

عقد إيجار مكتب إداري
وفقا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
بتطبيق أحكام القانون المدني على الإيجارات الجديدة

انه في يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٨/٣/٢١

قد حرر هذا العقد فيما بين كل من:

أولاً: السيد/ احمد سيد عواد رفاعي - بطاقة رقم قومي ٢٦٤٠١٠٥٠١٠٠٥٥٦ - مصري الجنسية - مسلم الديانة - ومقيم ٤٧ شارع قمبيز - أمام نادي الصيد - الدقي - الجيزة.
(طرف أول - مالك).

ثانياً: شركة الكتريكال بروتكشن أوتوموش انجينيرنج سيرفيس - لتكنولوجيا المشروعات - ايباس - ايجيبت - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ مجدي عدوان غراب - بصفته مدير عام الشركة - جواز سفر رقم PAC514008 - الجنسية اسباني - ومقيم حالياً بالوحدة السكنية رقم ٢٤ بالعمارة رقم (IB) بالدور الثاني بمشروع كازا بمدينة بيفرلي هيلز - السادس من أكتوبر - الشيخ زايد.

(طرف ثاني - مستأجر).

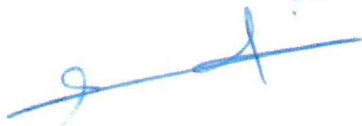
تمهيد

يمتلك الطرف الأول ما هو الوحدة الإدارية رقم (B2) بالدور (5) بالعقار رقم (6) بمشروع The polygon هذا المشروع موجود على جزء من الأرض المملوكة لشركة السادس من أكتوبر بمدينة بيفرلي هيلز الكيلو ٣٨ طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي - مدينة الشيخ زايد - السادس من أكتوبر. وقد قرر الطرف الأول (المالك) أن الوحدة الإدارية الجاري تأجيرها مستوفية جميع لوازمها من أبواب وشبابيك وزجاج وكوالين.

وقرر المستأجر انه عاين المكان ووجده صالحاً للاستخدام وقبله بالحالة التي عليها وهي نصف تشطيب على المحارة ويلتزم المستأجر بتشطيب الوحدة المذكورة بكافة مواصفات التشطيب الخاص بالمشروع على حسابه الخاص.

وقد اتفق المتعاقدان وهما بكامل الأهلية على البنود الآتية:

١- رغب الطرف الأول (المالك) في تأجير ما هو الوحدة الإدارية رقم (B2) بالدور (5) بالعقار رقم (6) بمشروع The polygon ومساحتها تقريباً ٢٨٨م تحت العجز والزيادة هذا المشروع موجود على جزء من الأرض المملوكة لشركة السادس من أكتوبر بمدينة بيفرلي هيلز الكيلو ٣٨ طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي - مدينة الشيخ زايد - السادس من أكتوبر.





٢- اتفق الطرفان على أن مدة الإيجار هي ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٨/٥/١ وتنتهي في ٢٠٢٣/٤/٣٠ وهي غير قابلة للتجديد.

٣- اتفق الطرفان على أن الأجرة الشهرية للوحدة الإدارية محل الإيجار هي ٨٠٠ دولار (ثمانمائة دولار أمريكي لا غير) وقد اتفق الطرفان على أن يسدد المستأجر دفعات مقدمة نصف سنوية (أي كل ٦ شهور) ابتداء من ٢٠١٨/٥/١.

ويعتبر التوقيع على هذا العقد مثابة استلام الطرف الأول لدفعة الستة شهور الأولى وهو مبلغ ٤٨٠٠ دولار (أربعة آلاف وثمانمائة دولار أمريكي لا غير) على أن يقوم المستأجر بدفع الدفعة الثانية في ٢٠١٨/١١/١ كما هو موضح أدناه.

٤- اتفق الطرفان على مهلة للتشطيب تبدأ عند التوقيع على هذا العقد حتى ٢٠١٨/٤/٣٠ وتبدأ المدة الإيجارية في ٢٠١٨/٥/١ واتفق الطرفان على أن يسدد المستأجر دفعات مقدمة نصف سنوية أي كل ٦ شهور وبذلك يكون تواريخ الدفعات هي كالتالي:

الدفعة الأولى: ٢٠١٨/٥/١، الدفعة الثانية: ٢٠١٨/١١/١، الدفعة الثالثة: ٢٠١٩/٥/١، الدفعة الرابعة: ٢٠١٩/١١/١، الدفعة الخامسة: ٢٠٢٠/٥/١، الدفعة السادسة: ٢٠٢٠/١١/١، الدفعة السابعة: ٢٠٢١/٥/١، الدفعة الثامنة: ٢٠٢١/١١/١، الدفعة التاسعة: ٢٠٢٢/٥/١، الدفعة العاشرة: ٢٠٢٢/١١/١.

وكلها دفعات متساوية قيمة كل دفعة ٤٨٠٠ دولار (فقط أربعة آلاف وثمانمائة دولار أمريكي).

٥- إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار في المواعيد المحددة عالية في البند السابق فللمالك الحق أن يلزم المستأجر بدفع الأجرة والمصاريف ويفسخ العقد ويقوم بإخلاء العين المؤجرة بدون الحصول على حكم قضائي ولا يحق للمستأجر باسترداد التأمين.

٦- دفع المستأجر مبلغ وقدره ٨٠٠ دولار (فقط ثمانمائة دولار أمريكي) تأمين يسترده المستأجر في نهاية مدة الإيجار وذلك بعد أن يقوم المستأجر بتسليم الوحدة الإدارية بحالة جيدة وبكافة المواصفات والتشطيبات التي قام بها المستأجر بعد استلام العين المؤجرة.

٧- لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المذكورة من الباطن أو يتنازل عنها للغير أو يستغلها في غير الغرض الذي خصص لها وهي وحدة إدارية.

٨- إذا رغب أو اضطر المستأجر في ترك المكان قبل نهاية مدة العقد يلتزم بتسليم الوحدة لمالكها ولا يحق له المطالبة بقيمة التأمين المدفوع حيث يصبح حقاً خالصاً للطرف الأول.

أحمد

١٠- لا يجوز للمستأجر أن يستعمل الوحدة موضوع الإيجار بما يتنافى والقوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية ويلتزم المستأجر بسداد الضرائب المستحقة عن نشاطه خلال فترة الإيجار كما انه يعتبر هذا العقد مفسوخاً وعلى المستأجر مغادرة الوحدة فوراً في حالة مخالفة ذلك.

١٠- جميع ما ينفقه المستأجر بعد استلام العين المؤجرة من دهانات أو ديكور وخلافة لا يلزم المالك بشئ منها ولا يحق للمستأجر أن يطلب قيمتها عند خروجه منها بل يكون متبرعاً بها للمالك.

١١- استهلاك الكهرباء والغاز والمياه والتليفون ومصاريف الصيانة التي ستقررها شركة سويديك أو الشركة التي ستقوم بتحديد مصاريف الصيانة تقع على حساب الطرف الثاني طوال مدة الإشغال ويلتزم المستأجر بسدادها فوراً عند المطالبة بها من قبل الشركة المختصة وذلك طوال مدة إشغال المستأجر للوحدة على أن يقوم المستأجر بتسليم سند التحصيل الصادر من شركة سويديك للمالك فور سداد المستأجر المبلغ المخصص للصيانة.

١٢- جميع ما يملكه المستأجر من منقولات وأجهزة وخلافة بالعين المؤجرة يحق للمالك الحجز عليها في حالة التأخير عن دفع الإيجار واستيفاء حقه منها ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة استرداد قيمة التأمين.

١٣- على المستأجر مراعاة القواعد العامة والآداب العامة والمحافظة على النظام العام في شأن استعماله العين المؤجرة كوحدة إدارية وإلا حق للمالك الطلب بإخلائه العين المؤجرة.

١٤- يفسخ هذا العقد فوراً وتلقائياً وبدون تنبيه أو إنذار في حالة تأخير المستأجر في سداد قيمة الإيجار المتفق عليه في ميعاد استحقاقه وللمالك الحق في رفع دعوى أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستصدار الحكم بإخلاء المستأجر إذا أن المستأجر في هذه الحالة يعتبر غاصبا للمكان وشاغلا له دون سند ولا يجوز للمستأجر أن يؤخر سداد الإيجار لأي سبب أو يدعي مقايضة مع أي مصاريف كتصليحات أو خلافة أو أن يطلب تخفيضه أو يقوم بإيداعه خزينة المحكمة ويجوز للمالك لاستيفاء حقه مقاضاة المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة عليه بالإضافة للمصروفات الفعلية التي تكبدها المالك لذلك وكذلك يجوز للمالك مطالبة المستأجر بالتعويض المناسب ولا يجوز للمستأجر استرداد مبلغ التأمين.

١٥- على المستأجر مراعاة القواعد العامة والمحافظة على النظام العام في شأن استعماله العين المؤجرة كوحدة إدارية وإلا حق للمالك الطلب بإخلائه العين المؤجرة.

١٦- يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمالك في حالة انتهاء مدة التعاقد وذلك بحالة جيدة وبكافة المواصفات والتشطيبات التي قام بها المستأجر بعد استلام العين المؤجرة ويتحمل كافة النفقات إذا حدث للعين تلف أو هلاك يرجع إلى خطأ المستأجر.

- ١٧- إذا حدث أمر مغل بالعين المؤجرة فللمالك الحق في إخراج المستأجر من العين المؤجرة بمجرد التنبيه عليه شفويا ويحق له فسخ العقد ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة استرداد قيمة التأمين.
- ١٨- يختص القضاء المستعجل بالحكم عند انقضاء مدة الإيجار وعدم تجديدها أو في حالة عدم سداد الأجرة أو في حالة ترك المستأجر للعين محل الإيجار أو مخالفة أي بند من بنود هذا العقد - كما يكون الاختصاص المحلي للمحكمة التابعة لها المكان المؤجر.
- ١٩- يخضع هذا العقد لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها.
- ٢٠- عدد صفحات هذا العقد أربعة صفحات مزيلة بتوقيع الطرفين وحرر هذا العقد من نسختين لكل

طرف نسخة.

الطرف الثاني (المستأجر)
الاسم / مجرب عدوان غراب
التوقيع /



الطرف الأول (المالك)
الاسم / السيد عواد زناحي
التوقيع /





وزارة التربية والتعليم
بطاقة تحقيق الشخصية



العدد
٤٧
اللقب - المولد
١٩٦٤.١٠.١٤

١٩٦٤.١٠.١٤

GM1579538

