

### عقد إيجار محدد المدة

إنه في يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٢/٨/١٥ تحرر هذا العقد ("العقد") بين كل من:

أولاً : شركة تترا لإنتاج البيض الصحي Tetra for Sanitised Eggs ش.م.م سجل تجاري ٧٣٢٤ استثمار القاهرة - ب.ض: ٩٣٨-٩٩٨-٤٦٩ والقائين مقرها ب ٣٣ شارع المقربي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة - ويمثلها قانوناً في هذا العقد السيد / ابراهيم حسن حسن القصاص بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.  
 ("الطرف الأول" أو "المؤجر")

ثانياً : شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م - سجل تجاري ٦٥١٢٦ -استثمار الجيزة ، والقائين مقرها ب مبني 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 العضو المنتدب.  
 ("الطرف ثاني" او "المستأجر")

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

### تمهيد

حيث أن الطرف الثاني شركة متخصصة في مجال صناعة الدواجن، وترغب في استئجار عدد ٢ مزرعة دواجن مرخصة بالأسماعيلية من الطرف الأول لاستخدامهما في مجال تربية الدواجن، ومن ثم فقد تم التراضي والقبول بين طيفي العقد على قيام الطرف الأول بتأجير المزرعتين سالفتي البيان إلى الطرف الثاني بالشروط الآتية:-

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والمرفقات جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتاماً ومكملاً له.

### البند الثاني

بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو:

أ- **مزرعة الدواجن الاولى:** مزرعة دواجن مرخصة مقامة على قطعة الأرض رقم ٣١٢٠ - حوض رقم ٣، الكائنة بأيسر طريق وادي الملاك - طريق الأسماعيلية الصحراوي والمحددة المساحة طبقاً لعقد التخصيص المؤرخ ٢٠١٤/٥/١٠ والمرفق بهذا العقد (مرفق ٢) بمساحة اجمالية ٥ فدان (خمسة افدنة) تقريباً وحدودها الأربع هي:

الحد الشرقي: أرض جار عليه موازياً شارع ٥ ب

الحد الغربي: شارع لإنتاج البيض الصحي

الطرف الثاني

Page 1 of 7

سجل تجاري ٦٥١٢٦  
كتكوت الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م  
دواجن الوادي

الطرف الأول

٢٠٢٢/٨/١٥

الحد البحري: أرض جار يليه موازياً طريق رئيسي لبوابة جمعية آمون

الحد القبلي: طريق فاصل بين مزرعة الكمال وجمعية آمون

- مقامة على أرض مساحتها خمسة أفدنة تقريباً، تحتوي على ٦ عناير أفقية، بالإضافة إلى المبان الخدمية الخاصة بالمزرعة على سبيل المثال وليس الحصر مخازن وإستراحات عاملين وميز وثلاثة بيض وغرف تخزين ومكتب إداري ومشرحة دواجن ومحرقة ومحطة تحلية ومبني مولدات وورش وخزان سولار وثلاثة تحسينات، وذلك لاستغلالها في نشاط تربية الدواجن (ويشار إليها فيما بعد بـ"المزرعة ١").

**ب- مزرعة الدواجن الثانية:** مزرعة دواجن مرخصة ومقامة على قطعتي أرض:

(أ) قطعة رقم ٢١٣٥ ، الكائنة بأيسر طريق وادي الملك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة اجمالية ٥ فدان

(خمسة أفدنة) تقريباً وحدودها مثبتة بإدارة الجمعية ( جمعية آمون التعاونية الزراعية ) وذلك بموجب عقد التخصيص

المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/٨ .

(ب) قطعة رقم ٢١٤٥ ، الكائنة بأيسر طريق وادي الملك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة اجمالية ٥

فدان (خمسة أفدنة) تقريباً وحدودها مثبتة بإدارة الجمعية ( جمعية آمون التعاونية الزراعية ) وذلك بموجب عقد

التخصيص المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/٨ .

وحدود قطعتي الأرض ٢١٣٥ - ٢١٤٥ هي:

الحد الشرقي : شارع ٤ أ .

الحد الغربي : شارع ٥ أ .

الحد البحري : قطعة أرض ملك الجار د/ محمد سلام ، وقطعة أرض ملك السيد / ماجد الوزير

الحد القبلي : ارض الدير للراهبات.

- تحتوي على ٦ عناير أفقية، بالإضافة إلى المبان الخدمية الخاصة بالمزرعة على سبيل المثال وليس الحصر مخازن وإستراحات عاملين وميز وثلاثة بيض وغرف تخزين ومكتب إداري ومشرحة دواجن ومحرقة ومحطة تحلية ومبني مولدات وورش وخزان سولار وثلاثة تحسينات، وذلك لاستغلالها في نشاط تربية الدواجن. (ويشار إليها فيما بعد بـ"المزرعة ٢").

(ويشار إلى المزرعة ١ والمزرعة ٢ فيما بعد بـ "المزرعتين")

### النـد الثـالث

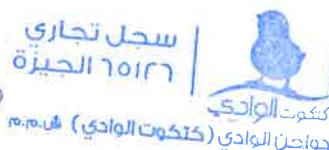
١-٣ مدة الإيجار ٥ سنوات (خمسة) و ٦ (ستة) أشهر تبدأ من ٢٠٢٢/٩/١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٢/٢٩ ("مدة الإيجار") ولا يجدد إلا بموجب عقد كتابي جديد.

٢-٣ اتفق الطرفان على أن يتم منح المستأجر مهلة ٣٠ يوم بدون مقابل (في حالة حاجته إليها) تبدأ من تاريخ انتهاء العقد وذلك لتسليم المزرعة خالية من أي شواغل وذلك للمزرعة ٢ فقط.

### النـد الرـابع

٤- اجمالي القيمة الإيجارية للمزرعتين عن الفترة المتفق عليها ٣٠،٥٣١،١٢٠ جنيه (ثلاثون مليون وخمسمائة واحد وثلاثين ألفاً ومانة وعشرون جنيهاً مصريةً فقط لا غير).

٤- يقوم المستأجر بدفع مبلغ وقدره ٥،٠٠٠،٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصريةً فقط لا غير) للمؤجر يسدد بالأول من سبتمبر ٢٠٢٢ بالإضافة إلى مبلغ وقدره ٢،٥٠٠،٠٠٠ (اثنان مليون وخمسمائة ألف جنيه مصريةً فقط لا غير) يسدد



بالأول من مارس ٢٠٢٣ ويمثل ذلك المبلغ مقدم تعاقد نظير اول سنة ونصف من مدة الايجار، ويحدد الباقي على اربعة اقساط كالتالي:

١- تزيد القيمة الايجارية بداية من السنة الثانية بنسبة ٥% بمبلغ وقدره ٥,٢٥٠,٠٠٠ (خمسة مليون ومائتان وخمسون ألف جنيهها مصرية فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٦٢٥,٠٠٠ (اثنان مليون وستمائة وخمسة وعشرون الف جنيهها مصرية فقط لا غير) في ٢٠٢٤/٣/١ - وباقى المبلغ وقدره ٢,٦٢٥,٠٠٠ (اثنان مليون وستمائة وخمسة وعشرون الف جنيهها مصرية فقط لا غير) في ٢٠٢٤/٩/١.

٢- تزيد القيمة الايجارية بداية من السنة الثالثة بنسبة ٥% بمبلغ وقدره ٥,٠١٢,٥٠٠ (خمسة مليون وخمسمائة واثنتي عشر ألفاً وخمسمائة جنيهها مصرية فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٧٥٦,٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسون جنيهها مصرية فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٣/١ - ويحدد باقى المبلغ وقدره ٢,٧٥٦,٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسون جنيهها مصرية فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٩/١.

٣- تزيد القيمة الايجارية بداية من السنة الرابعة بنسبة ٧% بمبلغ وقدره ٥,٨٩٨,٣٧٥ (خمسة مليون وثمانمائة وثمانين ألفاً وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيهها مصرية فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٩٤٩,١٨٧,٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعة واربعون ألفاً ومائة وسبعين وثمانين جنيهها وخمسون قرشاً فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٣/١ - ويحدد باقى المبلغ وقدره ٢,٩٤٩,١٨٧,٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعة واربعون ألفاً ومائة وسبعين وثمانين جنيهها وخمسون قرشاً فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٩/١.

٤- تزيد القيمة الايجارية بداية من السنة الخامسة بنسبة ٨% بمبلغ وقدره ٦,٣٧٠,٢٤٥ (ستة مليون وثلاثمائة وسبعين ألفاً ومائتان وخمسة واربعون جنيهها مصرية فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٣,١٨٥,١٢٢,٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون ألفاً ومائة واثنين وعشرون جنيهها مصرية وخمسون قرشاً فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٣/١ - ويحدد باقى المبلغ وقدره ٣,١٨٥,١٢٢,٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون ألفاً ومائة واثنين وعشرون جنيهها مصرية وخمسون قرشاً فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٩/١.

٤- يسدد المستأجر القيمة الايجارية بموجب شيك او عن طريق تحويل بنكي على حساب المؤجر المحدد من قبله عن طريق البريد الالكتروني او فاكس او واتس اب قبل التحويل بأسبوع.

#### البند الخامس

من المتفق عليه بين طرفي العقد أنه لا يحق لأى من طرفي العقد بناء اي منشآت على أرض المزرعتين بالموقع المؤجر طوال فترة سريان العقد.

#### البند السادس

٦- من المتفق عليه بين طرفي العقد أن القيمة الإيجارية تشمل مباني المزرعتين وما يتبعهما من مرفق وما لهما من ارتفاقات ومعدات خدمات خاصة أو مشتركة مما تقتضيه طبيعة الأمور، على ان يستثنى من ذلك مصنع العلف الخاص بالمزرعة ٢.

٦- من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه يحق للمستأجر القيام بثبيت لافتات داخلية بالإسم التجاري الخاص به على الواجهات الجانبية والأمامية والسور المحيط بالمزرعتين موضوع هذا العقد.

الطرف الثاني

Page 3 of 7

سجل تجاري  
٦٥١٦ الجيزة |  
جعفر الوادي | دوّاجن الوادي (حدائق الوادي) في ٣٠.٠٣.٢٠٢٣

الطرف الأول



الند السادس

١-٧ يقر المؤجر بما يلي:

- ١- أن المزرعين هي ملكية خالصة له، غير متنازع فيها وله الحق في إيجارها لصالح المستأجر مع ضمان عدم التعرض للمستأجر منه أو من الغير طوال فترة إيجاره وحياته للمزرعين. ويلتزم المؤجر بتقديم صورة من عقد الجمعية مع هيئة التعمير والتنمية الزراعية الخاص بمتلك الأرض والمباني للطرف الثاني فور الحصول عليه من الهيئة.
- ٢- أن المزرعين وملحقاتها الخدمية من مرافق قد تم بناؤها وفقاً للأصول الفنية، وخاصية التراخيص والتصاريح والموافقات من الجهات الحكومية المختصة وسارية دون أدنى مسؤولية قانونية من المستأجر خلاف ذلك.
- ٣- أنه غير خاضع للحراسة، وأن المزرعين خاليتين من أي نزاع قضائي وغير محالين بأي حق عني 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 والجناحية عن استخراج وتجديد التصاريح والرخص وسداد أية مستحقات أو مخالفات أو غرامات مترتبة على نشاط المزرعين من تراخيص أو تصاريح أو موافقات ادارية أو بيئية طوال مدة سريان العقد، وتسليم المستأجر صورة من رخصة التشغيل (مرفق ٤) للمنشآت المقامة على أرض المزرعين كما هو مثبت بمحضر الأسلام (مرفق ١) طوال فترة سريان العقد فيما عدا المخالفات المتسبب بها المستأجر نتيجة مخالفته لأي قوانين أو لوائح.
- وفي حالة قيام المستأجر بسداد أية مستحقات أو رسوم أو غرامات مستحقة الدفع على المؤجر، يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بها كاملة، ويعتبر توقيع المؤجر على هذا العقد اقرار منه بذلك، مع التزامه بتقديم ما تحت يده من المستدات المطلوبة.
- ٦- بسداد الضريبة العقارية على الأرض والمنشآت الخاصة بالمزرعين وتقديم ما يفيد السداد وذلك طوال فترة سريان العقد.

الند الثامن

- ١-٨ في حالة عدم التزام المؤجر بأية من التزاماته الواردة بالعقد- الأمر الذي يؤدي إلى عدم قدرة المستأجر بالإنفصال بالمزرعين على النحو المتفق عليه بهذا العقد- يحق للمستأجر إنهاء العقد والرجوع على المؤجر بالمصاريف التي إنفقها في سبيل الإنفصال بالمزرعين وبالحد الأدنى لقيمة السوقية للطيور الموجودة بالمزرعين وقت إنهاء التعاقد، واسترداد ما تم دفعه مقدماً من القيمة الأيجارية مع التزام المؤجر بسداد مبلغ وقدره ٥،٠٠٠،٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصرية فقط لا غير) للمستأجر كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء، فضلاً عن حقه في المطالبة بالتعويضات الجابرة للضرر.
- ٢-٨ يحق للمستأجر إنهاء هذا العقد بإرادته المنفردة بعد إخطار المؤجر بخطاب مسجل بعلم الوصول قبل إنهاء بستة (٦) أشهر على الأقل، مع التزام المستأجر بسداد مبلغ وقدره ٥،٠٠٠،٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصرية فقط لا غير) للمؤجر كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء. **ولايحق للمؤجر إنهاء العقد إلا بعد ملء شرائطه**
- ٣-٨ لا يخل إنهاء العقد بالتزامات الطرفان قبل إنهاء.



### البند التاسع

- ١-٩ القوة القاهرة هي ظروف لم يتسبب أي من الطرفين في إحداثها وتخرج عن سيطرتهما ولم يكن متوقع حدوثها وقت إبرام العقد وأثرت على تنفيذ الالتزامات التعاقدية أو جعلتها مستحيلة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر القضاء والقدر أو الحرب أو الإضراب أو الحصار أو الثورة أو الكوارث الطبيعية أو القرارات السيادية.
- ٢-٩ لا يعد أي طرف من الطرفين مخلاً بالتزاماته التعاقدية في حالة حدوث أي من أسباب القوة القاهرة والتي تتسبب في تعطيل الأعمال، ويتم تدبير المواجه المذكورة بالعقد لتنفيذ الالتزامات بفترة مماثلة ومتواقة مع مدة توقف تنفيذ هذه الالتزامات بسبب القوة القاهرة مع المدة الضرورية لاستعادة الظروف الأصلية.
- ٣-٩ في حالة حدوث القوة القاهرة وفي حالة انتهاها على الطرف المتأثر أن يقوم فوراً بإرسال إخطار كتابي يشير لسبب القوة القاهرة وبدايتها وانتهائها كما يتعين عليه إثبات ما ورد في هذا الإخطار بدلاً لـ رسمي.
- ٤-٩ في حالة استمرار حالة القوة القاهرة لمدة تزيد على ٣٠ (ثلاثين) يوماً يكون لكل من الطرفين الحق في فسخ هذا العقد.
- ٥-٩ لا يحق لأي طرف المطالبة بالتعويض بسبب القوة القاهرة.

### البند العاشر

يحق لأي من الطرفان فسخ العقد في حالة حدوث أية من الحالات التالية:

- ١- استخدام المزروعتين في غير الغرض المتفق عليه بتمهيد هذا العقد.
- ٢- عدم سداد المستأجر للقيمة الأيجارية خلال ٤٥ يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، فضلاً عن التعويضات الجابرة للضرر تسدد للطرف الأول.
- ٣- عدم قدرة المستأجر في الإنقاض بالمزرعتين على النحو المنقق عليه بهذا العقد لسبب يرجع للمؤجر وفقاً للبند ٨ .١
- ٤- في حالة استمرار القوة القاهرة الواردة في المادة (٩) أعلى لمرة تزيد على ٣٠ (ثلاثين) يوماً من تاريخ وقوعها، بما في ذلك تاريخ حدوثها.

### البند الحادي عشر

١١ من المتفق عليه بين طرفي العقد أن الإيجار يشمل المزرعتين والمباني وما يتبعهما من مرافق خدمية وما ليهما من ارتفاقات ومعدات وخدمات خاصة أو مشتركة كالطرق المؤدية للمزرعتين والممرات الداخلية ومصادر المياه والكهرباء والصرف وغيرها مما تتضمنه طبيعة الأمور. ويلزم المستأجر بسداد مقابل استهلاك المياه والكهرباء عن المزرعتين من واقع ما يثبت بقراءات العدادات اعتباراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد وسداد مقابل إشتراك جمعية آمن والأمن والغفرة مع الزيادة السنوية (مرفق ٣)، على أن يلتزم المؤجر بتقديم ما يفيد سداده لفوائير المياه والكهرباء عن الفترة ما قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد.

١٢ اتفق الطرفان أنه في حالة البقاء على الموظفين والعمال التابعين للمؤجر العاملين بالمزرعتين اثناء فترة سريان العقد، فيتعين على المستأجر سداد مرتبات وأجور ومقابل تأمينات هؤلاء العاملون شهرياً مع الأخذ في الإعتبار الزيادات السنوية، وتنفذ عقود صيانة المعدات/المولدات التابعة للمزرعتين وعقود مكافحة الآفات المبرمة وتجديدها. ويحق للطرف الثاني التجديد من عدمه لشركة مكافحة الفوارض والآفات مع التزامه بإجراء أعمال مكافحة الفوارض طبقاً للطرق الصحيحة والعلمية. كما يحق للمستأجر تغيير أو صرف أيًّا من العاملين أو الموظفين بإرادته المنفردة في أي وقت طوال فترة سريان العقد بعد إخطار المؤجر وذلك في حالة عدم التزام أيًّا منهم بالتعليمات الصادرة من المستأجر مع ضرورة وجود عاملين من الطرف الأول لصيانة المزرعتين.

**البند الثاني عشر**

يقر المستأجر بأنه قد عاين المزرعين بموجب هذا العقد معاينة تامة كافية ونافية للجهالة، على أن يتم تسليم المزرعين للمستأجر بموجب محضر استلام (مرفق ١) يتضمن حالة الأرض والمباني المقامة عليهما وأى ملحقات بالمزرعين وحالتهما.

**البند الثالث عشر**

للمستأجر الحق في استعمال واستغلال المزرعين كيما يشاء في نطاق الغرض المتفق عليه بتمهيد هذا العقد، كما له الحق في تخصيص أماكن بهما لإقامة تابعيه من العمال والإداريين. كما اتفق الطرفان على عدم أحقيبة المؤجر في دخول المزرعين الا بموجب اذن كتابي مسبق من المستأجر وذلك طوال فترة سريان العقد.

**البند الرابع عشر**

يلزム المستأجر بتسليم المزرعين عند انتهاء هذا العقد إلى المؤجر خاليتين من الشواغل والأشخاص والمعدات التابعة للمستأجر. وتسليم المؤجر المزرعين وملحقاتها التابعة للمؤجر وذلك بالحالة التي كانت عليها عند الإستلام وفقاً لمحضر الإستلام المرفق بالعقد (مرفق ١) ويعهد الطرف الثاني بالمحافظة على جميع أصول المزرعين وتسليمها في نهاية مدة العقد للمؤجر تعلم بكفاءة، مع الأخذ في الاعتبار نسبة الأهلak الطبيعي للآلات والمعدات والمباني.

**البند الخامس عشر**

يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لأحكام القوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وتسرى أحكام القانون المدني بشأن أية أمور لم ينص عليها في هذا العقد.  
وتختص محكمة الجيزة الابتدائية وجزناتها بالفصل في أية منازعات تنشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتطبيق هذا العقد أو تفسيره أو إنتهائه.

**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 صحة ومنتجة لكافية آثارها القانونية ، ويعهد كل طرف بإخطار الطرف الآخر في حالة تعديل العنوان كتابياً خلال أسبوع على الأكثر من تاريخه بموجب إنذار رسمي على يد محضر أو خطاب مسجل بعلم الوصول. كما اتفق الطرفان على الاعتناد بجميع المراسلات الإلكترونية ويكون لها نفس الأثر القانوني والتي ترسل أو تستقبل على البريد الإلكتروني الخاص بمسؤول التسويق والتواصل للطرفين.

**البند السابع عشر**

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بموجبها.



مُرْفَق (١) - محضر استلام وحدة المزرعتين

مُرْفَق (٢) - عقد ملكية المزرعتين

مُرْفَق (٣) - بيان العاملين ومرتباتهم وتأميناتهم والغفره وعقود الصيانة

مُرْفَق (٤) - صورة من رخص التشغيل للمزرعتين

الطرف الثاني

سجل تجاري  
٦٥١٢٦ الجبنة  
كتيبة الوادي | دواجن الوادي (كتيبة الوادي) ٥٥٠٠

Page 7 of 7



الطرف الأول

ملحق