any act that may prejudicially affect or impair the Bank's right, title and interest to part or all of the Property.

## 10. INSURANCE (TAKAFUL) and other available insurance:

- 10.1. The Lessor shall take out an insurance (Takaful) policy and (or) any for the Property during the course of the Forward Lease (the "Insurance Policy"). The Lessee acknowledges that the Lessor may sub-contract these obligations to him/her in accordance with the Service Agency Agreement.
- 10.2. Upon the occurrence of any event giving rise to a claim under the Insurance Policy, the Lessee shall promptly notify the Lessor of such occurrence. The Lessee may not without the prior written approval of the Lessor make any final settlement of any claim under the Insurance Policy.
- 10.3. The Lessee shall not take any action that (a) is prohibited under the Insurance Policy or (b) would give the insurer the right to terminate the Insurance Policy or (c) that would reduce coverage under the Insurance Policy or (d) that would absolve the insurer of liability under the Insurance Policy. The Lessee shall take any action that is required as a condition of providing coverage under the provisions of the Insurance Policy.
- The obligations under this clause shall apply on the Takaful Insurance and (or) any other available insurance(s).

٤.٦.٧ ضمان الإحفاظ بسجلات دقيقة وشاملة ومحدثة عن كافة أعمال الصيانة المنفذة على العقار وتقديم نسخ من تلك السجلات إلى المؤجر فور طلبها.

٥.٦.٧ يلتزم المستأجر بسداد كافة المستحقات والرسوم في مواعيدها لكافة خدمات المرافق من كهرباء واستخدام الماء المتصلة بالعقار أثناء مدة عقد الإجارة.

## ٨. الصيانة الرئيسية

- ٨.١ يتولى المؤجر مسؤولية أعمال الصيانة الرئيسية للعقار. ويقر المستأجر بأنه يحق للمؤجر تفويض هذه الالتزامات بموجب اتفاقية وكيل الخدمات إلى طرف ثالث.
- ٨.٢ يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فوراً بالحاجة لإجراء أية صيانة رئيسية للعقار.

## ٩. القيود على المستأجر:

- ٩.١ لا يحق للمستأجر تأجير العقار أو التصرف به أو رهنه أو فرض مطالبات أو التزام عليه بدون موافقة خطية سابقة من المؤجر.
- ٩.٢ لا يجوز أن تتجاوز فترة التأجير من الباطن مدة عقد الإجارة ويجب إنهاؤها فور إنتهاء عقد الإجارة هذا.
- ٩.٣ يستمر المستأجر ملزماً فيما يتعلق بالالتزامات التعاقدية بموجب هذا العقد.
- ٩.٤ يلتزم المؤجر بعدم ملح موافقته دون عذر معقول لتأجير العقار من الباطن، إذا قدم المستأجر نسخة من العقد من الباطن إلى المؤجر ويتنازل المستأجر، إن طلب المؤجر ذلك، عن كامل الأجرة الذي يدفعها المستأجر من الباطن إلى المؤجر لاستيفاء كامل أو أي جزء من التزامات المستأجر بدفع الأجرة.
- ٩.٥ لا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات أو استبدالات أو تحسينات أو إضافات على العقار بدون موافقة خطية مسبقة من المؤجر إلا في حالات الضرورة القصوى. ويتحمل المستأجر مسؤولية أية تعديلات أو استبدالات أو تحسينات أو إضافات يقوم بها المستأجر على نحو مخالف لهذا البند ٣-٩.
- ٩.٦ يجوز للمؤجر عقب إنهاء عقد الإجارة الموصوفة في الذمة الإبقاء على التعديلات أو الاستبدالات أو التحسينات أو الإضافات التي ينفذها المستأجر بموجب موافقة مسبقة من المؤجر أو في الحالات الطارئة لأنها أصبحت جزءاً من العقار. وبدلاً من ذلك، يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إعادة العقار إلى حالته الأصلية على نفقة المستأجر و/أو دفع تعويض في حال تعذر إعادة العقار إلى حالته الأصلية.
- ٩.٧ يتمتع المستأجر من القيام بأي تصرف أو السماح بأي تصرف قد ينجم عنه التأثير أو الإضرار بحقوق المؤجر، أو ملكيته أو مصالحه في العقار سواء جزئياً أو كلياً.

## ١٠. التأمين التكافلي والتأمينات الأخرى المتوفرة:

- ١٠.١ يلتزم المؤجر بإبرام وثيقة تأمين للعقار طوال سريان عقد الإجارة الموصوفة في الذمة ("وثيقة التأمين"). يقر المستأجر بأنه يحق للمؤجر تفويض هذه الالتزامات له بموجب اتفاقية وكالة الخدمات.
- ١٠.٢ في حال وقوع أية حادثة ينشأ عنها دعوى بموجب وثيقة التأمين، يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فوراً بتلك الحادثة. ولا يحق للمستأجر إبرام أية تسويات نهائية لأية دعوى بموجب وثيقة التأمين بدون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
- ١٠.٣ يتمتع المستأجر عن أي تصرف (أ) ممنوع بموجب بوليصة التأمين التكافلي، (ب) من شأنه أن يمنح شركة التأمين الحق في إنهاء عقد التأمين، (ج) من شأنه التسبب في إنقاص مبلغ الغطاء التأميني بموجب بوليصة التأمين، (د) من شأنه إخلاء ذمة شركة التأمين من التزاماته بموجب بوليصة التأمين. ويلتزم المستأجر بتخاذ كافة الإجراءات المطلوبة ضمن إجراءات بوليصة التأمين التي تضمن الحصول على الغطاء التأميني بموجب أحكام بوليصة التأمين
- تسري الالتزامات الواردة في هذا البند على التأمين التكافلي وأية تأمينات أخرى متوفرة.



## 11. INSPECTION

The Lessor shall be permitted and the Lessee hereby consents to the Lessor having access to the Property from time to time in order to (a) undertake any repairs necessary to comply with the Lessor's obligations under this Agreement; and (b) inspect the Property to ensure that the Lessee has undertaken its maintenance and repair obligations under the Transaction Documents and where the Lessee has not met such obligations, to undertake such repairs and maintenance at the Lessee's cost.

## 12. PARTIAL AND TOTAL LOSS OF THE PROPERTY

### 12.1. Notification in Event of Partial or Total Loss

If the Property or any part of the Property is damaged or destroyed, the Lessee shall promptly (and in any event within fifteen (15) days of such damage or destruction), give notice to the Lessor of such Partial Loss or Total Loss.

### 12.2. Partial Loss

If the Partial Loss is caused by the Lessee, the Lessee shall immediately reinstate the Property to its original condition and continue to pay the Rental Payments in accordance with Clause 4. If the Partial Loss is caused other than by misuse or negligence by the Lessee, the Lessor will be responsible for carrying out all required Maintenance and the Rental Payments will be reduced in proportion to the extent of the Partial Loss agreed between the Lessor and Lessee.

### 12.3. Total Loss

12.3.1. If a Total Loss occurs:

12.3.1.1 the Forward Lease will terminate; and

12.3.1.2 the Lessor will be entitled to all insurance proceeds payable as a result of the Total Loss.

12.3.2 If the Total Loss was caused by misuse or negligence of the Lessee, the Lessee shall indemnify compensate and reimburse the Lessor in respect of any loss or liability suffered by the Lessor and not compensated for by any applicable insurance proceeds. The Lessee shall not be obliged to pay any compensation or shortfall in the insurance proceeds to the Lessor, where the Total Loss was not caused, or is not attributable to any act or failure to act, on the part of the Lessee.

## 13 COMPENSATION & INDEMNITY

The Lessee shall on demand by the Lessor indemnify the Lessor to the fullest extent permitted by law, and hold it harmless against any and all claims, demands, losses, penalties, actions, suits, damages and liabilities of whatsoever nature if caused by the misuse or gross negligence of the Lessee.

## 14 REPORTS

The Lessee shall, if so requested by the Lessor, report to it on the matters relating to the performance of this Agreement.

## 15 NON-WAIVER

Any delay in exercising or the non-exercise of any right hereunder by the Lessor will not be constituted as a waiver of that right. No single or partial exercise of a right or remedy provided by this Agreement or by law prevents further exercise of the right or remedy or the exercise of another right or remedy.

## 16 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE LESSEE

The Lessee makes the representations and warranties set out in this Clause 16 to the Lessor on the date of this Agreement and on each Rental Payment Date.

### 16.1 Status

The Lessee represents that it has full capacity to execute this Agreement and perform its obligations hereunder, and that such execution or performance does not contravene any law to which it is subject, nor does it contravene this Agreement, or any promise or obligation to which it is a party.

### 16.2 Binding transactions and obligations

The transactions contemplated by, and all obligations expressed to be assumed by the Lessee (in whatever capacity) in each Transaction Document are legal, valid, binding and enforceable transactions and obligations.

### 16.3 Deduction of Tax

The Lessee is not required under the law of its jurisdiction of incorporation to make any deduction for or on account of Tax from any payment it may make to the Lessor under any Transaction Document.

## ١١. المعاينة

يحق للمؤجر الدخول إلى العقار ويتعهد المستأجر بموجب هذا العقد بالسماح للمؤجر بدخول العقار من وقت لآخر لغرض: (أ) إجراء أية إصلاحات للوفاء بالتزامات المؤجر بموجب هذا العقد و(ب) معاينة العقار لضمان أن المستأجر قد أوفى بالتزاماته بخصوص أعمال الصيانة والإصلاح بموجب هذا العقد المعاملة، وإجراء أية إصلاحات وصيانة على نفقة المستأجر في حال تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزاماته.

## ١٢. الخسارة الجزئية أو الكلية للعقار

### ١٢.١ الإشعار في حالة حدوث خسارة جزئية أو كلية

في حال تضرر أو تلف العقار أو أي جزء منه، يلتزم المستأجر فوراً (وفي جميع الأحوال خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من ذلك الضرر أو التلف) بتوجيه إشعار إلى المؤجر بخصوص أية خسارة جزئية أو كلية.

### ٢.١٢ الخسارة الجزئية

إذا تسبب المستأجر بالخسارة الجزئية، يلتزم المستأجر على الفور بإعادة العقار إلى حالته الأصلية والاستمرار بتسديد الأجرة عملاً بالبند ٥. إذا كانت الخسارة الجزئية ناشئة عن أية أسباب أخرى لا تعزى إلى سوء استخدام أو إهمال المستأجر، تقع على مسؤولية المؤجر إجراء كافة أعمال الصيانة المطلوبة ويتم تخفيض الأجرة بالتناسب مع الخسارة الجزئية التي يتفق عليها المؤجر والمستأجر.

### ٣.١٢ الخسارة الكلية

٣.١٢ في حال حدوث خسارة كلية:

٣.١٢ يتم إنهاء عقد الإجارة؛ و

٢.١٢.٢ يحق للمؤجر استلام كافة عوائد التأمين المستحقة الدفع نتيجة الخسارة الكلية.

٣.١٢.٢ إذا كانت الخسارة الكلية ناشئة عن سوء استخدام أو إهمال المستأجر، يلتزم المستأجر بإجراء كافة الأعمال المطلوبة وتعويضه عن أية خسارة يتكبدها المؤجر ولم يتم تغطيتها بعوائد التأمين. لا يعتبر المستأجر ملزماً بدفع أي تعويض أو نقص في عوائد التأمين إلى المؤجر إن كانت الخسارة الكلية غير ناشئة أو لا تعزى إلى تصرف أو تقصير المستأجر.

## ١٣. التعويض وإخلاء ذمة المؤجر

يلتزم المستأجر، بناء على طلب المؤجر، بتعويض المؤجر إلى أقصى حد يسمح به القانون ووصاياته وإخلاء ذمة المؤجر ضد جميع الدعاوى والطلبات والخسائر والغرامات والأضرار والالتزامات أياً كان نوعها إذا كانت ناشئة عن سوء استخدام أو إهمال المستأجر.

## ١٤. التقارير

يلتزم المستأجر بإبلاغ المؤجر بأية أمور تتعلق بتنفيذ هذا العقد إن طلب منه المؤجر ذلك.

## ١٥. عدم التخلي

لا يعتبر أي تأخر في تنفيذ أو عدم تنفيذ أي حق ينص عليه هذا العقد على أنه تخل عن ذلك الحق، ولا يمنع التنفيذ المفرد أو الجزئي لأي حق أو معالجة بموجب هذا العقد أو بمقتضى القانون أية تنفيذ آخر لذلك الحق أو المعالجة أو تنفيذ أي حق أو معالجة أخرى.

## ١٦. تعهدات وضمائم المستأجر

يلتزم المستأجر بتقديم التعهدات والضمانات الواردة في البند ١٦ إلى المؤجر في تاريخ هذا العقد وفي كل تاريخ دفع للأجرة.

### ١.١٦ الوضع

يتعهد المستأجر بأنه يتمتع بالأهلية الكاملة لإبرام هذا العقد والوفاء بالتزاماته الناشئة بموجب، وأن ذلك الإبرام والوفاء لا يخالفان أي قانون يخضع له المستأجر ولا يخالف هذا العقد أو أي تعهد أو التزام يكون المستأجر طرفاً فيه.

### ٢.١٦ الالتزامات

تعتبر كافة المعاملات الواردة في هذا العقد وأي مستند آخر المعاملة وكافة الالتزامات المصرح بأن يتحملها المستأجر (بأي صفة مهما كانت) في كل المعاملة المستندت على أنها معاملات والتزامات قانونية ونافذة وملزمة وقابلة للتنفيذ.

### ٣.١٦ اقتطاع الضريبة

لا يقع على عاتق المستأجر بموجب قانون اختصاص تأسيسه إجراء أي اقتطاع على حساب الضريبة من أي دفعة قد يسدها إلى المؤجر بموجب عقد الإجارة وأي مستند.

#### 16.4 No filing or stamp taxes

Under the law of its jurisdiction of incorporation it is not necessary that the Transaction Documents be filed, recorded or enrolled with any court or other authority in that jurisdiction or that any stamp, registration or similar tax be paid on or in relation to the Transaction Documents or the transactions contemplated by the Transaction Documents.

#### 16.5 No default

No Event of Default is continuing or might reasonably be expected to result from the Lessee entering into the Forward Lease.

#### 16.6 No proceedings pending or threatened

No litigation, arbitration or administrative proceedings of or before any court, arbitral body or agency which, if adversely determined, might reasonably be expected to have material adverse effect (in the sole opinion of the Lessor) have been started or threatened against the Lessee.

#### 16.7 Environmental matters

It has obtained all necessary environmental authorizations (if any) necessary in connection with its operations and all such operations comply with all relevant environmental laws.

#### 16.8 Compliance with laws

16.8.1 It is in compliance with all applicable laws and regulations.  
16.8.2 There is no un-discharged final judgment against the Lessee of any court of the Sultanate of Oman in an amount, which has or might reasonably be expected to result in, a Material Adverse Effect.

#### 16.9 Taxes

It has duly and punctually paid and discharged all material tax liabilities and duties imposed on it or on its assets (save to the extent that payment is being contested in good faith and by appropriate proceedings).

### 17 COVENANTS

- 17.1 The Lessee covenants that it will, simultaneously with entering into this Agreement and enter into the Service Agency Agreement.
- 17.2 The Lessor covenants that it will not interfere with the quiet use, possession and enjoyment of the Property by the Lessee. The exercise by the Lessor of its rights under or in connection with this Agreement will not constitute such interference.

### 18 VALIDITY OF THE AGREEMENT

The Lessee represents that it has read and understood the terms and conditions of this Agreement and that it has entered into it by its full free will free from any vitiating duress or fraud.

### 19 LESSOR'S ASSIGNMENT

The Lessor may assign, transfer or nominate all or any part of its rights, titles and benefit and transfer all or any part of its obligations under this Agreement and any other Transaction Document (in the context of a financing, securitization, reorganization or otherwise) to any third party upon sending a notice to the Lessee (now or hereafter), which for the avoidance of doubt includes the assignment of its rights (or any of them) to one or more third parties. The third party hereby accepts assign and transfer of the Lessor's obligations towards the Lessee by virtue of this Agreement. By execution of this Agreement, the Lessee hereby consents to the foregoing and further agrees to join in or enter into any document and do all things necessary or desirable in order to put such assignment or transfer into effect.

### 20 COLLECTION AGENT

The Lessor may at any time appoint an agent to collect or receive any amounts due to the Lessor in accordance with the Transaction Documents.

### 21 PERSONAL INFORMATION

The Lessor reserves the right to disclose any data about the Lessee provided that it has been requested by a competent authority or court judgment or law (including personal and financial information but excluding any information that could be reasonably considered by the Lessor to be sensitive to the Lessee) with any third party and the Lessee hereby consents to any such disclosure.

### 22 FURTHER ASSURANCE

The Lessee shall (at its cost) do and execute, or arrange for the doing and executing of, each act, document and thing requested of it by the Lessor in order to implement and/or give effect to this Agreement.

#### ٤.١٦ عدم وجود ضرائب طلبات أو طوابع

ليس من الضروري بموجب قانون اختصاص تأسيسه أن يتم تقديم أو تسجيل مستندات المعاملة لدى أية محكمة أو سلطة أخرى في ذلك الاختصاص أو تسديد أية ضريبة طوابع أو تسجيل أو أية ضريبة مشابهة بخصوص مستندات المعاملة

#### ٥.١٦ عدم الإخلال

لا توجد أية حالة إخلال مستمرة أو متوقع حدوثها بشكل معقول من المستأجر بسبب إبرام عقد الإجارة.

#### ٦.١٦ عدم وجود إجراءات قانونية عالققة أو مهدد باتخاذها

لم يتم البدء أو التهديد ببدء أية دعوى أو تحكيم أو إجراءات إدارية أمام أية محكمة أو لجنة تحكيم أو هيئة والتي من المتوقع أن يكون لها أثر سلبي جسيم (حسب اعتقاد المؤجر) إن تم الفصل فيها ضد المستأجر.

#### ٧.١٦ الأمور البيئية

يتعهد المستأجر بأنه استصدر كافة التصاريح البيئية اللازمة، إن وجدت، فيما يتعلق بأعماله وأن أعماله تتقيد بكافة القوانين البيئية المعنية.

#### ٨.١٦ التقيد بالقوانين

٨.١.٦ يتعهد المستأجر بالتقيد بجميع القوانين واللوائح النافذة  
٨.٢.١.٦ لا يوجد أي حكم لم يتم البت فيه ضد المستأجر أمام أية محكمة في سلطنة عمان بخصوص أي مبلغ والذي من المتوقع أن يكون له أثر سلبي جسيم.

#### ٩.١٦ الضرائب

يتعهد المستأجر بأنه دفع واستوفى جميع التزاماته الضريبية الرئيسية والرسوم المفروضة عليه أو على أصوله في مواعيدها حسب الأصول (باستثناء حال الاعتراض على أية دفعة بنيت حسنة ووفقاً للإجراءات اللازمة).

### ١٧. الضمانات

١٧.١ يتعهد المستأجر بإبرام اتفاقية وكالة الخدمات في نفس وقت إبرام هذا العقد.

٢.١٧ يتعهد المؤجر بأنه لن يتدخل أو يعيق استخدام المستأجر للعقار وحياته والاستمتاع به، ولا تعتبر ممارسة المؤجر لحقوقه بموجب هذا العقد أو فيما يتعلق به على أنه تدخل.

### ١٨. نفاذ العقد

يقر المستأجر بأنه قرأ وفهم شروط وأحكام هذا العقد وأنه أبرمه وفق حريته المطلقة دون إكراه أو احتيال.

### ١٩. التنازل من قبل المؤجر

يحق للمؤجر التنازل أو تحويل جميع حقوقه ومصالحه ومنافعه أو أي جزء منها وتحويل جميع التزاماته أو أي جزء منها بموجب هذا العقد أو مستندات المعاملة الأخرى (في حال التمويل أو التوريق أو إعادة الهيكلة أو بأي شكل آخر) إلى الغير إبعاد توجيه إشعار إلى المستأجر (سواء حالياً أو فيما بعد)، ويشمل ذلك، لتجنب اللبس، التنازل عن حقوقه (أو أي منها) إلى شخص واحد أو أكثر من الغير، وذلك بعد موافقة الطرف المحال إليه على كافة شروط والتزامات المؤجر تجاه المستأجر بموجب هذا العقد. عندما يوقع المستأجر هذا العقد فإنه يوافق بموجبه على ما ذكر أعلاه ويوافق أيضاً على إبرام أي مستند والقيام بكافة الأمور الضرورية أو المناسبة لضمان منح النفاذ الكامل لذلك التنازل أو التحويل.

### ٢٠. وكيل التحصيل

يحق للمؤجر في أي وقت تعيين وكيل لتحصيل أية مبالغ مستحقة الأداء إلى المؤجر بموجب هذا العقد.

### ٢١. المعلومات الشخصية

يحتفظ المؤجر بالحق في كشف أية بيانات عن المستأجر شريطة أن تطلب بموجب حكم قضائي أو قانون أو سلطة مختصة (بما في ذلك البيانات الشخصية والمالية باستثناء أية معلومات قد يعتبرها المؤجر فوق تقديره المعقول على أنها حساسة للمستأجر) إلى الغير ويوافق المستأجر بموجب هذا العقد على ذلك الكشف.

### ٢٢. التأكيد الإضافي

يلتزم المستأجر (على نفقته الخاصة) بالقيام بأية تصرفات وأعمال وتوقيع أية مستندات أو العمل على القيام بأية تصرفات وأعمال وتوقيع أية مستندات يطلبها المؤجر لوضع هذا العقد موضع التنفيذ أو منحه كامل النفاذ.

## 23. PARTIAL INVALIDITY

The invalidity, illegality or unenforceability of a provision of this Agreement does not affect or impair the continuation in force of the remainder of this Agreement.

## 24. INDEMNITY

The Lessee hereby undertakes to indemnify the Lessor (and each of its directors, employees and agents) and undertakes to hold the Lessor (and each of its directors, employees and agents) harmless from and against all actual costs, expenses, claims, demands, penalties, fines, damages, judgments, orders or other sanctions incurred by the Lessor (in this clause 25 referred to as "Losses") in respect of any injury to or the death of any person or persons and/or any Losses relating to, or arising directly or out of, the Property caused by the Lessee, including the condition, use, registration, or occupation of the Property at any time after the Lessor has passed the title thereto in accordance with the terms hereof.

The courts of Sultanate of Oman shall have non-exclusive jurisdiction on any dispute arising out of or in connection with this Purchase Undertaking.

## 25. AMENDMENTS

No amendment, modification or termination of any provision of this Agreement shall be effective unless the same shall be in writing and signed or executed by the Lessor and the Lessee. No waiver of, or consent to any departure by the Lessee from any provisions of this Agreement shall be effective unless the same shall be in writing and signed or executed by the Lessor and then any such waiver or consent shall be effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it was given. No notice to or demand on the Lessee in any case shall entitle the Lessee to any other or further notice or demand in similar or other circumstances unless otherwise required herein.

## 26. NOTICES AND COMMUNICATIONS

26.1. Each notice and other communication to be given by one party to the other under this Agreement shall be in writing and, for the purposes of sending communication by the Lessor to the Lessee, unless otherwise agreed by the parties, shall be made by fax, email (including SMS text messaging) or letter and for the purposes of sending communication by the Lessee to the Lessor, unless otherwise agreed by the parties, shall be made by fax, email or letter.

26.2. Any notice or other communication to be given by one party to another under this Agreement (unless one party has by 15 days' notice to the other party specified another address) shall be given to that other party at the respective addresses given in the following paragraph of this Clause 25.

26.3. The address, email address, phone number and fax number of the parties are:

26.3.1. **alizz islamic bank (SAOG)** the Lessor

P. O. Box 753, Post Code 112, Muscat, Sultanate of Oman

Tel: +968 .....

Fax: +968 .....

26.3.2. [...] the Lessee

P. O. Box ..... P.C. : ....., Sultanate of Oman

Tel: +968 .....

Fax: +968 .....

Email:.....

## ٢٣. البطلان الجزئي

لن يؤثر بطلان أو عدم قانونية أو عدم قابلية تنفيذ أي نص من هذا العقد ولن ينتقص من نفاذ وسريان النصوص الأخرى في هذا العقد.

## ٢٤. التعويض

يلتزم المستأجر بموجب هذا العقد بتعويض المؤجر (ومدراة وموظفيه ووكلائه) وحمايته ودرء الضرر عنه (وعن مدراة وموظفيه ووكلائه) ضد كافة التكاليف والمصاريف والمطالبات والطلبات والغرامات والأضرار والأحكام والعقوبات الجزائية الأخرى التي يتكبدها المؤجر (يشار إليها مجتمعة في هذا البند ٢٥ "الخسائر") عن أية إصابة أو وفاة أي شخص أو أشخاص و/أو أية خسائر تتعلق بالعقد أو تنشأ بشكل مباشر أو غير مباشر عن المستأجر بما في ذلك وضع العقار أو استخدامه أو تسجيله أو إشغاله في أي وقت عقب قيام المؤجر بتحويل ملكية العقار بموجب هذا العقد.

تتمتع محاكم سلطنة عمان بالاختصاص القضائي غير الحصري لفض أي نزاع ينشأ عن هذا العقد أو يتعلق به.

## ٢٥. التعديلات

لا يسري أي تعديل أو تغيير أو إلغاء لأي نص من هذا العقد ما لم يصر خطياً ويوقع عليه المؤجر المستأجر. ولا يعتبر أي تخطي أو موافقة على إخلال المستأجر بأي نص من هذا العقد على أنها نافذة ما لم تحرر خطياً ويوقعها المؤجر، وبعد توقيعهما يعتبر ذلك التخطي أو الموافقة ساريين فقط على حالة محددة وللغرض المحدد الذي صدرت لأجله. ولا يعتبر أي إشعار أو طلب موجه للمستأجر في أية حالة على أنه يمنح المستأجر الحق في أي إشعار أو طلب آخر أو إضافي في ظروف مشابهة أو أخرى ما لم ينص هذا العقد على ذلك.

## ٢٦. الإشعارات والاتصالات

٢٦.١. تحرر كافة الإشعارات والمراسلات الأخرى التي يوجهها أحد الطرفين إلى الطرف الآخر بموجب هذا العقد خطياً وترسل عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني (بما في ذلك الرسائل القصيرة) أو بالبريد إن كانت موجهة من المؤجر إلى المستأجر ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك، وترسل عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني أو بالبريد إن كانت موجهة من المستأجر إلى المؤجر ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

٢٦.٢. إذا اعترض أحد الطرفين توجيه إشعار أو رسالة إلى الطرف الآخر بموجب هذا العقد، ينبغي توجيه ذلك الإشعار إلى عنوان الطرف الآخر المبين في البند ٢٥ أدناه (ما لم يحدد أحد الطرفين عنواناً آخر بموجب توجيه إشعار مدته ١٥ يوماً إلى الطرف الآخر).

٢٦.٣. عنوان الطرفين وبيدهما الإلكتروني وأرقام الهواتف والفاكس الخاصة بهم هي كما يلي:

٢٦.٣.١. **بنك العز الإسلامي (المؤجر)**

ص ب ..... سلطنة عمان

هاتف: .....

فاكس: .....

٢٦.٣.٢. (المستأجر) .....

ص ب. .... الرمز البريدي ..... سلطنة عمان

هاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

## 27. GOVERNING LAW AND SETTLEMENT OF DISPUTES

- 27.1. This Agreement is governed by and shall be construed in accordance with the laws of the Sultanate of Oman to the extent these laws are not inconsistent with the principles of Shariah (as interpreted by the Fatwa & Shariah Supervisory Board of the Lessor), in which case principles of Shariah will prevail.
- 27.2. The courts of Oman shall have non-exclusive jurisdiction on any dispute arising out of or in connection with this Agreement.

## 28. COUNTERPARTS

This Agreement may be executed in any number of counterparts, all of which taken together shall constitute one and the same document.

**IN WITNESS. WHEREOF THE TWO PARTIES HERETO HAVE DULY EXECUTED THIS AGREEMENT IN THE DAY AND YEAR FIRST ABOVE WRITTEN.**

Lessor:

alizz islamic bank

In his capacity as: .....

Signature .....

Lessee:

(Name) .....

Signature .....

## ٢٧. القانون واجب التطبيق وفرض النزاعات

١.٢٧ يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان ما لم تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية حسب تفسير هيئة الرقابة الشرعية للمؤجر حيث تسري أحكام الشريعة الإسلامية في حال التعارض.

٢.٢٧ تتمتع محاكم سلطنة عمان بالاختصاص القضائي غير الحصري لغض أي نزاع ينشأ عن هذا العقد أو يتعلق به.

## ٢٨. النسخ المتطابقة

يجوز توقيع هذا العقد بأي عدد من النسخ المتطابقة وتشكل جميعها مستنداً واحداً.

وإشهاداً على ذلك، وقع الطرفان هذا العقد حسب الأصول في اليوم والسنة المدونين في مستهله أعلاه.

المؤجر

بنك العز الإسلامي

بصفته: .....

التوقيع: .....

المستأجر

(اسم المستأجر) .....

التوقيع: .....

ملحق 1  
(تفاصيل وأوصاف العقار)

Appendix 1  
(Description of the Property)  
The Property

Developer (if any)			المطور (إن وجد)
Description of Property			مواصفات العقار
Project Name			أسم المشروع
Type of Property			نوع العقار
Plot Number			رقم القطعة
Property Address			عنوان العقار
Approximate. Built up Area			مساحة العقار تقريباً
Drawings attached			الخرائط مرفقة

Details Related to Definitions

تفاصيل تابعة للتعريفات

Forward Lease Term (Tenure)			مدة عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
Principal Fixed Rental			الأجرة الثابتة الإجمالية
Commencement Date			تاريخ بدء عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
Lease Expiry Date			تاريخ إنتهاء عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
Lease Period			الفترة الإيجارية
alizz bank Ijarah Rate			معدل أجرة بنك العز

## EVENTS OF DEFAULT

## حالات الإخلال

تعتبر حالة إخلال إذا حدثت أي من الحالات الآتية:

- If:
- (a) the Lessee does not pay the full amount of any Rental Payment payable by it under this Agreement or any of the Transaction Documents on the due date, and such failure remains unremitted for 5 calendar days; or
- (b) any Indebtedness is not paid when due or when it becomes due or capable of being declared due prior to its stated maturity; or
- (c) the Lessee fails to comply with any other provision(s) of this Agreement or any other Transaction Document on the due date, and such failure continues for a period of 5 calendar days after either (i) the Lessee becomes aware of the failure, or (ii) notice from the Lessor to remedy the failure is served by the Lessor on the Lessee; or
- (d) any representation, warranty, covenant or undertaking made by the Lessee under this Agreement or any other Transaction Document proves to have been incorrect in any material respect on or as of the date made or deemed to have been made and has a Material Adverse Effect on the Lessee's ability to make any payment due under this agreement; or
- (e) the Lessee (a) is unable to pay its debts generally as they become due, (b) applies for or consents to the appointment of, or the taking of possession by, a receiver, administrator or liquidator of itself or the equivalent in the local jurisdiction of all or a substantial part of its assets/property, (c) make a general assignment for the benefit of, or a composition or arrangement with, its creditors, (d) be adjudicated or declared by any competent authority to be bankrupt or insolvent and such adjudication or declaration is not set aside within 21 days, or (e) file or acquiesce in the filing of, or fail to have dismissed or withdrawn any petition filed against it in an involuntary case under any such laws; or
- (f) an order, judgment or decree shall be entered by any court of competent jurisdiction (i) for the liquidation, re organization, dissolution, winding up, or composition or readjustment of debts of the Lessee (otherwise than for the purpose of a solvent reconstruction or amalgamation approved by any court of competent jurisdiction or any other competent authority), or (ii) appointing a receiver, administrator or liquidator of the Lessee or the equivalent in the local jurisdiction, of all or any substantial part of the assets of the Lessee; or
- (g) it is or becomes unlawful for the Lessee to perform or comply with any of its material obligations under this Agreement or any other Transaction Document, or any of the obligations under this Agreement are not or cease to be legal, valid, binding and enforceable by reason of any litigation, arbitration or administrative proceedings of or before any court, arbitral body or agency; or
- (h) any single person or group of persons acting in concert, acquires control of the Lessee; or
- (i) if Lessee refuses to or is unable to renew the Lease as undertaken by it; or
- (j) any representation or statement made or deemed to be made by the Lessee in this Agreement or any other document delivered by or on behalf of the Lessee under or in connection with this Agreement is or proves to have been incorrect or misleading in any material respect when made or deemed to be made; or
- (k) at any time during the Lease Term, life insurance on terms and conditions suitable to the Lessor is not obtained and maintained by the Lessee and evidence not provided to the Lessor if requested; or
- (l) Cross Default
- i. any Indebtedness of the Lessee is not paid when due nor within any originally applicable grace period, or
- ii. any Indebtedness of the Lessee is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described), or
- iii. any commitment for any Indebtedness of the Lessee is cancelled or suspended by a creditor of the Lessee, as a result of an event of default (however described), or
- iv. any creditor of the Lessee becomes entitled to declare any amounts due by the Lessee due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described),
- no Event of Default will occur under this Paragraph (i) if the aggregate amount of Indebtedness or commitment for Indebtedness falling within paragraphs (i) to (iv) above is less than OMR [1] (or its equivalent in any other currency or currencies; or
- أ. إذا لم يدفع المستأجر كامل مبلغ الأجرة مستحقة الدفع بموجب هذا العقد أو مستندات المعاملة في تاريخ استحقاقه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال لمدة ٥ أيام؛ أو:
- ب. إذا لم يتم دفع أي دين في تاريخ استحقاقه أو عندما يتم التصريح به على أنه مستحق الدفع قبل موعد استحقاقه؛ أو:
- ت. إذا تخلف المستأجر عن التقيد بأي نص (نصوص) من هذا العقد أو أي مستندات المعاملة في مواعيد المحدد واستمر ذلك التخلف لمدة ٥ أيام من (١) علم المستأجر به أو (٢) تاريخ الإشعار الذي يوجهه المؤجّر إلى المستأجر لتصحيح ذلك الإخلال؛ أو:
- ث. إذا ثبت عدم صحة أي تعهد أو ضمان أو التزام قدمه المستأجر بموجب هذا العقد أو مستندات المعاملة في أية جانب جوهري في تاريخ تقديمه أو التاريخ الذي يعتقد بأنه تم تقديمه فيه أو كان له أثر سلبي جسيم على قدرة المستأجر على تسديد أية دفعة مستحقة الأداء بموجب هذا العقد؛ أو:
- ج. إذا: (١) لم يستطع المستأجر تسديد ديونه بشكل عام في تاريخ استحقاقها أو (٢) تقدم بطلب أو وافق على تعيين حارس قضائي أو مدير شركة أو تصفية أو أي شخص يتمتع بصلاحيات مشابهة في الاختصاص القضائي المحلي لجميع أو أي جزء جوهري من أصوله/ممتلكاته أو (٣) أبرم تنازلاً أو تسوية أو صلحاً وافياً من الإفلاس مع دائنيه أو (٤) صدر بحقه حكم أو قامت أية سلطة مختصة بإشهار إفلاسه أو إعساره ولم يتم إسقاط ذلك الحكم لمدة ٢١ يوم أو (٥) تقدم أو وافق على تقديم أو لم يستطع إسقاط أو سحب أي عريضة مقدمة ضده في أية دعوى طوعية بموجب أية قوانين؛ أو:
- ح. تنفيذ أي قرار أو حكم أو مرسوم لدى أية محكمة مختصة (١) لتصفية أو إعادة هيكلة أو حل أو إغلاق أو تسوية أو إعادة تسوية ديون المستأجر (باستثناء لأغراض إعادة الهيكلة أو الاندماج المعتمد من قبل أية محكمة مختصة أو أية سلطة مختصة أخرى في حالة الملاءة المالية) أو (٢) تعيين حارس قضائي أو مدير شركة أو مصفى للمستأجر أو أي شخص يتمتع بصلاحيات مشابهة على جميع أصول المستأجر أو أي جزء جوهري منها؛ أو:
- خ. إذا كان أو أصبح تنفيذ أو تعهد أو نقيذ المستأجر بأي من التزاماته بموجب هذا العقد أو مستندات المعاملة غير قانوني، أو إذا كان أو أصبح أي من الالتزامات المبينة في هذا العقد غير قانوني أو باطل أو غير ملزم أو غير قابل للتنفيذ بسبب أية دعوى أو تحكيم أو إجراءات إدارية أمام أية محكمة أو لجنة تحكيم أو سلطة أخرى؛ أو:
- د. إذا تمتع أي شخص منفرد أو مجموعة أشخاص تتصرف مجتمعاً بالتحكم بالمستأجر؛ أو:
- ذ. إذا امتنع المستأجر أو لم يستطع تجديد عقد الإجارة الموصوفة في الذمة رغم تعهده بذلك؛ أو:
- ر. إذا ثبت أن أي تعهد أو بيان قدمه المستأجر أو يعتبر أنه قدمه في هذا العقد أو أي مستند آخر يتم تسليمه من قبل المستأجر أو بالنيابة عنه بموجب هذا العقد أو فيما يتعلق به على أنه غير صحيح أو مفضل من أي جانب جوهري عند تقديمه أو عندما يعتبر أنه تم تقديمه؛ أو:
- ز. إذا لم يجري المستأجر في أي وقت خلال سريان مدة عقد الأجرة تأميناً على الحياة أو لم يحافظ عليه وفق شروط وأحكام يقيها المؤجّر ولم يتم تقديم إثبات على ذلك بناءً على طلب المؤجّر؛ أو:
- س. التعثر في السداد:
١. إذا لم يسدد المستأجر أي دين عند استحقاقه أو خلال أية فترة سماح؛ أو:
٢. إذا تم الإعلان عن أي دين على المستأجر وأصبح مستحق قبل تاريخ استحقاقه نتيجة لحدث إخلال من جانب المستأجر؛ أو:
٣. إلغاء أو إيقاف أي التزام بمديونية على المستأجر من قبل أحد دائنيه نتيجة لحدث حالة إخلال (مهما كان وصفها)؛ أو:
٤. إذا أصبح من حق أحد دائني المستأجر التصريح بأية مبالغ مستحقة من المستأجر على أنها مستحقة وواجبة الدفع قبل موعد استحقاقها المحدد نتيجة لحدث حالة إخلال (مهما كان وصفها).
- لن تنشأ أية حالة إخلال بموجب هذه الفقرة إذا (١) كان مجموع الديون أو الالتزام بمديونية الواردين في الفقرات (١) إلى (٤) أعلاه أقل من ريال عماني واحد (أو ما يعادله بأية عملة أخرى)؛ أو:

- ش. عدم القانونية والبطلان
- (m) Unlawfulness and Invalidity
- i. it is or becomes unlawful for the Lessee to perform any of its obligations under this Agreement or any Transaction Document; or
- ii. any obligation or obligations of the Lessee under this Agreement, any Transaction Document or any related agreement are not or cease to be legal, valid, binding or enforceable and the cessation individually or cumulatively materially and adversely effects the interests of the Lessor; or
- iii. this Agreement or any Transaction Document ceases to be in full force and effect to be ineffective; or
- (n) Repudiation
- the Lessee repudiates this Agreement or any Transaction Document or evidences an intention to repudiate a this Agreement or any Transaction Document; or
- (o) Judgment and Awards
- any court or arbitration makes a final judgment or arbitral award against the Lessee and which the Lessee fails to pay within 30 calendar days of the date at which the obligation to pay arises; or
- (p) Breach of Law
- the Lessee fails to comply with any law or regulation to which it may be subject; or
- (q) Governmental Intervention
- by or under the authority of any government:
- i. the management of the Lessee is wholly or partially displaced or the authority of the Lessee in the conduct of its business is wholly or partially curtailed; or
- ii. all or a majority of the shares of the Lessee or the whole or any part (the book value of which is 20 percent. or more of the book value of the whole) of its revenues or Asset is seized, nationalized, expropriated or compulsorily acquired; or
- (r) Total Loss
- a Total Loss occurs in respect of the Property which is due to the negligence, dishonesty, fraud or willful misconduct of the Lessee.
- (u) Service Agency Agreement
- The Customer makes any misrepresentation under, or does not comply with, any provision of the Service Agency Agreement and which remains unremitted for 5 (five) days from the date of such default or failure, then, in any such event, the Lessor shall be entitled to exercise its rights pursuant to Clause 5.
١. إذا كان أو أصبح تنفيذ المستأجر لأي من التزاماته بموجب هذا العقد أو أي مستند المعاملة أضر غير قانوني؛ أو:
٢. إذا كان أو أصبح أي من التزامات المستأجر بموجب هذا العقد أو أي مستندات المعاملة أو أية اتفاقية أخرى غير قانوني أو باطل أو غير ملزم أو غير قابل للتنفيذ وأسفر ذلك بشكل منفرد أو مجتمع عن أثر سلبي جسيم على مصالح المؤجر؛ أو:
٣. إذا أصبح هذا العقد أو أي من مستندات المعاملة غير نافذ أو باطل؛ أو:
- ص. التنصل
- إذا تنصل المستأجر من هذا العقد أو أي مستندات المعاملة أو إذا ثبت أنه يعتزم التنصل منهما؛ أو:
- ض. قرارات المحكمة ولجان التحكيم
- إذا أصدرت أية محكمة أو لجنة تحكيم حكماً أو قراراً نهائياً ضد المستأجر وتخلف المستأجر عن الوفاء بذلك الالتزام لمدة ٣٠ يوم من تاريخ نشوء ذلك الالتزام؛ أو:
- ط. مخالفة القانون
- إذا تخلف المستأجر عن الالتزام بأي قانون أو لائحة يخضع لهما؛ أو:
- ظ. التدخل الحكومي
- بمقتضى صلاحية أية حكومة، في حال:
١. تم تنحية المستأجر كلياً أو جزئياً من إدارة أعماله أو تم تجريده كلياً أو جزئياً من صلاحية ممارسة أعماله؛ أو:
٢. تم حجز أو تأميم أو مصادرة أو انتزاع كامل أو أي جزء جوهري من أسهم المستأجر أو كامل أو أي جزء من عوائده أو أصوله (على أن تكون القيمة الدفترية لها ٢٠ بالمائة أو أكثر من القيمة الدفترية الكلية)
- ع. الخسارة الكلية
- حدوث خسارة كلية للعقار نتيجة إهمال المستأجر أو عدم أمانته أو احتياله أو سوء تصرفه المتعمد؛ أو:
- غ. اتفاقية وكالة الخدمات
- إذا قدم المستأجر بيانات زائفة بموجب أي نص من اتفاقية وكالة الخدمات أو لم يلتزم بأي نص من نصوص تلك الاتفاقية ولم يتم تصحيح ذلك لمدة ٥ (خمسة) أيام من تاريخ ذلك الإخلال أو التخلّف، ففي حال حدوث أي من تلك الحالات، يحق للمؤجر ممارسة حقوقه بموجب البند ٥.

ملحق ٣  
تواريخ دفع الأجرة

Appendix 3  
RENTAL PAYMENT DATES\*

الفتريات الإيجارية Lease Periods	تواريخ دفع الأجرة Rental Payment Dates	الأجرة المتغيرة Variable Rental	الأجرة الثابتة (ريال عماني) Fixed Rental Amount (OMR)	الأجرة الثابتة القائمة Outstanding Fixed Rental
الرصيد النهائي Closing Balance				ريال عماني ..... OMR .....

\* Note: Or as per amortization signed separately.

• ملاحظة: أو بحسب الجدول الموقع بشكل منفصل.

Lease Term	Lease period	Number of Lease Periods
( )Months	( )Months	



## Appendix 4

## (FORM OF NOTICE OF FIRST RENTAL PERIOD AND ITS RENTAL PAYMENT)

## الملحق ٤

## (نموذج الإشعار للفترة الإيجارية الأولى ودفعة أجرتها)

To: ..... [Lessee]

From: ..... [Lessor]

DATE:.....

Dear Sirs,

**Forward Lease Agreement dated between the Lessor and the Lessee (the "Agreement")**

We refer to the Agreement. This is a Notice of Rental Payment for the first rental period from ..... to .....

We confirm that the Additional Rental due on [.....] will be OMR [.....] and shall be payable on the Additional Rental Payment Date in accordance with Clause 4 (Lease Term and Rental Payment) of the Agreement and shall be payable on the Rental Payment Date in accordance with Clause 4.8.

We confirm that the Rental Payment for the Lease Period will be OMR [.....] calculated pursuant to alizz bank Ijarah Rate (Variable Rental Rate) .....% and Clause 4 (Lease Term and Rental Payment) of the Agreement and shall be payable on the Rental Payment Date in accordance with Clause 4.8.

The Rental Payment amount shall comprise of:

Fixed Rental: OMR .....

Variable Rental: OMR .....

Additional Rental: OMR .....

**Total: OMR .....**

Rental Payment will be debited from your account with us as per the attached Payment Schedule.

The Lease Period and Rental Payment as per Clause No. 4.3 shall be renewed automatically with the same alizz bank Ijarah Rate specified herein for subsequent periods. Consequently, your Monthly Instalments will remain as specified in the Payment Schedule until further notice from the Bank.

[alizz Islamic bank] Authorized Signature(s)

إلى: ..... (المستأجر)

من: ..... (المؤجر)

التاريخ: .....

**عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المبرم بين المؤجر والمستأجر ("عقد الإجارة")**

بالإشارة إلى عقد الإجارة، يعتبر هذا المستند إشعاراً برفع الأجرة للفترة الإيجارية الأولى من ..... إلى .....

نؤكد بموجبيه بأن الأجرة الإضافية المستحقة بتاريخ ..... هو مبلغ ..... ريال عماني وتستحق الدفع في تاريخ دفع الأجرة الإضافية وفقاً للبنيد ٤ (مدة عقد الإجارة والأجرة) من عقد الإجارة وتستحق الدفع في تاريخ دفع الأجرة وفقاً للبنيد ٤-٨.

كما نؤكد بأن الأجرة المستحقة بتاريخ ..... هي ..... ريال عماني يتم احتسابها وفق البنيد ٤ (مدة عقد الإجارة والأجرة) من عقد الإجارة وتستحق الدفع في تاريخ دفع الأجرة وفقاً للبنيد ٤.٨.

نرفق طيه طريقة احتساب الأجرة:

الأجرة الثابتة ..... ريال عماني

الأجرة المتغيرة ..... ريال عماني

الأجرة الإضافية ..... ريال عماني

**المجموع ..... ريال عماني**

سوف يتم حسام الأجرة من حسابك لدينا في تاريخ ...../...../..... (تاريخ دفع الأجرة).

يتم تجديد الفترة الإيجارية ودفعة الأجرة وفقاً للبنيد ٤.٣ تلقائياً لفترات أخرى بنفس معدل إجارة بنك العز المحذور، وعليه سوف تظل أقساطك الشهرية كما هي واردة في جدول الدفع حتى إشعار آخر من البنك.

(بنك العز الإسلامي) توقيع المفوض

## Appendix 5

## (FORM OF NOTICE OF SECOND AND SUBSEQUENT RENTAL PERIODS AND ITS RENTAL PAYMENT)

## الملحق هـ

## (نموذج الإشعار للفترة الإيجارية الثانية وللفترات الإيجارية التالية ودفع أجرتها)

To: ..... [Lessee]

From: ..... [Lessor]

Date:.....

إلى: ..... (المستأجر)

من: ..... (المؤجر)

التاريخ:.....

**Forward Lease Agreement dated:..... between the Lessor and the Lessee (the 'Agreement')**

We refer to the Agreement. This is a Notice for Rental Payment renewal for another rental period from ..... to ..... and the change of the Rental Payment of the Lease Period subject of this notice.

We hereby inform you that we have revised alizz bank Ijarah Rate (Variable Renal Rate) to be [.....] and subsequently, the sum of the Rental Payment for the Lease Period will be OMR [.....] and shall be payable on the Rental Payment Date in accordance with Clause 4.8 & Payment Schedule.

The Rental Payment amount shall comprise of:

Fixed Rental: OMR .....

Variable Rental: OMR .....

Supplementary Rental (if any): OMR .....

**Total: OMR** .....

Rental Payment will be debited from your account with us as per the attached Payment Schedule.

The Lease Period shall be renewed automatically with the same revised alizz bank Ijarah Rate specified herein for subsequent periods. Consequently, your Monthly Instalments will remain as specified in the Payment Schedule until further notice from the Bank.

[alizz islamic bank] Authorized Signature(s)

.....

**عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المبرم بين المؤجر والمستأجر ("عقد الإجارة")**

بالإشارة إلى عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، هذا إشعار بتجديد عقد الإجارة لفترة إيجارية أخرى من [.....] إلى [.....] وتغيير مبلغ الأجرة للفترة الإيجارية محل الإشعار.

نعلمكم بموجبه بأننا قمنا بتعديل معدل إجارة بنك العز ليصبح [.....]. وبالتالي فإن مجموع مبلغ الأجرة للفترة الإيجارية هو [.....] ريال عماني ويستحق الدفع في تواريخ دفع الأجرة وفقاً للبيند ٨,٤ وجدول الدفع.

يتألف مبلغ الأجرة من مجموع ما يلي:

الأجرة الثابتة ..... ريال عماني

الأجرة المتغيرة ..... ريال عماني

الأجرة التكميلية (إن وجدت) ..... ريال عماني

**المجموع** ..... **ريال عماني**

سوف يتم خصم مبلغ الأجرة من حسابك لدينا وفق جدول الدفع المرفق.

تتجدد الفترة الإيجارية تلقائياً لفترات أخرى بنفس معدل إجارة بنك العز المذكور، وعليه سوف تظل أقساطك الشهرية كما هي واردة في جدول الدفع حتى إشعار آخر من البنك.

(بنك العز الإسلامي) توقيع المفوض

.....

الملحق ٦  
الضمان  
Appendix 6  
SECURITY

1. SECURITY CHEQUES

١. شيكات الضمان

الرقم	شيكات الضمان	عدد الشيكات	المبلغ (ريال عماني)	الوصف/الملاحظات
S. No.	Security Cheques	No. of Cheques	Amount (OMR)	Description / Remarks
1	شيك ضمان للأجرة لكامل المدة			شيكات ضمان غير مؤرخة
	One security cheque for the whole tenure's rental			Undated Security Cheques

2. FEE CHEQUE

٢. رسوم الشيكات

الرقم	رسوم الشيكات	عدد الشيكات	المبلغ (ريال عماني)	الوصف/الملاحظات
S. No.	Fee Cheques	Number of Cheques	Amount (OMR)	Description / Remarks
1	رسوم التسجيل لدى وزارة الاسكان			غير مؤرخ ويجب تسديده إلى دائرة الاسكان عند استحقاقه
	Ministry of Housing registration fee			Undated and payable to Ministry of Housing whenever due
2	رسوم التأمين التكافلي للعقار			سنوي
	Property Takaful fee			Annual

الملحق ٧  
تواريخ دفع الأجرة والأجرة المقدمة

الرقم المتسلسل	مبلغ الأجرة المقدم	تاريخ دفع مبلغ الأجرة المقدم
١. وديعة الضمان		
٢. القسط الأول		
٣. القسط الثاني		
٤. القسط الثالث		
٥. القسط الرابع		
٦. القسط الخامس		
٧. القسط السادس		

يوافق المستأجر على أن مبالغ الأجرة المقدمة الموضحة أعلاه وتواريخ سدادها يجوز أن تتغير إذا طرأ تغيير على التاريخ/ التواريخ والمبلغ/ المبالغ المدفوعة من قبل المؤجر لأي مقاول بناء فيما يتعلق ببناء العقار/ الأصول مقارنة بالتاريخ/ التواريخ والمبلغ/ المبالغ الأصلية.

الأجرة الإضافية: ..... ريال عماني  
تاريخ دفع الأجرة الإضافية: ..... ريال عماني

Appendix 7  
RENTAL PAYMENT DATES AND ADVANCE RENTAL SCHEDULE

Sr. No.	Advance Rental	Advance Rental Payment Date
1. Security Deposit		
2. First Installment		
3. Second Installment		
4. Third Installment		
5. Fourth Installment		
6. Fifth Installment		
7. Sixth Installment		

The Lessee agrees that the above Advance Rental Amounts and Advance Rental Payment Dates may vary if the date(s) and amount(s) paid by the Bank to any contractor in respect of the construction of the Property vary to expected date(s) and amount(s).

Additional Rental: Omani Rials [.....]

Additional Rental Payment Date: [.....]

**SCHEDULE I**  
**Agreed Form of Purchase Notice**

**الجدول ا**  
**النموذج المتفق عليه لإشعار الشراء**

To: .....(the "Lessee")

From: **alizz islamic bank (SAOG)**

**Dear Sirs,**

**Purchase Notice**

We refer to the purchase undertaking given by you dated:.....  
(the "Purchase Undertaking").

1. Terms defined in the Purchase Undertaking shall have the same meanings when used herein.
2. This Purchase Notice is issued by the Lessor pursuant to the Purchase Undertaking and the undersigned is duly authorized to execute and deliver this Purchase Notice on behalf of the Lessor.
3. An Event of Default has occurred and the Lessor hereby requires the Lessee to purchase the Property pursuant to the provisions of the Purchase Undertaking.
4. In issuing this Purchase Notice, the Lessor draws the Lessee's attention to the consequences of the Lessor exercising its rights as set out in the Purchase Undertaking.
5. The Lessor agrees that its title to the Property shall, upon payment by the Lessee of the Termination Amount and execution of the Sale and Purchase Agreement, pass to the Lessee, and that any subsisting building contract guarantees, insurances and building contract warranties and indemnities shall be assigned to the Lessee within 15 business days from the date of such payment.
6. The Termination Amount payable by the Lessee shall be the amount of:
  - outstanding balance of Fixed Rental - OMR [.....]; plus
  - accrued and unpaid Variable Rental - OMR [.....]; plus
  - accrued and unpaid Supplementary Rental (if any) - OMR [.....]; plus
  - unpaid Additional Rental - OMR [.....]; plus
  - actual cost and expenses of the Lessor (incurred as a result of the termination of the Lease Agreement due the Lessee's default) OMR [.....].In total OMR [.....].
7. The Termination Amount Payment Date shall be [.....].
8. Attached is a copy of the Sale and Purchase Agreement which the Lessee should arrange to be executed and returned to us today.

**IN WITNESS WHEREOF**, the Lessor has executed and delivered this Purchase Notice as of the [.....] day of [.....].

For and on behalf of

**alizz islamic bank** (as "Lessor")

By authorized signatory

**alizz islamic bank**

إلى: ..... ("المستأجر")

من: **بنك العز الإسلامي** تحية طيبة وبعد،

**إشعار الشراء**

نشير إلى الوعد بالشراء المقدم من قبلكم بتاريخ:..... ("الوعد بالشراء").

1. يقصد بالمصطلحات المعرفة في الوعد بالشراء نفس المعنى عند استخدامها في هذا الإشعار.
2. أصدر المؤجر إشعار الشراء هذا بناءً على الوعد بالشراء وتم تفويض الموقع أدناه لتوقيع وتسليم إشعار الشراء نيابة عن المؤجر.
3. حدثت حالة إخلال ولذا يطلب المؤجر من المستأجر بموجب هذا الإشعار أن يشتري العقار عملاً بأحكام الوعد بالشراء.
4. بإصدار إشعار الشراء، يسترعي المؤجر انتباه المستأجر إلى عواقب ممارسة المؤجر لحقوقه المبينة في الوعد بالشراء.
5. يوافق المؤجر على نقل ملكية عقاره إلى المستأجر فور استلامه لمبلغ الإنهاء من المستأجر وتوقيع اتفاقية البيع والشراء، كما يوافق على التنازل عن أية ضمانات عقود بناء أو تأمينات أو كفالات عقود بناء أو تعويضات قائمة في حينه إلى المستأجر خلال 15 يوم عمل من تاريخ تسديد الدفعة.

1. مبلغ الإنهاء المستحق الدفع من المستأجر هو حاصل مجموع المبالغ التالية:

- رصيد الأجرة الثابتة القائمة:..... ريال؛ زائد
- الأجرة المتغيرة المستحقة وغير المدفوعة:..... ريال؛ زائد
- الأجرة التكميلية المستحقة وغير المدفوعة (إن وجد):..... ريال؛ زائد
- الأجرة الإضافية المستحقة وغير المدفوعة:..... ريال؛ زائد
- التكاليف والمصاريف الفعلية التي يتكبدها المؤجر (نتيجة إنهاء عقد الإجارة بسبب إخلال المستأجر):..... ريال.

ويبلغ مجموعها ..... ريال.

7. تاريخ دفع مبلغ الإنهاء هو .....

8. يرجى الاطلاع على النسخة المرفقة من اتفاقية البيع والشراء التي ينبغي أن يوقعها المستأجر ويعيدها إلينا اليوم.

**وإشهاداً على ذلك**، وقع المؤجر إشعار الشراء وسلمه إلى المستأجر في هذا اليوم الموافق .....

بالنيابة عن

**بنك العز الإسلامي** (بصفته "المؤجر")

المفوض بالتوقيع عن

**بنك العز الإسلامي**

**SCHEDULE II**  
**Agreed Form of Sale Notice**

**الجدول ٢**  
**النموذج المتفق عليه لإشعار البيع**

To: **alizz islamic bank**

إلى: بنك العز الإسلامي

From: [.....] (the "Lessee")

من: [.....] ("المستأجر")

**Dear Sirs,**  
**Sale Notice**

**تحية طيبة وبعد،**  
**إشعار البيع**

We refer to the sale undertaking given by you dated [.....]  
(the "Sale Undertaking").

نشير إلى الوعد بالبيع المقدم من قبلكم بتاريخ [.....] ("الوعد بالبيع").

1. Terms defined in the Sale Undertaking shall have the same meanings when used herein.
2. This Sale Notice is issued by us pursuant to the Sale Undertaking.
3. The Lessee wishes to purchase the Property and you are hereby requested to specify the Termination Amount and the Termination Amount Payment Date to enable the Lessee to do so.
4. The Lessee hereby indemnifies the Lessor (and each of its directors, employees and agents) and holds the Lessor (and them) harmless from and against all actual costs, expenses, claims, demands, penalties, fines, damages, judgments, orders or other sanctions incurred by the Lessor (in this paragraph 4 referred to as "Losses") in respect of any injury to or the death of any person or persons and/or any Losses relating to, or arising directly or out of, the Property caused by the Lessee, including the condition, use, registration, or occupation of the Property at any time after the Lessor has passed title thereto to the Lessee in accordance with the terms hereof.
5. The Lessee confirms and reiterates that the sale of the Property is subject to the provisions set out in Sale Undertaking.
6. The Lessee agrees that (without limiting the applicability of any other provisions of the Forward Lease Agreement or any of the other related transaction documents) the provisions of the Forward Lease Agreement shall apply (mutatis mutandis) to this Sale Undertaking as if the same were herein set out in full.

١. يقصد بالمصطلحات المعرفة في الوعد بالبيع نفس المعنى عند استخدامها في هذا الإشعار.
٢. قمنا بإصدار إشعار البيع هذا وفقاً للوعد بالبيع.
٣. نرغب بشراء العقار ونطلب منكم بموجب هذا الإشعار تحديد مبلغ الإنهاء وتاريخه لتمكين المستأجر من شراء العقار.
٤. يلتزم المستأجر بموجبه بتعويض المؤجر (ومدائه وموظفيه ووكلائه) وحمايته ودرء الضرر عنه (وعن مدرائه وموظفيه ووكلائه) ضد كافة التكاليف والمصاريف والمطالبات والطلبات والغرامات والأضرار والأحكام والعقوبات الجزائية الفعلية الأخرى التي يتكبدها المؤجر (بإشارة إليها مجتمعة في هذه الفقرة ٤ "الخسائر") عن أية إصابة أو وفاة أي شخص أو أشخاص و/أو أية خسائر تتعلق بالعقار أو تنشأ بشكل مباشر أو غير مباشر عن المستأجر بما في ذلك وضع العقار أو استخدامه أو تسجيله أو إشغاله في أي وقت عقب قيام المؤجر بتحويل ملكية العقار بموجب هذا الإشعار.
٥. يؤكد المستأجر ويكرر بأن بيع العقار يخضع للأحكام المبينة في الوعد بالبيع.
٦. يوافق المستأجر (بدون تحديد سريان الأحكام الأخرى لعقد الإجارة أو أية مستندات أخرى ذات صلة) على أن أحكام عقد الإجارة الموصوفة في الذمة تسري، على هذا الوعد بالبيع كما أنها وردت بأكملها في نص هذا الوعد.

**IN WITNESS WHEREOF**, the Lessee has executed and delivered this Sale Notice as of the [.....]. day of [.....].

**وإشهاداً على ذلك**، وقع المستأجر إشعار البيع وسلمه إلى المؤجر في هذا اليوم الموافق [.....]

For and on behalf of

بالنيابة عن

[.....] (as "Lessee")

[.....] ("بصفته" المستأجر")

**SCHEDULE III**  
**Agreed Form of Sale Notice Reply**

**الجدول ٣**  
**النموذج المتفق عليه للرد على إشعار البيع**

To: ..... (the "Lessee")  
From: **alizz islamic bank**

إلى: ..... ("المستأجر")  
من: **بنك العز الإسلامي**

**Dear Sirs,**

**تحية طيبة وبعد،**

**Sale Notice Reply**

**الرد على إشعار البيع**

We refer to the sale undertaking given by us dated [.....] (the "Sale Undertaking") and to the Sale Notice issued by you pursuant to Clause 7.2.2 of the Sale Undertaking.

ننشير إلى الوعد بالبيع المقدم من قبلنا بتاريخ ..... ("الوعد بالبيع") وإلى إشعار البيع الصادر من قبلكم بموجب الوعد بالبيع.

1. Terms defined in the Sale Undertaking shall have the same meanings when used herein.
2. This Sale Notice Reply is issued by the Lessor pursuant to the Sale Undertaking and the undersigned is duly authorized to execute and deliver this Sale Notice Reply on behalf of the Lessor.
3. In issuing this Sale Notice Reply, the Lessor draws the Lessee's attention to the consequences of the Lessee exercising its rights as set out in the Sale Undertaking.
4. The Lessor agrees that its title to the Property shall, upon payment by the Lessee of the Termination Amount and execution of the Sale and Purchase Agreement, pass to the Lessee, and that any subsisting building contract guarantees, insurances and building contract warranties and indemnities shall be assigned to the Lessee within 15 business days from the date of such payment.

١. يقصد بالمصطلحات المعرفة في الوعد بالبيع نفس المعنى عند استخدامها في هذا الرد على الإشعار.

٢. أصدر المؤجر هذا الرد على إشعار البيع بناءً على الوعد بالبيع وتم تفويض الموقع أدناه أصلاً لتوقيع وتسليم هذا الرد على إشعار البيع نيابة عن المؤجر.

٣. بإصدار هذا الرد على إشعار البيع، يستدعي المؤجر انتباه المستأجر إلى عواقب ممارسة المؤجر لحقوقه المبينة في الوعد بالبيع.

٤. يوافق المؤجر على نقل ملكيته للعقار إلى المستأجر فور تسديد الأخير لمبلغ الإنهاء وتوقيع اتفاقية البيع والشراء، كما يوافق على التنازل عن أية ضمانات عقود بناء أو تأمينات أو كفالات عقود بناء أو تعويضات قائمة في حينه إلى المستأجر خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ تسديد الدفعة.

**5. The Termination Amount:**

**٥. مبلغ الإنهاء:**

(a) where the Forward Lease is terminated at any time during the Lease Term for any reason other than pursuant to Clause 5.1 of the Forward Lease Agreement payable by the Lessee shall be the amount of:

(١) في حال إنهاء عقد الإجارة الموصوفة في الذمة في أي وقت خلال مدة سريان العقد لأي سبب عدا الأسباب الواردة في البند ٥-١ من عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، يلتزم المستأجر بدفع المبالغ التالية:

- outstanding balance of Fixed Rental - OMR [.....]; plus
- accrued and unpaid Variable Rental - OMR [.....]; plus
- accrued and unpaid Supplementary Rental (if any) - OMR [.....]; plus
- unpaid Additional Rental - OMR [.....]; plus
- a sum equal to a maximum of 1% of the Outstanding Fixed Rental- OMR [.....]

- رصيد الأجرة الثابتة الفائتة: ريال، زائد
- الأجرة المتغيرة المستحقة وغير المدفوعة: ريال، زائد
- الأجرة التكميلية المستحقة وغير المدفوعة (إن وجد): ريال، زائد
- الأجرة الإضافية المستحقة وغير المدفوعة: ريال، زائد
- مبلغ يعادل لا كحد أقصى من الأجرة الثابتة القائمة ويساوي ريال.

In total OMR [.....]\*.

ويبلغ مجموعها ..... ريال.\*

(b) Where the Forward Lease is terminated upon Maturity of the Forward Lease Term pursuant to this Sale Undertaking and provided that no Event of Default has occurred and/or is continuing at that time, the Termination Amount shall be OMR [.....]\*\*.

(٢) في حال إنهاء عقد الإجارة بانتهاء مدته بموجب هذا الوعد بالبيع وبشروط عدم حدوث و/أو استمرار أية حالة إخلال في حينه، يكون مبلغ الإنهاء هو ..... ريال.\*\*

6. The Termination Amount Payment Date shall be [.....].

٦. تاريخ دفع مبلغ الإنهاء هو .....

7. Attached is a copy of the Sale and Purchase Agreement which the Lessee should arrange to be executed and returned to us today.

٧. يرجى الاطلاع على النسخة المرفقة من اتفاقية البيع والشراء التي ينبغي أن يوقعها المستأجر ويعيدها إلينا اليوم.

**IN WITNESS WHEREOF**, the Lessor has executed and delivered this Sale Notice Reply as of the [.....] day of [.....].

**وإشهاداً على ذلك**، وقع المؤجر هذا الرد على إشعار البيع وسلمه إلى المستأجر في هذا اليوم الموافق .....

For and on behalf of  
**alizz islamic bank** (as "Lessor")

بالنيابة عن  
**بنك العز الإسلامي** (بصفته "المؤجر")

By authorized signatory

المفوض بالتوقيع

**alizz islamic bank**

عن **بنك العز الإسلامي**

\*Applicable only if the Sales Undertaking is not exercised on the Maturity of the Forward Lease Term.

\* يسري فقط إن لم يتم تنفيذ الوعد بالبيع في تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

\*\*Applicable if the Sale Undertaking is exercised upon the Maturity of Forward Lease Term.

\*\* يسري فقط في حال تنفيذ الوعد بالبيع في تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

اتفاقية بيع وشراء

DATED :.....

تمت بتاريخ .....

BETWEEN

بين

alizz islamic bank  
(as "Seller")

بنك العز الإسلامي  
("البائع")

AND

و

(.....)  
(as "Purchaser")

(.....)  
("المشتري")

alizz islamic bank

بنك العز الإسلامي

Sale and Purchase Agreement

اتفاقية بيع وشراء

THIS AGREEMENT is made on this [.....] day of [.....] by and between:

أبرمت هذه الاتفاقية في هذا اليوم الموافق ..... بين كل من:

1) alizz islamic bank (S.A.O.G.), a company established and existing under the laws of Sultanate of Oman, having address at P. O. Box 753, Postal Code 112 Muscat, Sultanate of Oman, (hereinafter referred to as the ("Seller"), represented in the signing of this Agreement by Mr. [.....], in his capacity as (.....);

١. بنك العز الإسلامي (ش. م. ع. ع.)، وهو شركة مؤسسة مصرفية قائمة بموجب قوانين سلطنة عمان، وعنوانها هو ص ب ٧٥٣ الرمز البريدي ١٢، مسقط سلطنة عمان (يشار إليه فيما يلي "البائع")، ويمثله في توقيع هذا العقد السيد ..... بصفته .....

and

و

2) (.....) of P. O. Box ..... Sultanate of Oman, (hereinafter referred to as the ("Purchaser") and which expression shall be deemed to include his heirs, estate, assigns and successors.

٢. (.....) وعنوانها هو ص ب ..... سلطنة عمان (يشار إليه فيما يلي "المشتري") على أن يشمل هذا التعبير ورثته والموصى لهم والمنازل لهم من قبله وخلفاءه.

(each a "Party" and together the "Parties").

(يشار إلى كل منهما "طرف" ويشار إليهما مجتمعين "الطرفان/الطرفين")

RECITALS

Pursuant to the Purchase Undertaking and/or the Sale Undertaking (as applicable), the Seller as the owner of the Property wishes to sell and the Purchaser wishes to purchase, the Property on the terms set out in this Agreement.

التمهيد:  
يرغب البائع بصفته مالك العقار ببيع العقار ويرغب المشتري بشرائه وفق شروط هذه الاتفاقية وبموجب الوعد بالشراء و/أو الوعد بالبيع (حسبما يكون نافذاً).

Now, therefore, it is hereby agreed as follows:

ولذلك، اتفق الطرفان على ما يلي:

1. DEFINITIONS

١. التعاريف

Except as otherwise expressly provided in this Agreement, capitalized terms used in this Agreement and not otherwise defined herein shall have the meanings given to such terms in the Forward Lease Agreement. In addition, the following terms have the meanings given below.

ما لم تنص هذه الاتفاقية صراحة على غير ذلك، تحمل المصطلحات المستخدمة في هذه الاتفاقية وغير المعرفة فيها نفس المعاني المحدد لها في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة. وبالإضافة إلى ذلك، يقصد بالمصطلحات التالية المعاني المبينة أدناه:

"Lease Agreement" means the Forward Lease agreement dated (.....) and entered into between the Purchaser as Lessee and the Seller as Lessor

"عقد الإجارة" يعني عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المبرم بين المستأجر (المشتري في هذا العقد) والمؤجر (البائع في هذا العقد) بتاريخ .....

"Purchase Date" means the date of this Agreement.

"تاريخ الشراء" يعني تاريخ هذه الاتفاقية.

"Purchase Price" means OMR (.....) (Oman Rials (.....) only).

"سعر الشراء" يعني ..... ريال عماني (.....) ريال عماني فقط).

2. TITLE

٢. الملكية

2.1. The Seller sells the Property and the Purchaser purchases the Seller's Property free from all liens, charges and encumbrances and other rights exercisable by third parties created by or through or as a result of any action or inaction of the Seller but otherwise on an 'as is, where is' basis.

٢.١. باع البائع العقار وقبل المشتري شراؤه خالياً من أية رهون أو التزامات أو أعباء أو أية حقوق أخرى يتمتع بها الغير والناشئة عن أو نتيجة أي تصرف أو تقصير من جانب البائع، وتنتقل ملكية العقار في جميع الأحوال على أساس "كما هو وحيث هو".

2.2. The title to the Property, together with its associated rights and obligations, shall pass to the Purchaser on the date of this Agreement since as per Shariah rules and provisions; the title is transferred from the Seller to the Purchaser automatically on signing this Agreement.

٢.٢. تنتقل ملكية العقار إلى جانب الحقوق والالتزامات المرتبطة به إلى المشتري في تاريخ هذه الاتفاقية طالما أنها متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وتنتقل تلك الملكية تلقائياً من البائع إلى المشتري بمجرد توقيع هذه الاتفاقية.

### 3. WARRANTIES

The Seller warrants that:

- it has the right to sell and transfer the Property to the Purchaser on the terms set out in this Agreement;
- there is no litigation, arbitration or administrative proceedings current or, to its knowledge, pending or threatened relating to the Property; and
- it will, at the cost and expense of Purchaser, execute and do (or procure to be executed and done by any other necessary party) all such deeds, documents, acts and things as the Purchaser or its assignee may from time to time require in order to vest the Property in the Purchaser or its assignee or as otherwise may be necessary to give full effect to this Agreement.

### 4. CONSIDERATION

On the Purchase Date, the Purchaser shall pay to the Seller, in freely and immediately available funds, the Purchase Price.

### 5. SALE AND PURCHASE

On the Purchase Date:

- subject to the performance by the Purchaser of its obligations under paragraph (b), the Seller shall pass constructive possession of the Property to the Purchaser; and
- the Purchaser shall have paid to the Seller, by way of freely and immediately available funds which are available to the Seller on the Purchase Date, the Purchase Price, as the case may be.

### 6. PAYMENT

Unless expressly stated otherwise, the Purchaser shall make the payment of OMR [.....] (Oman Rials (.....) only) to the Seller pursuant to Clause 5 of this Agreement in freely and immediately available funds into the Seller's following bank account:

Account No....., Bank.....

### 7. COUNTERPARTS

This Agreement is executed in two counterparts, and each counterpart has the same effect as if the signatures on that counterpart were on a single copy of this Agreement.

### 8. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement is governed by and shall be construed in accordance with the laws of the Sultanate of Oman to the extent these laws are not inconsistent with the principles of Shari'a (as interpreted by the Fatwa & Shari'a Supervisory Board of the Seller), in which case principles of Shari'a will prevail.

The courts of Oman shall have non-exclusive jurisdiction on any dispute arising out of or in connection with this Agreement.

IN WITNESS WHEREOF THE TWO PARTIES HERETO HAVE DULY EXECUTED THIS AGREEMENT IN THE DAY AND YEAR FIRST ABOVE WRITTEN.

alizz Islamic Bank "the Seller"

.....

In his capacity as:.....

Signature.....

The Purchaser .....

Signature.....

The Purchaser

Executed by: .....

### ٣. التعهدات

يتعهد البائع بما يلي:

- أنه يتمتع بالحق لبيع وتحويل العقار إلى المشتري بموجب شروط هذه الاتفاقية;
- لا توجد أية دعوى أو تحكيم أو إجراءات إدارية راهنة بحسب معرفته قد تكون عاقلة أو مهددة بها فيما يتعلق بالعقار؛ و
- أنه سيقوم على نفقة المشتري بتوقيع جميع الوثائق والمستندات والقيام بجميع التصرفات والأفعال (أو الترتيب لذلك التوقيع والقيام من خلال أي طرف آخر مناسب) وفق ما يطلبه المشتري أو المتنازل له من قبله من وقت لآخر لغرض نقل ملكية العقار إلى المشتري أو المتنازل له من قبله أو بأي شكل آخر يكون ضرورياً لمنح كامل النفاذ لهذه الاتفاقية.

### ٤. العوض

يلتزم المشتري في تاريخ الشراء بأن يدفع إلى البائع ثمن الشراء بأموال متوفرة فوراً وخالية من أية أعباء.

### ٥. البيع والشراء

في تاريخ الشراء:

- يمكن البائع المشتري من قبض العقار قبضاً حكماً بشرط استيفاء المشتري للالتزامات بموجب الفقرة (ب)؛ و
- يلتزم المشتري بدفع سعر الشراء، حسب الحالة، إلى البائع بأموال متوفرة فوراً وخالية من أية أعباء وتكون متوفرة للبائع في تاريخ الشراء.

### ٦. الدفعة

ما لم تنص هذه الاتفاقية صراحة على غير ذلك، يلتزم المشتري بدفع ..... ريال عماني (..... ريال عماني لا غير) إلى البائع بموجب البند ٥ من هذه الاتفاقية بأموال متوفرة فوراً وخالية من أية أعباء إلى الحساب البنكي التالي للبائع:

رقم الحساب .....، البنك:.....

### ٧. النسخ المتطابقة

تم توقيع هذه الاتفاقية من نسختين متطابقتين لكل منهما نفس النفاذ كما لو أن التواقيع المبينة عليهما موهورة على نسخة واحدة من هذه الاتفاقية.

### ٨. القانون واجب للتطبيق والاختصاص القضائي

تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان ما لم تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية (بحسب تفسير هيئة الرقابة الشرعية للبائع) حيث تسري أحكام الشريعة الإسلامية في حال التعارض.

تتمتع محاكم سلطنة عمان بالاختصاص القضائي غير الحصري لفض أي نزاع ينشأ عن هذا التعهد بالشراء أو يتعلق به.

وإشهاداً على ذلك، وقع الطرفان هذه الاتفاقية حسب الأصول في اليوم والسنة المدونين في مستهلها أعلاه.

بنك العز الإسلامي "البائع"

.....

بصفته:.....

التوقيع:.....

المشتري .....

التوقيع:.....

تم تنفيذها بواسطة: .....