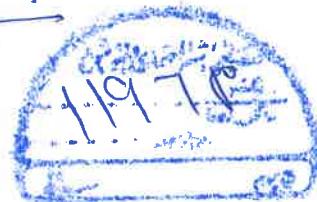


٩٢٧٨١٦

١١٤٣٢



CO
C

عقد إيجار محدد المدة

إنه في يوم الأثنين 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: ٤٦٩-٩٩٨-٩٣٨ والكائن مقرها ب ٣٣ شارع المقريري - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة - ويمثلها قانوناً في هذا العقد السيد/ ابراهيم حسن محمد حسن القصاص بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب .
(الطرف الأول" او "المؤجر")

ثانياً : - شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م - سجل تجاري ٦٥١٢٦ -استثمار الجيزة ، والكائن مقرها ب مبني B1 - كايبيتال بيزنس بارك - المقام على القطعة ١٥ و ١٦ محور الكريزي ووتر - الشيخ زايد - محافظة الجيزة ، ويمثلها في هذا العقد السيد/ رمزي فياب نصر الله بصفته العضو المنتدب .
(الطرف ثانى" 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 طرف العقد على قيام الطرف الأول بتغيير المزروعتين سالفتي البيان الى الطرف الثاني بالشروط الآتية:-

البند الأولالبند الثاني

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

١٩٧٦
٢٠٢٢/٨/١٥

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

أ- **مزرعة الدواجن الأولى:** مزرعة دواجن مرخصة مقامة على قطعة الأرض رقم ٣، الكائنة بـ طريق وادي المالك - طريق الأسماعيلية الصحراوي والمحددة المسماحة طبقاً لعقد التحديض المؤرخ ٢٠١٤/٥/١٠ والمرفق بهذا العقد (مرفق ٢) بمساحة إجمالية ٥ فدان (خمسة افدنة) تقريباً وحدودها الأرضية:

- الحد الشرقي: أرض حار طبة موازياً شارع ٥ ب
- الحد الغربي: شارع إنتاج البيض الصحي

الطرف الثاني

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

Page 1 of 7



الطرف الأول

١٩٧٦
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 واستراحات عاملين وميز وثلاثة بيض وغرف تخزين ومكتب إداري ومشرحة دواجن ومحرقة ومحطة تحلية ومبني مولدات وورش وخزان سولار وثلاثة تحصينات، 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 بأيسير طريق وادي الملك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة إجمالية 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 بأيسير طريق وادي الملك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة إجمالية 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 الجنوبي : قطعة أرض ملك الجار د/ محمد سلام ، وقطعة أرض ملك السيد / ماجد الوزير

الحد القبلي : أرض الدير للراهبات.

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

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

الند الثالث

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

٢-٣ انقى 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.

الند الرابع

٤- إجمالي القيمة الإيجارية للمزرعتين عن الفترة المتفق عليها ١١,١٢٠,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصرية فقط لا غير).

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

بالأول من مارس ٢٠٢٣ ويمثل ذلك المبلغ مقدم تعاقد نظير أول سنة ونصف من مدة الإيجار، ويحددباقي على أربعة اقساط كالتالي:

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

٢- تزيد القيمة الايجارية بدأية من السنة الثالثة بنسبة ٥% بمبلغ وقدره ٥،٥١٢،٥٠٠ (خمسة مليون وخمسمائة واشتى عشر الفا وخمسمائة جنيهها مصرى فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢،٧٥٦،٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون الفا ومائتان وخمسون جنيهها مصرى فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٣/١ - ويسدد باقى المبلغ وقدره ٢،٧٥٦،٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون الفا ومائتان وخمسون جنيهها مصرى فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٩/١.

٣- تزيد القيمة الايجارية بدأية من السنة الرابعة بنسبة ٧% بمبلغ وقدره ٥،٨٩٨،٣٧٥ (خمسة مليون وثمانمائة وثمانين وتسعمائة وثلاثة وسبعين جنيهها مصرى فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢،٩٤٩،١٨٧٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعية واربعون الفا ومائة وسبعة وثمانون جنيهها وخمسون قرشا فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٣/١ - ويسدد باقى المبلغ وقدره ٢،٩٤٩،١٨٧٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعية واربعون الفا ومائة وسبعة وثمانون جنيهها وخمسون قرشا فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٩/١.

٤- تزيد القيمة الايجارية بدأية من السنة الخامسة بنسبة ٨% بمبلغ وقدره ٦،٣٧٠،٢٤٥ (ستة مليون وثلاثمائة وسبعين الفا ومائتان وخمسة واربعون جنيهها مصرى فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٣،١٨٥،١٢٢٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون الفا ومائة واثنين وعشرون جنيهها مصرى وخمسون قرشا فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٣/١ - ويسدد باقى المبلغ وقدره ٣،١٨٥،١٢٢٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون الفا ومائة واثنين وعشرون جنيهها مصرى وخمسون قرشا فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٩/١.

٥- 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.

الند الخامس

من المتفق عليه بين طرفي العقد أنه لا يحق لأى من طرفى العقد بناء اى 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 مراافق وما لهما من ارتباطات ومعدات وخدمات خاصة أو مشتركة مما تقضيه طبيعة الأمور، على أن ينشأ من ذلك مصانع العلف الخاص بالمزرعة .٢

٧- من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه يحق للمستأجر القيام بتحفظ لآلات وأدوات داخلية بالاسم التجاري الخاص به على الواجهات الجانبية والأمامية وال سور المحيط بالمزرعتين موضوع هذا العقد

البند السادس

١-٧ يقر المؤجر بالاتي:

- ١- أن المزرعين هي ملكية خاصة له، غير متزاع فيها وله الحق في إيجارها لصالح المستأجر مع ضمان عدم التعرض للمستأجر منه أو من الغير طوال فترة إيجاره وحياته للمزرعين. ويلزم 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 محملين 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 والجناحية عن استخراج وتجديد التصاريح والرخص وسداد أية مستحقات أو مخالفات أو غرامات مرتبة على نشاط المزرعين من تراخيص أو تصاريح أو مواقف ادارية أو بيئية طوال مدة سريان العقد، وتسلیم 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 المستندات المطلوبة.
- ٦- بسداد الضريبة العقارية على الأرض والمنشآت الخاصة بالمزرعين وتقديم ما يفيد السداد وذلك طوال فترة سريان العقد.

البند 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 بالمصروفات التي أتفقاها في سبيل الإنفصال بالمزرعين وبالحد الأدنى لقيمة السوقية للطبيور 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 اتفافي 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 اتفافي غير خاضع لرقابة القضاء. **كثيري هذا البند! لا يغير منه ملء مدار أو سورة** **البند السادس** **البند العقد**
- ٣-٨ لا يخل إنهاء العقد بالتزامات الطرفان قبل الانهاء.



الطرف الأول

البند التاسع

- ٩-١ القوة القاهرة هي ظروف لم يتسبب بها من الطرفين في إحداثها وتخرج عن سيطرتها 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.
- ٩-٢ لا يعد أي طرف من الطرفين مخالفاً بالتزاماته التعاقدية في حالة حدوث أي من أسباب القوة القاهرة والتي تتسبب في تعطيل الأعمال، ويتم تمديد الموعيد المذكور بالعقد لتنفيذ الالتزامات بفترة مماثلة ومتقاربة مع مدة توقف تنفيذ هذه الالتزامات بسبب القوة القاهرة مع المدة الضرورية لاستعادة الظروف الأصلية.
- ٩-٣ في حالة حدوث القوة القاهرة وفي حالة انتهائهما على الطرف المتأثر أن يقوم فوراً بإرسال إخطار كتابي يشير لسبب القوة القاهرة وبدايتها وانتهائها كما يتضمن عليه إثبات ما ورد في هذا الإخطار بدلاً لـ رسمي.
- ٩-٤ في حالة استمرار حالة القوة القاهرة لمدة تزيد على ٣٠ (ثلاثين) يوماً يكون لكل من الطرفين الحق في فسخ هذا العقد.
- ٩-٥ لا يحق لأي طرف المطالبة بالتعويض بسبب القوة القاهرة.

البند العاشر

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

- ١- استخدام المزرعتين 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 الإنقاص بالمزرعتين على النحو المتفق 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

- ١١-١ من المتفق عليه بين طرفي العقد أن الإيجار يشمل المزرعتين والمبني وما يتبعهما من مرافق خدمية وما لهما من ارتفاقات ومعدات وخدمات خاصة أو مشتركة كالطرق المؤدية للمزرعتين والممرات الداخلية ومصادر المياه والكهرباء والصرف وغيرها مما تقتضيه طبيعة الأمور. ويلتزم 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 امون والأمن والغفرة مع الزيادة السنوية (مرفق ٣)، على أن يلتزم المؤجر بتقديم ما يفيد سداده لفوتيير المياه والكهرباء عن الفترة ما قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد.

- ١١-٢ اتفق الطرفان أنه في حالة البقاء على الموظفين والعمال التابعين للمؤجر العاملين بالمزرعتين اثناء فترة سريان العقد، فيتadin على المستأجر سداد مرتبتات وأجور ومقابل تأمينات هؤلاء العاملون شهرياً مع الآخر في المعاشرة المبدلة السنوية، وتتفيد عقود صيانة المعدات/المولدات التابعة للمزرعتين وعقود مكافحة الآفات المبرمة ومحبطة دفعى الطرف الثاني التجدد من عدمه لشركة مكافحة القوارض والآفات مع إلتزامه بإجراء أعمال مكافحة القوارض كلها المنجزة المحاجحة والعلمية. كما يحق للمستأجر تغيير أو صرف أي من العاملين أو الموظفين بأرادته المتفق عليه في أي وقت طبقاً لفترة سريان العقد بعد إخطار المؤجر وذلك في حالة عدم التزام أي منهم بالمعايير الصالحة من المستأجر مع ضرورة وجوب عاملين من الطرف الأول لصيانة المزرعتين.



البند الثاني عشر

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

البند الثالث عشر

للمستأجر الحق في استعمال واستغلال المزرعتين فيما يشاء في نطاق الغرض المتفق عليه بتمييز هذا العقد، كما له الحق في تخصيص أماكن بما لا ينافيه من العمال والإداريين. كما اتفق الطرفان على عدم أحقيبة المؤجر في دخول المزرعتين إلا بموجب إذن كتابي مسبق من المستأجر وذلك طوال فترة سريان العقد.

البند الرابع عشر

يلتزم المستأجر بتسليم المزرعتين عند انتهاء هذا العقد إلى المؤجر خاليتين من الشواغل والأشخاص والمعدات التابعة للمستأجر. وتسلم المؤجر المزرعتين وملحقاتها التابعة للمؤجر وذلك بالحالة التي كانت عليها عند الإسلام وفقاً لمحضر الإسلام المرفق بالعقد (مرفق ١) ويتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على جميع أصول المزرعتين وتسلمهما في نهاية مدة العقد للمؤجر تعمل بكفاءة، مع الأخذ في الاعتبار نسبة الأهلak الطبيعية 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 وجزئياتها 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 بديلاً عن هذا العقد موطنًا مختارًا له ، ويعتبر كافة الإعلانات والمراسلات الموجهة إليه عليها صحيحة ومنتجة لكافية آثارها القانونية ، ويتعهد 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 بمسئولي التسويق والتواصل للطرفين.

البند السابع عشر

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

مرفق (١) - محضر استلام وحدة المزرعة

مرفق (٢) - عقد ملكية المزرعة

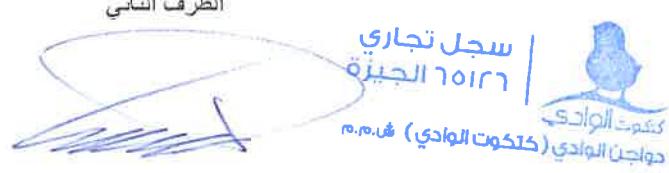
مرفق (٣) - بيان العاملين ومراتبهم وتأميناتهم والغفره وعقود الصيانة

مرفق (٤) - صورة من شخص التشغيل للمزرعة



Page 7 of 7

الطرف الثاني



الطرف الأول