

٩٢٧٨١٦  
١١/١٢/٢٠٢٢

٢٥

عقد إبحار 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 والكائن مقرها ب ٣٣ شارع المقريزي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة - ويمثلها قانوناً في هذا العقد السيد / ابراهيم حسن أحمد حسن القصاص بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب. ("الطرف الأول" او "المؤجر")

ثانياً :- شركة دواجن الوادي ( ككتوت الوادي ) ش.م.م - سجل تجاري ٦٥١٢٦ - استثمار الجيزة ، والكائن مقرها ب مبنى B1 - كابيتال بيزنس بارك - المقام على القطعة ١٥ و ١٦ محور الكريزي ووتر - الشيخ زايد - محافظة الجيزة ، ويمثلها في هذا العقد السيد/ رمزي فيليب نصرالله - بصفته العضو المنتدب. ("الطرف ثاني" او "المستأجر")

وقد أقر طرفي العقد بأهليتهما 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 بالأسماعية من الطرف الأول لإستخدامهما في مجال تربية الدواجن، ومن ثم فقد تم التراضي والقبول بين طرفي العقد على قيام الطرف الأول بتأجير المزرعتين سالفتي البيان الى الطرف الثاني بالشروط الاتية:-

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والمرفقات جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتماً 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 ٣، الكائنة بأيسر طريق وادي الملاك - طريق الأسماعية الصحراوي والمحددة المساحة طبقاً لعقد الترخيص المؤرخ ٢٠١٤/٥/١٠ والمرفق بهذا العقد (مرفق ٢) بمساحة اجمالية ٥ فدان (خمسة افدنة) تقريبا وحدودها الارض هي:
- الحد الشرقي: أرض جار يلية موازياً شارع ٥ ب
  - الحد الغربي: شارع



- 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 عنابر أفقية، بالإضافة إلى المبان الخدمية الخاصة بالمزرعة على سبيل المثال وليس الحصر مخازن وإستراحات عاملين وميز وثلاجة بيض وغرف تبخير ومكتب إداري ومشرفة دواجن ومحرق ومحطة تحلية ومبنى مولدات وورش وخزان سولار وثلاجة 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 بأيسر طريق وادي الملاك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة اجمالية ٥ فدان (خمس 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 الملاك - طريق الأسماعيلية الصحراوي بمساحة اجمالية ٥ فدان (خمس أفدنة) تقريباً وحدودها مثبتة بإدارة الجمعية ( جمعية آمون التعاونية الزراعية ) وذلك بموجب عقد التخصيص المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/٨ .

*مستأجر*

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 : أرض الدير للراهبات.
- تحتوي على ٦ عنابر أفقية، بالإضافة إلى المبان الخدمية الخاصة بالمزرعة على سبيل المثال وليس الحصر مخازن وإستراحات عاملين وميز وثلاجة بيض وغرف تبخير ومكتب إداري ومشرفة دواجن ومحرق ومحطة تحلية ومبنى مولدات وورش وخزان سولار وثلاجة تحصينات، وذلك لاستغلالها في نشاط تربية الدواجن. (ويشار إليها فيما بعد بـ"المزرعة ٢").
- (ويشار الى المزرعة ١ والمزرعة ٢ فيما بعد بـ "المزرتين")

#### البند الثالث

١-٣ مدة الإيجار ٥ سنوات (خمس) و ٦ (ستة) أشهر تبدأ من ٢٠٢٢/٩/١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٢/٢٩ (عند الأيجار) 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.

#### البند الرابع

١-٤ اجمالي القيمة الإيجارية للمزرتين عن الفترة المتفق عليها ١٢٠،٥٠٠،٠٠٠ جنيه مصري (خمسة ملايين وخمسمائة ألف جنيه مصري فقط لا غير).

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



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

١- تزيد القيمة الإيجارية بداية من السنة الثانية بنسبة ٥٪ بمبلغ وقدره ٥,٢٥٠,٠٠٠ (خمس مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه مصرياً فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٦٢٥,٠٠٠ (اثنان مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٤/٣/١ - وباقي المبلغ وقدره ٢,٦٢٥,٠٠٠ (اثنان مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٤/٩/١.

٢- تزيد القيمة الإيجارية بداية من السنة الثالثة بنسبة ٥٪ بمبلغ وقدره ٥,٥١٢,٥٠٠ (خمس مليون وخمسمائة واثنى عشر ألفاً وخمسمائة جنيه مصرياً فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٧٥٦,٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٣/١ - ويسدد باقي المبلغ وقدره ٢,٧٥٦,٢٥٠ (اثنان مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٥/٩/١.

٣- تزيد القيمة الإيجارية بداية من السنة الرابعة بنسبة ٧٪ بمبلغ وقدره ٥,٨٩٨,٣٧٥ (خمس مليون وثمانمائة وثمانى وتسعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيه مصرياً فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٢,٩٤٩,١٨٧.٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائة وسبعة وثمانون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٣/١ - ويسدد باقي المبلغ وقدره ٢,٩٤٩,١٨٧.٥٠ (اثنان مليون وتسعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائة وسبعة وثمانون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٦/٩/١.

٤- تزيد القيمة الإيجارية بداية من السنة الخامسة بنسبة ٨٪ بمبلغ وقدره ٦,٣٧٠,٢٤٥ (ستة مليون وثلاثمائة وسبعون ألفاً ومائتان وخمسة وأربعون جنيه مصرياً فقط لا غير) يسدد منها مبلغ وقدره ٣,١٨٥,١٢٢.٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون ألفاً ومائتان وخمسون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٣/١ - ويسدد باقي المبلغ وقدره ٣,١٨٥,١٢٢.٥٠ (ثلاثة مليون ومائة وخمسة وثمانون ألفاً ومائتان وخمسون جنيه مصرياً فقط لا غير) في ٢٠٢٧/٩/١.

٣-٤ يسدد المستأجر القيمة الإيجارية بموجب شيك أو عن طريق تحويل بنكي على حساب المؤجر المحدد من قبله عن طريق البريد الإلكتروني أو فاكس أو واتس اب قبل التحويل بأسبوع.

#### البند الخامس

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

#### البند السادس

١-٦ من المتفق عليه بين طرفي العقد أن القيمة الإيجارية تشمل مباني المزرعتين وما يتبعهما من مرافق وما لهما من ارتفاعات ومعدات وخدمات خاصة أو مشتركة مما تقتضيه طبيعة الأمور، على أن يستثنى من ذلك مصنع العلف الخاص بالمزرعة ٢.

٢-٦ من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه يحق للمستأجر القيام بنقل لافتات داخلية بالخارج باسم التجاري الخاص به على الواجهات الجانبية والأمامية والسور المحيط بالمزرعتين موضوع هذا العقد.





البند السابع

١-٧ يقر المؤجر بالآتي:

١- أن المزرعتين هي ملكية خالصة له، غير متنازع فيها وله الحق في إيجارهما لصالح المستأجر مع ضمان عدم التعرض للمستأجر منه أو من الغير طوال فترة إيجاره وحيازته للمزرعتين. ويلتزم المؤجر بتقديم صورة من عقد الجمعية مع هيئة التعمير والتنمية الزراعية الخاص بتمليك الأرض والمباني للطرف الثاني فور الحصول عليه من الهيئة.

٢- أن المزرعتين وملحقتهما الخدمية من مرافق قد تم بناؤها وفقاً للأصول الفنية، وخالصة التراخيص والتصاريح والموافقات من الجهات الحكومية المختصة وسارية دون أدنى مسؤولية قانونية من المستأجر خلاف ذلك.

٣- أنه غير خاضع للحراسة، وأن المزرعتين 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- بمسئوليته المدنية والجنائية عن استخراج وتجديد التصاريح والرخص وسداد أية مستحقات أو مخالفات أو غرامات مترتبة على نشاط المزرعتين من تراخيص أو تصاريح أو موافقات إدارية أو بيئية طوال مدة سريان العقد، وتسليم المستأجر صورة من رخصة التشغيل (مرفق ٤) للمنشآت المقامة على أرض المزرعتين كما هو مثبت بمحضر الأستلام (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 بالمزرعتين 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 بالإنتفاع بالمزرعتين على النحو المتفق عليه بهذا العقد- يحق للمستأجر إنهاء العقد والرجوع على المؤجر بالمصروفات التي أنفقها في سبيل الإنتفاع بالمزرعتين وبالحد الأدنى للقيمة السوقية للطيور الموجودة بالمزرعتين وقت إنهاء التعاقد، واسترداد ما تم دفعه مقدماً من القيمة الأيجارية مع التزام المؤجر بسداد مبلغ وقدره ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصرياً فقط لا غير) للمستأجر كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء، فضلاً عن حقه في المطالبة بالتعويضات الجارية للضرر.

٢-٨ يحق للمستأجر إنهاء هذا العقد بإرادته المنفردة بعد إخطار المؤجر بخطاب مسجل يعلم الوصول قبل الإنهاء بستة (٦) أشهر على الأقل، مع التزام المستأجر بسداد مبلغ وقدره ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة مليون جنيه مصرياً فقط لا غير)

للمؤجر كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء. ولا يبرر هذا البند أي إجراء من شأنه أن يضر المستأجر بالعقد.

٣-٨ لا يخل إنهاء العقد بالتزامات الطرفان قبل الإنهاء.



البند التاسع

٩-١ القوة القاهرة هي ظروف لم يتسبب أيًا من الطرفين في إحداثها وتخرج عن سيطرتهم 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 مخلصًا بالتزاماته التعاقدية في حالة حدوث أيًا من أسباب القوة القاهرة والتي تتسبب في تعطيل الأعمال، ويتم تمديد المواعيد المذكورة بالعقد لتنفيذ الالتزامات بفترة مماثلة ومتوافقة مع مدة توقف تنفيذ هذه الالتزامات بسبب القوة القاهرة مع المدة الضرورية لاستعادة الظروف الأصلية.

٩-٣ في حالة حدوث القوة القاهرة وفي حالة انتهائها على الطرف المتأثر أن يقوم فوراً بإرسال إخطار كتابي يشير لسبب القوة القاهرة وبدايتها وانتهائها كما يتعين عليه إثبات ما ورد في هذا الإخطار بدلائل رسمية.

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 الطرفين فسخ العقد في حالة حدوث أية 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 الجارية للضرر تسدد للطرف الأول.

٣- عدم قدرة المستأجر في الإنتفاع بالمزرعتين على النحو المتفق عليه بهذا العقد لسبب يرجع للمؤجر وفقاً للبند ٨-

٤- في حالة استمرار القوة القاهرة الواردة في المادة (٩) أعلاه لمدة 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 والمباني وما يتبعهما من مرافق خدمية وما لهما من ارتفاعات ومعدات وخدمات خاصة أو مشتركة كالمطرق 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 أمون والأمن والغرفة مع الزيادة السنوية (مرفق ٣)، على أن يلتزم المؤجر بتقديم ما يفيد سداد لفواتير المياه والكهرباء عن الفترة ما قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد.

١١-٢ اتفق الطرفان أنه في حالة الإبقاء على الموظفين والعمال التابعين للمؤجر العاملين بالمزرعتين أثناء فترة سريان العقد، فيتعين على المستأجر سداد مرتبات وأجور ومقابل تأمينات هؤلاء العاملون شهرياً مع الآخر في الإخطار بإيداع السنوية، وتنفيذ عقود صيانة المعدات/المولدات التابعة للمزرعتين وعقود مكافحة الآفات المنزلية. ويتعين على الطرفين الثاني التجديد من عدمه لشركة مكافحة القوارض والآفات مع إلزامه بإجراء أعمال مكافحة القوارض طبقاً للصيغة العلمية. كما يحق للمستأجر تغيير أو صرف أيًا من العاملين أو الموظفين بإرادته المنفردة في أي وقت طوال فترة سريان العقد بعد إخطار المؤجر وذلك في حالة عدم التزام أيًا منهم بالتعويضات الصادرة عن المؤجر مع ضرورة وجود 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 المقامة عليهما وأي ملحقات بالمزرعتين وحالتهم.

### البند الثالث عشر

للمستأجر الحق في استعمال واستغلال المزرعتين كيفما يشاء في نطاق الغرض المتفق عليه بتمديد هذا العقد، كما له الحق في تخصيص أماكن بهما لإقامة تابعيه من العمال والإداريين. كما اتفق الطرفان على عدم أحقية المؤجر في دخول المزرعتين الا بموجب إذن كتابي مسبق من المستأجر وذلك طوال فترة سريان العقد.

### البند الرابع عشر

يلتزم المستأجر بتسليم المزرعتين عند انتهاء هذا العقد الى المؤجر خاليتين من الشواغل والأشخاص والمعدات التابعة للمستأجر. وتسليم المؤجر المزرعتين وملحقاتهما التابعة للمؤجر وذلك بالحالة التي كانتا عليها عند الإستلام وفقاً لمحضر الإستلام المرفق بالعقد (مرفق ١) ويتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على جميع أصول المزرعتين وتسليمهما في نهاية مدة العقد للمؤجر تعمل بكفاءة، مع الأخذ في الاعتبار نسبة الأهلاك 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 محكمة الجيزة الابتدائية وجزئياتها 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 بدعاية هذا العقد موثقاً مختاراً 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 من تاريخه بموجب إنذار رسمي على يد محضر أو خطاب مسجل بعلم الوصول. كما اتفق الطرفان على الاعتماد بجميع المراسلات الإلكترونية ويكون لها نفس الأثر القانوني والتي ترسل أو تستقبل على البريد الإلكتروني الخاص بمسئول التنسيق والتواصل للطرفين.

### البند السابع عشر

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



مرفق (١) - محضر استلام وحرد المزرعتين

مرفق (٢) - عقد ملكية المزرعتين

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

مرفق (٤) - صورة من رخص التشغيل للمزرعتين

