

عقد إيجارمزرعة دواجن

إنه في يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٩/١١/٥ تحرر هذا العقد بين كل من:

أولاً : - شركة العالمية للدواجن ش.م.م - سجل تجاري ٢٠١٧٧ - استثمار القاهرة - مقرها قطعة رقم ٤١ شارع سقارة السياحي - الحرانية - الجيزة. ويمثلها قانوناً في هذا العقد السيد / عزت محمد ابراهيم الرفاعي - بصفته رئيس مجلس الادارة والسيد / أمين عزت محمد ابراهيم - بصفته العضو المنتدب.

(”طرف أول“ ”مؤجر“)

ثانياً : - شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م - سجل تجاري ٦٥١٢٦ - استثمار الجيزة ، ويقع مقرها بمنى B1 - كابيتال بيزنس بارك - المقام على القطعة ١٥ و ١٦ محور الكريزي ووتر - الشيخ زايد - محافظة الجيزة ، ويمثلها في هذا العقد السيد / رمزي فيليب نصر الله - بصفته عضو مجلس الإدارة المنتدب.

(”طرف ثاني“ ”مستأجر“)

وقد أقر طرف العقد بأهليةهما للتعاقد والاتفاق قانوناً واتفقا على ما يلى:-

تمهيد

حيث يمتلك الطرف الأول مزرعة دواجن مخصصة مقامة على قطعة الأرض الكائنة بالكيلو ٧٢-٧١ طريق مصر اسكندرية الصحراوي والمحددة الأبعاد والحدود طبقاً للعقد المشهور رقم ١١٥٠ مكتب اوسيم المرفق بهذا العقد (مرفق ٢) بمساحة اجمالية ٨ فدان و ٢ قيراط و ٢ سهم.

وحيث أن الطرف الثاني شركة متخصصة في مجال صناعة الدواجن، وقد رغب الطرف الثاني في استئجار المزرعة سالفه البيان من الطرف الأول لاستخدامها في تربية الدواجن، ومن ثم فقد تم التراضي والقبول بين طرف العقد على قيام الطرف الأول بتأجير المزرعة السالفة البيان إلى الطرف الثاني بالشروط الآتية:-

البند الأول

يعتبر التمهيد السالق ومرافقات العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتاماً ومكملاً له.

البند الثاني

بموجب هذا العقد وبكلية الضمادات الفعلية والقانونية أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو مزرعة دواجن مكونة من مبني مكون من ٤ مبانٍ أفقية، تحتوي على ٨ عنابر أفقية، بالإضافة إلى المبان الخدمية الخاصة بالمزرعة، وذلك لاستغلالها في نشاط تربية الدواجن (ويشار إليها فيما بعد بـ”المزرعة“).

البند الثالث

مدة الإيجار ٣ (ثلاثة) سنوات تبدأ من ١/١/٢٠٢٤ وتنتهي في ١٢/٣/٢٠٢٧ ولا يجدد إلا بإتفاق كتابي بين الطرفين قبل تاريخ الإنتهاء بـ ٣ (ثلاثة) أشهر.

اتفق الطرفان على أن يتم مد المدة المتفق عليها إلى ٦ (ستة) أشهر إضافية في حالة وجود قطيع قائم بالمزرعة.

البند الرابع

القيمة الإيجارية السنوية للمزرعة ٥٠٠٠٠٥ جنيه (خمسةالف جنية مصرياً فقط لا غير) (ويشار إليها فيما بعد بـ ”القيمة الإيجارية“) على أن تزاد سنوياً بنسبة ٧٪ سنوياً اعتباراً من السنة الثانية من تاريخ سريان العقد، وتتسدد القيمة الإيجارية على ٤ أقساط سنوية متساوية مقدماً كل ٣ أشهر بموجب تحويل بنكي.



الطرف الأول

الدكتور عزت محمد ابراهيم

١٤٩٩١
٢٠١٩

البند الخامس

من المتفق عليه بين طرفي العقد أنه لا يحق للطرف الأول بناء أي منشأة على أرض المزرعة بالموقع المؤجر طوال فترة سريان هذا العقد أو إقامة أي تغييرات جوهرية بالمزرعة.

البند السادس

٦-١ من المتفق عليه بين طرفي العقد أن الإيجار يشمل مباني المزرعة وما يتبعها من مرافق وما لها من اتفاقات وخدمات خاصة أو مشتركة مما تتضمنه طبيعة الأمور.

٦-٢ من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه يحق للطرف الثاني القيام بتشييد لافتات خارجية بالإسم التجاري الخاص به على الواجهات الجانبية والأمامية والسور المحيط بالمزرعة موضوع هذا العقد.

البند السابع

يقر الطرف الأول بالآتي:

١- أن المزرعة مملوكة له ملكية خالصة، غير متنازع فيها وله الحق في إيجارها لصالح الطرف الثاني مع ضمان عدم التعرض للطرف الثاني منه أو من الغير طوال فترة إيجاره وحياته للمزرعة.

٢- أن المزرعة وملحقاتها الخدمية من مرافق قد تم بناؤها وفقاً للأصول الفنية، وحالصة التراخيص والتصاريح والموافقات من الجهات الحكومية المختصة وسارية دون أدنى مسؤولية قانونية من الطرف الثاني خلاف ذلك.

٣- أنه غير خاضع للحراسة، وأن المزرعة خالية من أي نزاع قضائي وغير محملة بأي حق عيني أصلي أو تبعي للغير.

٤- أنه لا توجد أية إجراءات قانونية أو دعاوى قضائية منظورة أمام القضاء أو تحت القيد أو منازعات مع الغير قد تؤثر على قدرته في أداء التزاماته المنصوص عليها بهذا العقد.

٥- بمسؤوليته المدنية والجنائية عن استخراج وتجديد التصاريح والرخص وسداد أية مستحقات أو مخالفات أو غرامات متربطة على نشاط المزرعة من تراخيص أو تصاريح أو موافقات ادارية أو بيئية طوال مدة سريان العقد، وتسلیم الطرف الثاني رخصة التشغيل ورخصة المباني للمنشآت المقامة على أرض المزرعة كما هو مثبت بمحضر الأسلام (مرفق ١) طوال فترة سريان العقد. وفي حالة قيام الطرف الثاني بسداد أية مستحقات أو رسوم أو غرامات مستحقة، يحق للطرف الثاني أستقطاع جملة تلك المبالغ من القيمة الأيجارية ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد اقرار منه بذلك، مع التزامه بتقديم ما تحت يده من المستندات المطلوبة.

٦- بسداد الضريبة العقارية على الأرض والمنشآت الخاصة بالمزرعة وتقديم ما يفيد السداد وذلك طوال فترة سريان العقد.

البند الثامن

في حالة عدم التزام الطرف الأول بأية من التزاماته الواردة بالعقد- الأمر الذي يؤدي إلى عدم قدرة الطرف الثاني الإنفصال بالمزمرة على النحو المتفق عليه بهذا العقد- يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمصروفات التي أنفقها في سبيل الإنفصال بالمزمرة بحد أدنى القيمة السوقية للطيور الموجودة بالمزرعة وقت طلب إنهاء التعاقد، فضلاً عن المطالبة بالتعويضات الجابرة للضرر.

البند التاسع

٩- يحق للطرف الثاني إنهاء هذا العقد بإرادته المنفردة بعد إخبار الطرف الأول بخطاب مسجل بعلم الوصول قبل الإنهاء ثلاثة أشهر على الأقل.

٩- اتفق الطرفان على عدم نفاذ البند ٩-١ أعلاه إلا بعد مضي سنتان على الأقل من تاريخ سريان العقد.



الطرف الثاني
 ش.م.م. (خاتمه العادي)
 شفاعة العادي

الطرف الأول

امانة محمد ناصر

١٤٩٦/١٢/٢٠٢٣

البند العاشر

١-١١ يحق لأي من الطرفان فسخ العقد في حالة حدوث إية من الحالات التالية:

١- إفلاس أحد الطرفين.

٢- استخدام المزرعة في غير الغرض المتفق عليه بتمهيد هذا العقد.

٣- عدم سداد الطرف الثاني لقيمة الإيجارية خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار الطرف الأول له بالسداد، بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، إلا إذا كان هذا التأخير بسبب قوة قاهرة لا دخل للطرف الثاني بها.

٤-١١ في حالة تحقق شرط الفسخ (طبقاً للفقرة ١١٢ أعلاه) لعدم سداد القيمة الإيجارية من قبل الطرف الثاني يبقى الطرف الثاني مسؤولاً عن سداد قيمة العقد حتى تاريخ إنهاءه من قبل الطرف الأول.

البند الحادي عشر

من المتفق عليه بين طرفي العقد أن الإيجار يشمل المزرعة والمباني وما يتبعهما من مرافق خدمية وما لهما من ارتباطات وخدمات خاصة أو مشتركة كالطرق المؤدية للمزرعة والممرات الداخلية ومصادر المياه والكهرباء والصرف وغيرها مما تقتضيه طبيعة الأمور. وللترم الطرف الثاني بسداد مقابل استهلاك المياه والكهرباء عن المزرعة المؤجرة من واقع ما ثبت بقراءات العدادات اعتباراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد. على أن يلتزم الطرف الأول بتقديم ما يفيد سداده لفوائير المياه والكهرباء عن الفترة ما قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد.

البند الثاني عشر

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين المزرعة بموجب هذا العقد معاينة تامة كافية ونافية للجهالة، على أن يتم تسليم المزرعة بموجب محضر استلام (مرفق ١) يتضمن حالة الأرض والمباني المقاومة عليها وأي ملحقات بالمزرعة وحالتها.

البند الثالث عشر

للطرف الثاني الحق في استعمال واستغلال المزرعة المؤجرة كيما يشاء في نطاق الغرض المتفق عليه بتمهيد هذا العقد، كما له الحق في تخصيص أماكن بها لإقامة تابعيه من العمال والإداريين.

البند الرابع عشر

يلتزم الطرف الثاني بتسليم المزرعة عند انتهاء هذا العقد إلى الطرف الأول خالية من الشواغل والأشخاص والمعدات التابعة للطرف الثاني. وتسلم الطرف الأول المزرعة وملحقاتها التابعة للطرف الأول وذلك بالحالة التي كانت عليها عند الإسلام وفقاً لمحضر الإسلام المرفق بالعقد (مرفق ١)، مخصوصاً منها نسبة الأهلak الطبيعي للآلات والمعدات والمباني.

البند الخامس عشر

يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لأحكام القوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وتسري أحكام القانون المدني بشأن أية أمور لم ينص عليها في هذا العقد.
وتختص محاكم السادس من أكتوبر بجميع درجاتها دون غيرها بالفصل في أية منازعات تنشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتطبيق هذا العقد أو تفسيره أو إنهاءه.

البند السادس عشر

اتفق الطرفان على أن العنوان المشار إليه قرين كل طرف بديباجة هذا العقد موطنًا مختارًا له ، وتعتبر كافة الإعلانات والمراسلات الموجهة إليه عليها صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية ، ويتعهد كل طرف بإخطار الطرف الآخر في حالة تعديل العنوان كتابياً خلال أسبوع على الأكثر بموجب إنذار رسمي على يد محضر أو خطاب مسجل بعلم الوصول.



الطرف الأول

امثلة على تدوين توقيع

ليند السابع عشر

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف تسلخه للعمل بموجبها عند اللزوم.

الطرف الثاني

شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م

السيد/ رمزي فيليب نصر الله



الطرف الأول

شركة العالمية للدواجن ش.م.م

السيد/ عزت محمد إبراهيم الرفاعي

والسيد/ أمين عزت محمد إبراهيم

عزت محمد إبراهيم الرفاعي
أمين عزت محمد إبراهيم



الطرف الثاني

الطرف الأول