

مصر لاداء تاريخ

الجلسة (٠٨١٧١٢٩)

حصة (٢٩٦)

٣٩٥

عقد إيجار منشأة دواجن

طبقاً لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم الجمعة الموافق 2023/12/1

تم تحرير هذا العقد بين كلا من:

أولاً: السادة/ شركة الفتوح للدواجن (عبد الغفار يوسف عبد الغفار وشركاه) -

توصية بسيطة - ويمثلها في هذا العقد السيد/ عبد الغفار يوسف عبد الغفار عن

نفسه وبصفته مدير وشريك بموجب السجل التجاري رقم 507 استثمار القاهرة

ومقرها طريق مدينة السادات - مديرية التحرير مركز كوم حمادة بناحية

البرمجات - محافظة البحيرة.

(طرف أول بصفته مؤجر)

ثانياً: السادة/ شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي - ش.م.م) - ويمثلها في التوقيع

على هذا العقد السيد/ طوني سليمان فريجي بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة

بموجب السجل التجاري رقم 65126 استثمار الجيزة ومقرها مبنى B1

بيزنس بارك المقام على القطعة 15، 16 محور الكريزي ووتر بمنطقة الشيخ

زايد 6 أكتوبر - بمحافظة الجيزة.

(طرف ثانى بصفته مستأجر)

تمهيد

حيث يمتلك الطرف الأول بصفته السابقة قطعتى أرض القطعة الأولى ومساحتها 8 ط

47 ف (سبعة وأربعون فدان وثمانية قراريط فقط لاغير) وعليها عدد ثلاث منشآت

دواجن .

والقطعة الثانية ومساحتها 11 س 2 ط 19 ف (تسعة عشر فدان واثنان قيراط واحد

عشر سهم فقط لاغير) وعليها عدد اثنين منشأة دواجن .

والت ملكيته لهذه المساحة بموجب العقد المشهر رقم 180 لسنة 2017 شهر عقارى

دمنهوور وهذه المساحات مبينة الحدود والمعالم بهذا العقد وهذه المساحة تقع بحوض

خارج الزمام بناحية اتجاه البرمجات مركز بدر محافظة البحيرة .

ونظراً لرغبة الطرف الثانى بصفته فى استئجار هذه المنشآت وموافقة الطرف الأول بصفته على ذلك فقد تلاقى إرادة الطرفين على تحرير هذا العقد بعد إقرارهما بأهليتهما وبصفتهما للتعاقد فقد اتفقا على ما يلى:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والمرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً ومتمماً له.

البند الثانى

أُتفق الطرفان بصفتهما السابقة على قيام الطرف الثانى بإستئجار المنشآت التى يمتلكها الطرف الأول والمبينة الحدود والمعالم بالتمهيد السابق وذلك لإستغلالها فى النشاط الداجنى ومشمولاته وأن هذه المنشآت صادر لها تراخيص بممارسة هذا النشاط وسارية وقت تحرير هذا العقد على أن يتحمل الطرف الثانى رسوم ومصاريف تجديد هذه التراخيص طوال وفترة سريان هذا العقد ويتحمل كافة ما ينتج عن عدم تجديدها من مصاريف ورسوم وغرامات وخلافه وهذا الإيجار للمحطات الخمسة فقط وداخل أسوارها المحددة فى بيان المحطات ولا يشمل هذا الإيجار الاراضى الزراعية، واي غرامات او مخالفات سابقة على تاريخ تحرير هذا العقد يكون الطرف الاول بصفته السابقة مسئولا عنها، وبيان هذه المحطات كالتالى:

محطة رقم 1 وتتكون من:

- 1- عدد 5 عنابر راسية مقامة على مسطح 1488 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة باجمالى أطوال 420 متر طولى.
- 3- مبنى سكنى للعمال باجمالى مساحة فى حدود 152 متر مسطح.
- 4- مبنى خدمات للموقع باجمالى مساحة فى حدود 40 متر مسطح.

محطة رقم 2 وتتكون من:

- 1- عدد 4 عنابر راسية مقامة على مسطح 1701 م² لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة باجمالى أطوال 490 متر طولى.
- 3- مبنى سكنى للعمال باجمالى مساحة فى حدود 152 متر مسطح.
- 4- مبنى خدمات للموقع باجمالى مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 3 وتتكون من:

- 1- عدد 5 عنابر راسية مقامة على سطح 1550 م 2 لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة باجمالى أطوال 550 متر طولى.
- 3- مبنى سكنى للعمال باجمالى مساحة فى حدود 140 متر مسطح.
- 4- مبنى خدمات للموقع باجمالى مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 4 وتتكون من:

- 1- عدد 6 عنابر راسية مقامة على سطح 1788 م 2 لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة باجمالى أطوال 525 متر طولى.
- 3- مبنى سكنى للعمال باجمالى مساحة فى حدود 225 متر مسطح.
- 4- مبنى خدمات للموقع باجمالى مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

محطة رقم 5 وتتكون من:

- 1- عدد 6 عنابر راسية مقامة على سطح 1788 م 2 لكل دور.
- 2- أسوار حول المحطة باجمالى أطوال 450 متر طولى.
- 3- مبنى سكنى للعمال باجمالى مساحة فى حدود 165 متر مسطح.
- 4- مبنى خدمات للموقع باجمالى مساحة فى حدود 25 متر مسطح.

وجميع المحطات مجهزة بـ:

- 1- أكل آلى.
- 2- شرب آلى عن طريق خطوط Nipples
- 3- نظام تبريد وشفاطات
- 4- نظام تدفئة مشتملاتها.

وذلك طبقا لمحضر استلام المعدات الملحق بهذا العقد ملحق (رقم 1).

البند الثالث

مدة هذا العقد هي 7 سنوات فقط سبعة سنوات تبدأ من 2024/1/1 وتنتهى فى 2030/12/31 ولا يجوز تجديدها لأى مدة إلا بموافقة كتابية من الطرفين بصفتها السابقة وعقد كتابي جديد، وقام الطرف الأول بإعطاء الطرف الثانى مهلة بدون مقابل شهر تبدأ من 2023/12/1 وتنتهى فى 2023/12/31.

البند الرابع

اتفق الطرفان بصفتها السابقة على أن القيمة الايجارية للعين محل هذا العقد سنويا هي مبلغ 15000000 (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصرى لا غير) تسدد أول كل عام وبزيادة سنوية مركبة بنسبة 15% تستحق اعتبارا من السنة الثانية للعقد على أن تودع القيمة الايجارية فى الحساب رقم 10328881 البنك العربى الافريقى الدولى الفرع الرئيسى فرع إدارة الثروات والخاص بالطرف الأول على أن يتم إخطاره بصورة الإيداع فور إيداعه على البريد الالكترونى وفى حالة عدم إيداع الإيجار فى موعد استحقاقه بحد اقصى اسبوع عمل يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة الى تنبيه أو أذار.

البند الخامس

أصدر الطرف الثاني شيك رقم 532288813 مسحوب على البنك التجارى الدولى CIB بمبلغ وقدره 14500000 (أربعة عشر مليون وخمسمائة ألف جنيه مصرى فقط لا غير) و مؤرخ بتاريخ 2030/12/31 وذلك كمبلغ تأمين للطرف الأول لضمان عدم حدوث تلفيات بالعين المؤجرة، ولا يجوز للطرف الأول تقديمه للبنك أو صرفه الا بعد انتهاء العقد وثبوت تلفيات بالعين المؤجرة، وفى حالة صرفه دون ذلك فيحق للطرف الثاني خصم المبلغ من القيمة الإيجارية، كما يحق للطرف الثاني استرداد شيك التأمين في نهاية مدة العقد في حالة عدم وجود أي تلفيات في العين المؤجرة. على ان يقدم الطرف الثاني بصفته فاتورة الكهرباء التي تفيد عدم وجود اي مستحقات لشركة الكهرباء وتقديم مخالصة من الضرائب العامة والقيمة المضافة والضرائب العامة للمبيعات.

البند السادس

يقر الطرف الأول بصفته بأنه مسئول عن كافة الضرائب عن الفترة التى ما قبل تاريخ تحرير هذا العقد وأعتبارا من تاريخ تحرير هذا العقد يكون الطرف الثانى بصفته (المستأجر) هو المسئول عن جميع الضرائب بأنواعها ما عدا الضريبة العقارية.

البند السابع

يقر الطرف الأول بصفته السابقة بصلاحيه المكان للغرض المؤجر من أجله وهو النشاط الداجنى ومشتملاته كما يضمن عدم التعرض المادى أو القانونى الصادر منه

او من الغير بشرط أن يخبره به الطرف الثانى بصفته السابقة فى الوقت المناسب ولا توجد أى منازعات قضائية بشأن العين المستأجرة.

البند الثامن

أتفق الطرفان بصفتهما السابقة بأنه يحق للطرف الثانى القيام بتثبيت لافتات داخلية بالأسم التجارى الخاص به على الواجهات الأمامية والسور المحيط بالعين محل هذا العقد وذلك وفقا للقوانين واللوائح المنظمة لذلك.

البند التاسع

يقر الطرف الأول بصفته السابقة بأنه غير خاضع للحراسة أو ممنوع من التصرف وأن العين محل هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كما هى معرفة به فى القانون ولا توجد عليها أى التزامات مالية للجهات الحكومية .

البند العاشر

يقر الطرف الثانى بصفته السابقة بأنه عاين المنشآت محل هذا العقد المعاينة التامة النافية لكل جهالة شرعاً وقانوناً وأنها صالحة للأغراض التى استأجرها من أجلها وقبلها بحالتها التى هى عليها الآن.

البند الحادى عشر

يقر الطرف الثانى بصفته السابقة ويلتزم باستغلال العين محل هذا العقد فى الغرض المؤجرة من أجله وهو استخدامها فى النشاط الداجنى ومشمولاته فقط ولا يجوز له التأجير من الباطن كلياً أو جزئياً وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ويحق للطرف الأول بصفته السابقة عدم رد مبلغ التأمين دون أى إعتراض من الطرف الثانى بصفته السابقة كما يتعهد بالمحافظة عليها كما يحافظ الشخص على ماله الخاص وتسليمها بحالة جيدة وأتفق الطرفان بأن يقوم الطرف الثانى بالتعاقد مع إحدى شركات التأمين ويتحمل قيمة مصاريف التأمين على العين المؤجرة ضد أى أضرار على أن يكون الطرف الثانى هو المستفيد من اجمالى التعويض.

البند الثانى عشر

يلتزم الطرف الأول بصفته السابقة بعمل توكيل للطرف الثانى بصفته السابقة بهذه الصيغة وهى التعامل مع وزارة الخارجية والتموين والتجارة وكافة الوزارات وهيئاتها وأمام السجل التجارى ومصلحة التسجيل التجارى والعلامات والهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات والاتحاد العام للغرف التجارية ومصلحة الشهر العقارى ومكاتبها ومصلحة الضرائب ومصلحة الجمارك والتأمينات الاجتماعية وضرائب كسب العمل ووزارة التجارة الخارجية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والسجل الصناعى واستخراج المواصفات والرخص وأمام المحافظات والأحياء وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزتها والهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وأجهزتها والجهات التابعة لها وأمام الهيئات والوزارات المرافق العامة (كهرباء - مياه - غاز - تليفونات) وشركات وهيئات البترول ووزارة القوى العاملة وتراخيص عمل الأجانب وهيئة الطرق والكبارى والاتحاد العام للصناعات العصرية ووزارة الدفاع وشركات التأمين العمل ووزارة البيئة ووزارة الري ووزارة الداخلية والتعاقد مع شركات التأمين وأستلام التعويضات من شركات التأمين الزراعية - قطاع الإنتاج الحيوانى الهيئة العامة للخدمات البيطرية وإدارة الطب البيطرى الواقع فى نطاقها المزرعة والاستثمار جميع الموانئ والمطارات وإدارة المياه الجوفية بوادى النطرون.

البند الثالث عشر

اتفق الطرفان بصفتها السابقة بأن من حق الطرف الثانى بصفته عمل عدد خمس بوابات خارجية للعين المؤجرة وإضافة طريق مؤدى للطريق الرئيسى بعرض 4 متر بجانب السور بين المحطة الرابعة والمحطة الخامسة وكذلك أحقيقته فى حفر عدد اثنين بئر مياه جوفية طبقا لاشتراطات إدارة المياه الجوفية وفى حالة عدم إتباع هذه الاشتراطات يكون مسئولا مسئولية كاملة عن المخالفات والغرامات المالية الناتجة عن ذلك دون أى مسئولية على الطرف الأول بصفته السابقة.

البند الرابع عشر

اتفق الطرفان بصفتها السابقة أنه فى حالة رغبة أحدهما فى إنهاء العقد وعدم الاستمرار فى تنفيذه قبل نهاية مدة العقد فانه يلزم بدفع مبلغ وقدره 15000000 (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصرى لاغير) كشرط جزائي وتعويض اتفاقى لا يخضع لرقابة القضاء عليه ولا يحق لهما اللجوء إلى التحكيم التعويضى عن هذا الإلغاء ويجب

على الطرف الراغب فى الإنهاء أن يخطر الطرف الآخر بهذه الرغبة بخطاب مسجل بعلم الوصول قبل مدة الإلغاء بأثنى عشر شهراً وذلك على العنوان الطرف الثانى المبين بصدر هذا العقد وعنوان الطرف الاول التالى:

29 شارع الاندلس خلف حديقة الميريلاند - مصر الجديدة.

البند الخامس عشر

اتفق الطرفان على أن القيمة الايجارية تعتبر غير شاملة لضريبة القيمة المضافة والتى يتحملها المستأجر وذلك فى حالة تسجيل المستأجر فى ضريبة القيمة المضافة وإعطاء المؤجر صورة من سداد قيمة الضريبة المضافة .

البند السادس عشر

يقر الطرف الأول بصفته السابقة على أنه يحق للطرف الثانى بصفته إعادة تأهيل وإصلاح كافة المواقع المؤجرة خلال مدة العقد بما لا يضر بسلامة المنشآت المؤجرة على أن يقوم الطرف الثانى بصفته السابقة بترك تلك الأصول الثابتة الناتجة عن إعادة وتأهيل وإصلاح العين وتعتبر ملكا للطرف الأول بصفته السابقة عند انتهاء مدة العقد أو فسخه بدون أى مقابل باستثناء المولدات وكابلات السكن وكابلات المداخل والمبايض الاضافية والثلاجات التى تم إضافتها من الطرف الثانى بصفته السابقة ويحق للطرف الثانى بصفته السابقة نقل أى سيارات عند انتهاء العقد وله الحق فى إشغال أو استغلال العين المؤجرة فى نطاق الغرض المؤجرة من أجله كما له الحق فى عمل أماكن لإقامة تابعيه بما يتفق مع القوانين واللوائح فى حالة مخالفة ذلك يكون مسئولا مسئولية كاملة عن ما ينتج عن ذلك من غرامات أو مسائلات قانونية وذلك داخل الأسوار الداخلية للمحطات.

البند السابع عشر

اتفق الطرفان بصفتهما السابقة على أنه فى حالة حدوث أى نزاع بشأن هذا العقد أو بأى بند من بنوده يكون تسويته عن طريق التحكيم وفقا للإجراءات الآتية:

أولاً: يتم تسويته وديا عن طريق التفاوض الودى خلال شهر من تاريخ حدوث النزاع.

ثانياً: إذا لم تنجح هذه المساعى الودية يتم اللجوء الى التحكيم وفقا للشروط الآتية:

أ- جهة التحكيم هو مركز القاهرة الاقليمى للتحكيم التجارى الدولى الكائن مقره

بالزمالك بمدينة القاهرة.

ب- لغة التحكيم هي اللغة العربية.

ج- القانون الواجب التطبيق هو القانون المصري.

د- عدد المحكمين 3.

د- يتحمل طرفي التحكيم رسوم التحكيم مناصفة بينهما ويكون حكم هيئة التحكيم نهائى وملزم لطرفيه.

البند الثامن عشر

يسرى هذا العقد فى مواجهة جميع الشركاء فى الشركة وكذلك فى مواجهة ورثة طرفيه بصفتها السابقة فى حالة وفاة أحد طرفيه لا قدر الله.

البند التاسع عشر

يعتبر عنوان الطرف الاول بصفته هو المبين من البند الرابع عشر من هذا العقد وكذلك عنوان الطرف الثانى هو المبين بصدر هذا العقد وهذه العناوين هي المعول عليه فى كافة المراسلات التى ترسل من أى طرف للأخر وتعتبر منتجة لكافة أثارها القانونية ما لم يقر أى طرف بإخطار الأخر بتغيير عنوانه بخطاب مسجل بعلم الوصول بعنوانه الجديد

البند العشرون

تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم.

الطرف الثانى بصفته السابقة

الطرف الأول بصفته السابقة

الاسم / طوي سليمان فرجى

الاسم / السيد محمد عبد الله

التوقيع /

التوقيع /

رقم قومى /

رقم قومى / ٢٤٨٠٩٠١١٧٠٦٢٧



محضر اتفاق

انه في يوم الأربعاء الموافق يوم 2024-04-24

الحاقاً لعقد ايجار منشأة دواجن المبرم بين الطرفين بتاريخ 1-12-2023 تم الاتفاق بين كل من :-

1- السيد / عبد الغفار يوسف عبد الغفار صاحب شركة الفتوح للدواجن طرف اول

2- السادة / ممثلي شركة دواجن الوادي (كتكوت الوادي) ويمثلها م / طوني سليمان فريجي وحاليا ينوب عنه في التوقيع السادة (1 - م / هاني الفريد عباس 2 - أ / محمد احمد فرغلي) طرف ثاني

البند الأول: -

تم الاتفاق على ان تكون صافى قيمة الانشاءات في جميع المواقع بالمزرعة المؤجرة قيمة 450,000 فقط اربعمائة و خمسون الف جنيه مصري يتم دفعها من الطرف الأول (شركة الفتوح) الى الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي)

البند الثاني: -

قام الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن) بتوريد عدد 1188 شباك مستعمل سعر الشباك الواحد 1,000 جنيه باجمالي قيمة 1,188,000 جنيه مصري فقط مليون و مائه ثمانية و ثمانون الف جنيه مصري لأغير يقوم الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) بدفعها الى الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن)

البند الثالث: -

سيقوم الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) بإعادة عدد 17 شفاط كبير مستعمل وعدد 1 شفاط صغير و تسليمهم الى شركة الفتوح للدواجن بحاله تشغيله .

البند الرابع: -

اتفق الطرفان على ان يسد الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) إلى الأول (شركة الفتوح للدواجن) مبلغ 700,000 جنيه فقط سبعمائة الف جنيه مصري لأغير متابل الاشياء المستعملة بالمزارع وذلك بعد تصفية كافة الخلافات عليها ولا يحق لأي من الطرفين مطالبة الاخر بأي مبالغ أخرى في هذا الشأن .

البند الخامس: -

حسب الاتفاق مع شركة الكهرباء ان يتم توريد من خلال شركة الفتوح للدواجن عدد أجمالي 2 محول كهرباء باجمالي قدره 400 كيلو وان يتعهد الطرف الثاني (شركة دواجن الوادي) بسدادها طبقا للمقاييس التي سترد من شركة الكهرباء .

البند السادس: -

يتعهد الطرف الأول (شركة الفتوح للدواجن) بعمل توكيل خاص بالتعامل مع شركة كهرباء توزيع البحيرة وكذلك إدارات كهرباء مدينة بدر والسادات باسم المسئول لدى شركة دواجن الوادي.

الطرف الثاني
شركة دواجن الوادي

هـى المـ
محمد فرغلي
Mohamed

الطرف الأول
شركة الفتوح للدواجن

عبد الغفار يوسف
عبد الغفار