

١٤٣٩ (٢٩٩)

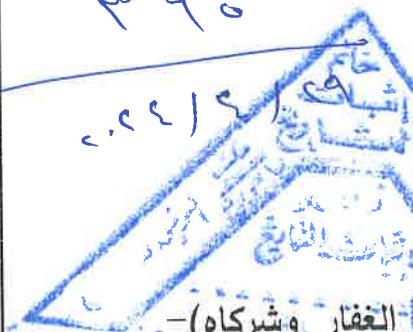
٠٨٧١٣٩ (٢٩٩)

مصر لابد تأثير

عقد إيجار منشأة دواجن

طبقاً لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

٣٩٥



إنه في يوم الجمعة الموافق 2023/12/1

تم تحرير هذا العقد بين كلا من:

أولاً: السادة/ شركة الفتوح للدواجن (عبد الغفار يوسف عبد الغفار وشركاه)-

توصية بسيطة- ويمثلها في هذا العقد السيد/ عبد الغفار يوسف عبد الغفار عن نفسه وبصفته مدير وشريك بموجب السجل التجاري رقم 507 استثمار القاهرة ومقرها طريق مدينة السادات - مديرية التحرير مركز كوم حمادة بناحية البرمجات- محافظة البحيرة.

(طرف أول بصفته مؤجر)

ثانياً: السادة/ شركة دواجن الوادى (كتكوت الوادى- ش.م.م) - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ طوني سليمان فريجي بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة بموجب السجل التجارى رقم 65126 استثمار الجيزه ومقرها مبنى B1 بيزنس بارك المقام على القطعة 15، 16 محور الكريزى ووتر بمنطقة الشيخ زايد 6 أكتوبر - بمحافظة الجيزه.

(طرف ثانى بصفته مستأجر)

تمهيد

حيث يمتلك الطرف الأول بصفته السابقة قطعى أرض القطعة الأولى ومساحتها 8 ط 47 ف (سبعة وأربعون فدان وثمانية قارات فقط لغير) وعليها عدد ثلاث منشآت دواجن .

والقطعة الثانية ومساحتها 11 ط 19 ف (تسعة عشر فدان واثنان قيراط واحدى عشر سهم فقط لغير) وعليها عدد اثنين منشأة دواجن.

والت ملكيته لهذه المساحة بموجب العقد المشهر رقم 180 لسنة 2017 شهر عقاري دمنهور وهذه المساحات مبينة الحدود والمعالم بهذا العقد وهذه المساحة تقع بحوض خارج الزمام بناحية اتجاه البرمجات مركز بدر محافظة البحيرة .

ونظراً لرغبة الطرف الثاني بصفته في استئجار هذه المنشآت وموافقة الطرف الأول
بصفته على ذلك فقد تلقت إرادة الطرفين على تحرير هذا العقد بعد إقرارهما
بأهليةهما وبصفتهما للتعاقد فقد اتفقا على ما يلى:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والمرافقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً ومتاماً له.

البند الثاني

أتفق الطرفان بصفتهما السابقة على قيام الطرف الثاني بإستئجار المنشآت
التي يمتلكها الطرف الأول والمبنية الحدود والمعالم بالتمهيد السابق وذلك لاستغلالها
في النشاط الداجنى ومشتملاته وأن هذه المنشآت صادر لها تراخيص بممارسة هذا
النشاط وسارية وقت تحرير هذا العقد على أن يتحمل الطرف الثاني رسوم ومصاريف
تجديد هذه التراخيص طوال فترة سريان هذا العقد ويتحمل كافة ما ينتج عن عدم
تجديدها من مصاريف ورسوم وغرامات وخلافه وهذا الإيجار للمحطات الخمسة فقط
وداخل أسوارها المحددة في بيان المحطات ولا يشمل هذا الإيجار الأراضي الزراعية،
وإي غرامات أو مخالفات سابقة على تاريخ تحرير هذا العقد يكون الطرف الأول
بصفته السابقة مسؤولاً عنها، وبيان هذه المحطات كالتالى:

محطة رقم 1 وتكون من:

- 1- عدد 5 عناير راسية مقامة على مسطح 1488 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة بأجمالي أطوال 420 متر طولي.
- 3- مبني سكني للعمال بأجمالي مساحة في حدود 152 متر مسطح.
- 4- مبني خدمات للموقع بأجمالي مساحة في حدود 40 متر مسطح.

محطة رقم 2 وتكون من:

- 1- عدد 4 عناير راسية مقامة على مسطح 1701 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة بأجمالي أطوال 490 متر طولي.
- 3- مبني سكني للعمال بأجمالي مساحة في حدود 152 متر مسطح.
- 4- مبني خدمات للموقع بأجمالي مساحة في حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 3 وت تكون من:

- 1- عدد 5 عناير راسية مقامة على مسطح 1550 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة بأجمالي أطوال 550 متر طولى.
- 3- مبني سكنى للعمال بأجمالي مساحة فى حدود 140 متر مسطح.
- 4- مبني خدمات للموقع بأجمالي مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 4 وت تكون من:

- 1- عدد 6 عناير راسية مقامة على مسطح 1788 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة بأجمالي أطوال 525 متر طولى.
- 3- مبني سكنى للعمال بأجمالي مساحة فى حدود 225 متر مسطح.
- 4- مبني خدمات للموقع بأجمالي مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 5 وت تكون من:

- 1- عدد 6 عناير راسية مقامة على مسطح 1788 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة بأجمالي أطوال 450 متر طولى.
- 3- مبني سكنى للعمال بأجمالي مساحة فى حدود 165 متر مسطح.
- 4- مبني خدمات للموقع بأجمالي مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

و جميع المحطات مجهزة بـ:

- 1- أكل آلى.
- 2- شرب آلى عن طريق خطوط Nipples
- 3- نظام تبريد وشفاطات
- 4- نظام تدفئة مشتملاتها.

وذلك طبقاً لمحضر استلام المعدات الملحق بهذا العقد ملحق (رقم 1).

البند الثالث

مدة هذا العقد هي 7 سنوات فقط سبعة سنوات تبدأ من 1/1/2024 وتنتهي في 31/12/2030 ولا يجوز تجديدها لأى مدة إلا بموافقة كتابية من الطرفين بصفتهما السابقة وعقد كتابي جديد، وقام الطرف الأول بإعطاء الطرف الثاني مهلة بدون

مقابل شهر تبدأ من 1/12/2023 وتنتهي في 31/12/2023.

البند الرابع

اتفق الطرفان بصفتهمما السابقة على أن القيمة الإيجارية للعين محل هذا العقد سنوياً هي مبلغ 15000000 (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصرى لغير) تسدد أول كل عام وبزيادة سنوية مركبة بنسبة 15% تستحق اعتباراً من السنة الثانية للعقد على أن تودع القيمة الإيجارية في الحساب رقم 10328881 البنك العربي الأفريقي الدولي الفرع الرئيسي فرع إدارة الثروات والخاص بالطرف الأول على أن يتم إخباره بصورة الإيداع فور إيداعه على البريد الإلكتروني وفي حالة عدم إيداع الإيجار في موعد استحقاقه بحد أقصى أسبوع عمل يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو أذار.

البند الخامس

أصدر الطرف الثاني شيك رقم 532288813 مسحوب على البنك التجاري الدولي CIB بمبلغ وقدره 14500000 (أربعة عشر مليون وخمسمائة ألف جنيهً) مصرىً فقط لا غير) ومؤرخ بتاريخ 31/12/2030 وذلك كمبلغ تأمين للطرف الأول لضمان عدم حدوث تلفيات بالعين المؤجرة، ولا يجوز للطرف الأول تقديمه للبنك أو صرفه إلا بعد انتهاء العقد وثبتت تلفيات بالعين المؤجرة، وهي حالة صرفه دون ذلك فيحق للطرف الثاني خصم المبلغ من القيمة الإيجارية، كما يحق للطرف الثاني استرداد شيك التأمين في نهاية مدة العقد في حالة عدم وجود أي تلفيات في العين المؤجرة. على أن يقدم الطرف الثاني بصفته فاتورة الكهرباء التي تفيد عدم وجود أي مستحقات لشركة الكهرباء وتقدم مخالصة من الضرائب العامة والقيمة المضافة والضرائب العامة للمبيعات.

البند السادس

يقر الطرف الأول بصفته بأنه مسؤول عن كافة الضرائب عن الفترة التي ما قبل تاريخ تحرير هذا العقد وأعتبراً من تاريخ تحرير هذا العقد يكون الطرف الثاني بصفته (المستأجر) هو المسئول عن جميع الضرائب بأنواعها ما عدا الضريبة العقارية.

البند السابع

يقر الطرف الأول بصفته السابقة بصلاحية المكان للغرض المؤجر من أجله وهو النشاط الداجنى ومشتملاته كما يضمن عدم التعرض المادى أو القانونى الصادر منه

او من الغير بشرط أن يخبره به الطرف الثانى بصفته السابقة فى الوقت المناسب ولا توجد أى منازعات قضائية بشأن العين المستأجرة.

البند الثامن

أتفق الطرفان بصفتهم السابقة بأنه يحق للطرف الثانى القيام بتثبيت لافتات داخلية بالأسم التجارى الخاص به على الواجهات الأمامية والسور المحيط بالعين محل هذا العقد وذلك وفقا للقوانين واللوائح المنظمة لذلك.

البند التاسع

يقر الطرف الأول بصفته السابقة بأنه غير خاضع للحراسة أو منمنع من التصرف وأن العين محل هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كما هي معرفة به فى القانون ولا توجد عليها أى التزامات مالية للجهات الحكومية .

البند العاشر

يقر الطرف الثانى بصفته السابقة بأنه عain المنشآت محل هذا العقد المعاينة التامة النافية لكل جهالة شرعاً وقانوناً وأنها صالحة للأغراض التى استأجرها من أجلها وقبلها بحالتها التى هي عليها الآن .

البند الحادى عشر

يقر الطرف الثانى بصفته السابقة ويلتزم باستغلال العين محل هذا العقد فى الغرض المؤجرة من أجله وهو استخدامها فى النشاط الداجنى ومشتملاته فقط ولا يجوز له التأجير من الباطن كلياً أو جزئياً وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تتبیه أو إنذار ويحق للطرف الأول بصفته السابقة عدم رد مبلغ التأمين دون أى إعتراض من الطرف الثانى بصفته السابقة كما يتعهد بالمحافظة عليها كما يحافظ الشخص على ماله الخاص وتسليمها بحالة جيدة وأتفق الطرفان بأن يقوم الطرف الثانى بالتعاقد مع أحدى شركات التأمين ويتحمل قيمة مصاريف التأمين على العين المؤجرة ضد أى أضرار على أن يكون الطرف الثانى هو المستفيد من اجمالي القعويض.

البند الثاني عشر

يلتزم الطرف الأول بصفته السابقة بعمل توكيل للطرف الثاني بصفته السابقة بهذه الصيغة وهى التعامل مع وزارة الخارجية والتموين والتجارة وكافة الوزارات وهيئاتها وأمام السجل التجارى ومصلحة التسجيل التجارى والعلامات والهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات والاتحاد العام للغرف التجارية ومصلحة الشهر العقارى ومكاتبها ومصلحة الضرائب ومصلحة الجمارك والتأمينات الاجتماعية وضرائب كسب العمل ووزارة التجارة الخارجية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والسجل الصناعى واستخراج المواصفات والرخص وأمام المحافظات والأحياء وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزتها والهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وأجهزتها والجهات التابعة لها وأمام الهيئات والوزارات المرافق العامة (كهرباء - مياه - غاز - تليفونات) وشركات وهيئات البترول ووزارةقوى العاملة وتراخيص عمل الأجانب وهيئة الطرق والكبارى والاتحاد العام للصناعات العصرية ووزارة الدفاع وشركات التامين العمل ووزارة البيئة ووزارة الري ووزارة الداخلية والتعاقد مع شركات التأمين وأسلام التعويضات من شركات التأمين الزراعية - قطاع الإنتاج الحيوانى الهيئة العامة للخدمات البيطرية وإدارة الطبل البيطري الواقع فى نطاقها المزرعة والاستثمار جميع الموانئ والمطارات وإدارة المياه الجوفية بوادى النطرون.

البند الثالث عشر

اتفق الطرفان بصفتهمما السابقة بأن من حق الطرف الثاني بصفته عمل عدد خمس بوابات خارجية للعين المؤجرة وإضافة طريق مؤدى للطريق الرئيسي بعرض 4 متر بجانب سور بين المحطة الرابعة والمحطة الخامسة وكذلك أحقيته فى حفر عدد أثنين بئر مياه جوفية طبقا لاشتراطات إدارة المياه الجوفية وفي حالة عدم إتباع هذه الاشتراطات يكون مسؤولا مسئولة كاملة عن المخالفات والغرامات المالية الناتجة عن ذلك دون أى مسئولية على الطرف الأول بصفته السابقة.

البند الرابع عشر

اتفق الطرفان بصفتهمما السابقة أنه فى حالة رغبة أحدهما فى إنهاء العقد وعدم الاستمرار فى تتفىذه قبل نهاية مدة العقد فانه يلزم بدفع مبلغ وقدره 15000000 (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصرى لا غير) كشرط جزائى وتعويض اتفاقى لا يخضع لرقابة القضاء عليه ولا يحق لهما اللجوء إلى التحكيم التعويضى عن هذا الإلغاء ويجب

على الطرف الراغب في الإنتهاء أن يخطر الطرف الآخر بهذه الرغبة بخطاب مسجل
بعد الوصول قبل مدة الإلغاء بأثنى عشر شهراً وذلك على العنوان الطرف الثاني
المبين بصدر هذا العقد وعنوان الطرف الأول التالي:

29 شارع الاندلس خلف حديقة الميريلاند - مصر الجديدة.

البند الخامس عشر

أتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية تعتبر غير شاملة لضريبة القيمة المضافة
والتي يتحملها المستأجر وذلك في حالة تسجيل المستأجر في ضريبة القيمة المضافة
وإعطاء المؤجر صورة من سداد قيمة الضريبة المضافة .

البند السادس عشر

يقر الطرف الأول بصفته السابقة على أنه يحق للطرف الثاني بصفته إعادة تأهيل
وإصلاح كافة المواقع المؤجرة خلال مدة العقد بما لا يضر بسلامة المنشآت المؤجرة
على أن يقوم الطرف الثاني بصفته السابقة بترك تلك الأصول الثابتة الناتجة عن
إعادة وتأهيل وإصلاح العين وتعتبر ملكاً للطرف الأول بصفته السابقة عند انتهاء
مدة العقد أو فسخه بدون أي مقابل باستثناء المولدات وكمات السكن وكباتر المداخل
والبابايس الإضافية والثلاجات التي تم إضافتها من الطرف الثاني بصفته السابقة
ويحق للطرف الثاني بصفته السابقة نقل أي سيارات عند انتهاء العقد وله الحق في
إشغال أو استغلال العين المؤجرة في نطاق الغرض المؤجرة من أجله كما له الحق
في عمل أماكن لإقامة تابعيه بما يتفق مع القوانين واللوائح في حالة مخالفه ذلك
يكون مسؤولاً مسئولية كاملة عن ما ينتج عن ذلك من غرامات أو مسائلات قانونية
وذلك داخل الأسوار الداخلية للمحطات .

البند السابع عشر

اتفق الطرفان بصفتهم السابقة على أنه في حالة حدوث أي نزاع بشأن هذا العقد أو
بأى بند من بنوده يكون تسويته عن طريق التحكيم وفقاً للإجراءات الآتية:

أولاً: يتم تسويته ودياً عن طريق التفاوض الودي خلال شهر من تاريخ حدوث النزاع.

ثانياً: إذا لم تنجح هذه المساعي الودية يتم اللجوء إلى التحكيم وفقاً للشروط الآتية:

أ- جهة التحكيم هو مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي الكائن مقره

بالزمالك بمدينة القاهرة.

- ب- لغة التحكيم هي اللغة العربية.
- ج- القانون الواجب التطبيق هو القانون المصري.
- د- عدد المحكمين 3.
- د- يتحمل طرف التحكيم رسوم التحكيم مناصفة بينهما ويكون حكم هيئة التحكيم نهائى وملزم لطرفيه.

البند الثامن عشر

يسرى هذا العقد فى مواجهة جميع الشركاء فى الشركة وكذلك فى مواجهة ورثة طرفيه بصفتهم السابقة فى حالة وفاة أحد طرفيه لا قدر الله.

البند التاسع عشر

يعتبر عنوان الطرف الاول بصفته هو المبين من البند الرابع عشر من هذا العقد وكذلك عنوان الطرف الثاني هو المبين بصدر هذا العقد وهذه العنوانين هي المعول عليه فى كافة المراسلات التى ترسل من اى طرف للأخر وتعتبر منتجة لكافة أثارها القانونية ما لم يقم اى طرف بإخطار الآخر بتغيير عنوانه بخطاب مسجل بعلم الوصول بعنوانه الجديد

البند العشرون

تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم.

الطرف الثاني بصفته السابقة

الطرف الأول بصفته السابقة

الاسم/ حسين العقاد درويش بن جابر الاسم/ طه حماد

التوقيع/ الطباطبائى

التوقيع/ حسين العقاد

رقم قومي/ ٤٨٠٩٠١٧٠٦٢٧ رقم قومي/



محضر اتفاق

انه في يوم الأربعاء الموافق يوم 24-04-2024

الحافا لعقد ايجار منشأة دواجن المبرم بين الطرفين بتاريخ ١-١٢-٢٠٢٣ تم الاتفاق بين كل من:-

1- السيد / عبد الغفار يوسف عبد الغفار صاحب شركة الفتوح للدواجن طرف اول

السادة / ممثلي شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ويمثلها م / طوني سليمان فريجي وحاليا ينوب عنه في التوقيع
السادة (1) - م / هاني الفريد عباس ٢ - ١ / محمد احمد فرغلي طرف ثانى

النند الأول:-

تم الاتفاق على ان تكون صافي قيمة الانشاءات في جميع المواقع بالمزرعة المؤجرة قيمة 450,000 فقط اربعمائة وخمسون الف جنيه مصرى يتم دفعها من الطرف الأول (شركة الفتوح) الى الطرف الثاني (شركة دواجن الوادى)

البند الثاني:-

قام الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن) بتوريد عدد 1188 شباك مستعمل سعر الشباك الواحد 1,000 جنيه بجمالي قيمة 1,188,000 جنيه مصرى فقط مليون و مائه ثمانية و ثمانون ألف جنيه مصرى لأغير يقوم الطرف الثاني (شركة دواجن الوادى) بدفعها الى الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن)

العدد الثالث:-

سيقوم الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) بإعادة عدد 17 شفاط كبير مستعمل وعدد 1 شفاط صغير وتسليمهم الى شركة الفتوح للدواجن بحاله تشغليه .

البند الرابع:-

اتفق الطرفان على ان يسدد الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) الى الاول (شركة الفتوح للدواجن) مبلغ 700,000 جنيه فقط سبعمائة الف جنيه مصرى لغير مقابل الاشياء المستعملة بالمزارع وذلك بعد تصفية كافة الخلافات عليها ولا يحق لأى من الطرفين مطالبة الآخر باى مبالغ أخرى في هذا الشأن.

البند الخامس:-

حسب الاتفاق مع شركة الكهرباء ان يتم توريد من خلال شركة الفتوح للواجن عدد اجمالي 2 محول كهرباء باجمالي قدره 400 كيلو وان يتعهد الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) بسدادها طبقاً للمقاييس التي سترد من شركة الكهرباء.

البند السادس: -

يعتبر الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن) بعمل وكيل خاص بالتعامل مع شركة كهرباء توزيع البحيرة وكذلك إدارات كهرباء مدينة بدر والسداد باسم المسئول لدى شركة دواجن الوادي.

الطرف الثاني

المراد
محمد بن علي
Mohamed

الطرف الأول
شركة الفتاح للدواجن

بسم الله الرحمن الرحيم