

مقدمة ملخص مسودة لبيانات تأمين

Ref. WP1085/2019

محور لمبادرات مطربي لوحظ

عقد ايجار

مزرعة دواجن

١٤٩٩.٩
٢٠١٩/١١/٥

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

أولاً : - شركة العربية المصرية للدواجن ش.م.م - سجل تجاري ١٦٢٠٤٩ - 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 بمبني 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 طرفي العقد بأهليةهما للتعاقد والاتفاق قانوناً واتفقا على ما يلى:-

تمهيد

حيث يمتلك الطرف الأول مزرعة دواجن مرخصة مقامة على قطعة الأرض الكائنة بالكيلو ٧٢-٧١ طريق مصر اسكندرية الصحراوي والمحددة الأبعاد والحدود طبقاً للعقد المشهر رقم ١٧٨ شهر عقاري ٦ أكتوبر والمرفق بهذا العقد (مرفق ٢) بمساحة إجمالية ٥٠ فدان.

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

البند الأول

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

البند الثاني

بموجب هذا العقد وبكافأة الضمانات الفعلية والقانونية أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو مزرعة دواجن مكونة من موقعين، وذلك لاستغلالها في نشاط تربية الدواجن (ويشار إليها فيما بعد بـ”المزرعة“)، كل موقع مقسم كالتالي:

الموقع الأول: يحتوي على ٤ مبانٍ أفقية بإجمالي ٨ عنابر أفقية، و ٢ عنبر رأسى بإجمالي ١٠ عنابر.
الموقع الثاني: يحتوي على ٤ مبانٍ أفقية تحتوى على ٨ عنابر.
ليصبح إجمالي العناير الموجودة بالموقعين ١٦ عنبر.

البند الثالث

مدة الإيجار ٣٦٥ (ثلاثمائة) سنوات تبدأ من ١٢/٣/٢٠٢٤ وتنتهي في ١٢/٣/٢٠٤٣ ولا يجدد إلا باتفاق كتابي بين الطرفين قبل تاريخ الإنتهاء ب ٣ (ثلاثة) أشهر.

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



الطرف الأول

محمد ناصر

البند الرابع

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

العدد السادس

- ٦-١ من المتفق عليه بين طرفي العقد أن الإيجار يشمل مباني المزرعة وما يتبعها من مرافق وما لهما من ارتقاءات وخدمات خاصة أو مشتركة مما تقتضيه طبيعة الأمور.
 - ٦-٢ من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه يحق للطرف الثاني القيام بثبتت لافتات خارجية بالإسم التجاري الخاص به على الواجهات الجانبية والأمامية والسور المحيط بالمزرعة موضوع هذا العقد.

العدد السابع

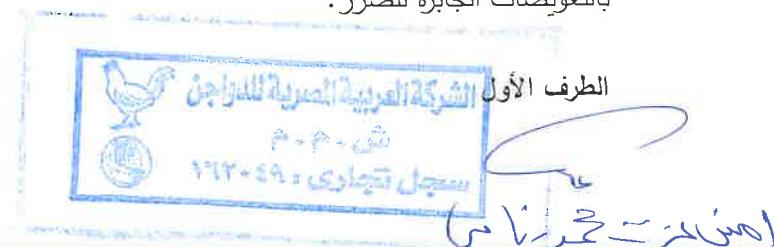
يقر الطرف الأول بالآتي:

- 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.
 - أن المزرعة وملحقاتها الخدمية من مرافق قد تم بناؤها وفقاً للأصول الفنية، وخلالصة التراخيص والتصاريح والموافقات من الجهات الحكومية المختصة وسارية دون أدنى مسؤولية قانونية من الطرف الثاني خلاف ذلك.
 - أنه غير خاضع للحراسة، وأن المزرعة خالية من أي نزاع قضائي وغير محملة بأي حق عيني أصلي أو تبعي للغير.
 - 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.
 - بمسؤوليته المدنية والجناحية عن استخراج وتجديد التصاريح والرخص وسداد أية مستحقات 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 الإيجارية ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد اقرار منه بذلك، مع التزامه بتقديم ما تحت يده من المستندات المطلوبة.
 - 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 بالإنتفاع بالمزرعة على النحو المتفق عليه بهذا العقد - يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمصروفات التي أتفقا في سبيل الإنتفاع بالمزرعة بحد أدنى القيمة السوقية للطير الموجودة بالمزرعة وقت طلب إنهاء التعاقد، فضلاً عن المطالبة بالتعويضات الجابرة للضرر.

الطرف الثاني



البند التاسع

- ١-٩ يحق للطرف الثاني إنتهاء هذا العقد بقراره المتفق عليه بعد إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل بعلم الوصول قبل الإنتهاء بثلاثة أشهر على الأقل.
- ٢-٩ اتفق الطرفان على عدم تفاذ البند ١-٩ أعلاه إلا بعد مضي سنتان على الأقل من تاريخ سريان العقد.

البند العاشر

- ١-١ يحق لأي من الطرفان فسخ العقد في حالة حدوث أية من الحالات التالية:
- ١- إفلاس أحد الطرفين.

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

- ٣- عدم سداد الطرف الثاني لقيمة الأيجارية 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.
- ٤-١٠ في حالة تحقق شرط الفسخ (طبقاً الفقرة ١-١٠ أعلاه) لعدم سداد القيمة الإيجارية من قبل الطرف الثاني يبقى الطرف الثاني مسؤولاً عن سداد قيمة العقد حتى تاريخ إنتهاءه 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 ارتفاقات وخدمات خاصة أو مشتركة كالطرق المؤدية للمزرعة والممرات الداخلية ومصادر المياه والكهرباء والصرف وغيرها مما تقتضيه طبيعة الأمور. ويلتزم الطرف الثاني بسداد مقابل استهلاك المياه والكهرباء عن المزرعة المؤجرة من واقع ما يثبت بقراءات العدادات اعتباراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد. على أن يلتزم الطرف الأول بتقديم ما يفيد سداده لفواتير 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 المقامة عليها وأي ملحقات بالمزرعة وحالتها.

البند الثالث عشر

للطرف الثاني الحق في استعمال واستغلال المزرعة المؤجرة فيما 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. وتسليم الطرف الأول المزرعة وملحقاتها التابعة للطرف الأول وذلك بالحالة التي كانت عليها عند الإستلام وفقاً لمحضر الإستلام 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 إنتهائه.

الطرف الثاني




الطرف الأول



أحمد حاتم عاصم

البند السادس عشر

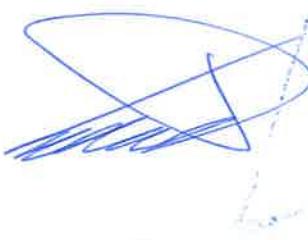
اتفق الطرفان على أن العنوان المكتوب إليه قرين كل طرف بدياجة هذا العقد موطنًا مختارًا له ، وتعتبر كافة الإعلانات والمراسلات الموجهة إليه عليها صحة ومتاحة لكافه أثارها القانونية ، ويتعهد كل طرف بإخطار الطرف الآخر في حالة تعديل العنوان كتابيًا خلال أسبوع على الأكثـر من تاريخه بموجب إنذار رسمي على يد محضر أو خطاب مسجل بعلم الوصول.

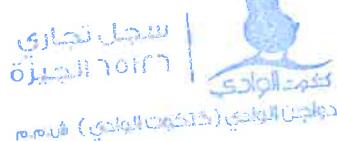
البند السابع عشر

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف تشكـه للعمل بموجبهـا عند اللزوم.

الطرف الثاني

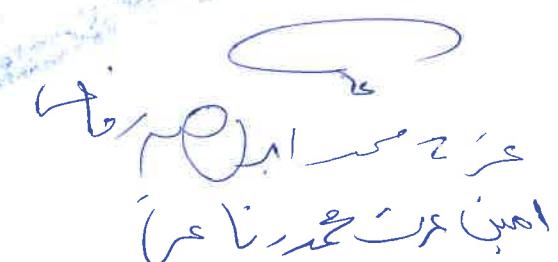
شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ش.م.م
السيد/ رمزي فيليب نصر الله





الطرف الأول

شركة العربية المصرية للدواجن ش.م.م
السيد/ عزت محمد ابراهيم الرفاعي
والسيد/ أمين عزت محمد ابراهيم





الطرف الثاني

الطرف الأول

