



دفتر الشروط الخاصة
لبناء واستثمار مقر غرفة زراعة حلب (سابقا)
رقم العقار /3512/ في المنطقة العقارية السابعة في مدينة حلب.
وفق صيغة ال B.O.T
(مطعم تراثي من سوية /4/ نجوم)
عن طريق المزايدة العلنية

فهرس المحتويات

..... التعاريف	(1) المادة
..... وصف الموقع	(2) المادة
..... نطاق عمل المشروع	(3) المادة
..... صيغة الاستثمار Bot والشروط الخاصة	(4) المادة
..... الأحكام العامة	(5) المادة
..... أمر المباشرة	(6) المادة
..... البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع	(7) المادة
..... اطلاع العارض	(8) المادة
..... مدة الارتباط بالعرض	(9) المادة
..... التأخير في تنفيذ المشروع	(10) المادة
..... الإشراف على التنفيذ	(11) المادة
..... بدل الاستثمار	(12) المادة
..... التأمينات	(13) المادة
..... الشروط الواجب توافرها بالعارض	(14) المادة
..... إجراءات المزايدة	(15) المادة
..... إجراءات التعاقد	(16) المادة
..... مدة التنفيذ والاستثمار	(17) المادة
..... التزامات الإدارة	(18) المادة
..... التزامات المستثمر	(19) المادة
..... التعاقد مع متعهدين ثانويين	(20) المادة
..... المسؤولية تجاه الغير	(21) المادة
..... المواصفات	(22) المادة
..... حل الخلافات	(23) المادة
..... حالات فسخ العقد ومصادرة التأمين	(24) المادة
..... الموطن المختار	(25) المادة
..... اللغة المعتمدة	(26) المادة
..... الاستلام في نهاية فترة الاستثمار	(27) المادة
..... المراجع	(28) المادة
..... أحكام دفتر الشروط	(29) المادة

المادة 1- تعاريف:

يقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق أحكام هذا الدفتر ما هو موضح بجانب كل منها:

- 1- الوزير : وزير السياحة أو من يفوضه.
- 2- الوزارة : وزارة السياحة.
- 3- الإدارة: غرفة زراعة حلب (ممثلاً برئيسها أو من يفوضه) ولجنة الاستثمار بمحافظة حلب.
- 4- المشروع : هو النشاط الذي يهدف إلى ترميم وتأهيل الموقع المحدد كمطعم سياحي بموجب عقد الاستثمار الذي سيُصدّق أصولاً.
- 5- العارض : هو من قبلت مشاركته بجلسة المزاد العلني لتنفيذ واستثمار المشروع.
- 6- العارض المرشح: من قبل عرضه ورُشح للتعاقّد معه.
- 7- المستثمر: هو من قبل عرضه وأحيلت المزايدة عليه ورشح للتعاقّد.

المادة 2- وصف الموقع:

- 1- الموقع: يقع المبنى أمام قلعة حلب جانب مدرسة الزهراوي ، شمال غرب القلعة رقم العقار /3512/ في المنطقة العقارية السابعة في مدينة حلب.
- 2- المساحة: /212 م²/ مثنان واثنى عشر متراً مربعاً
- 3- شبكة الطرق والوصول للموقع: يحيط بالموقع شبكة طرق تخدمية متكاملة وجيدة كونه يقع في منطقة تاريخية في مدينة حلب القديمة وبالتالي يمكن الوصول إليه بسهولة من محاور مختلفة.
- 4- الوضع الراهن للمشروع: مبنى مهدم / أنقاض
- 5- عناصر الجذب المتوفرة في الموقع: يتوضع مبنى غرفة زراعة حلب في قلب مدينة حلب القديمة ويتميز باتصاله المباشر مع قلعة حلب وتتميز واجهاته بنقوش وزخارف جميلة وبأدراج حجرية مميزة.
- يرتبط المشروع بأسواق حلب القديمة إضافة إلى ارتباطه بمركز مدينة حلب التجاري والحرفي وبعض الخدمات الترفيهية المحيطة بالقلعة.
- 6- البنى التحتية المتاحة في الموقع: كافة البنى التحتية (ماء - هاتف - كهرباء - صرف صحي) متوفرة في محيط الموقع ويقع تأمينها وإيصالها وتطويرها بما يتناسب مع حاجة المشروع على نفقة المستثمر وفق الأحكام والقوانين والأنظمة النافذة لدى الجهات المعنية.
- 7- الصفة التنظيمية: سياحي.

نظام ضابطة البناء: يخضع العقار لنظام ضابطة البناء في مدينة حلب القديمة، كما يخضع لشروط ترميم الأبنية الأثرية المعتمدة من قبل مديرية الآثار والمتاحف بحلب واللجان المختصة. وتُراعى الشروط التالية:

- يجب ترميم وصيانة كافة واجهات المبنى الأثري وتنظيفها بشكل فني مناسب.
- يجب أن تكون جميع المواد المستخدمة في البناء والاكساء من المواد الطبيعية التي تتسجم مع طابع العمارة المحلية التقليدية وتتوافق مع واقع الأبنية الأثرية ومعايير الترميم المعتمدة.
- يجب المحافظة على الفراغات الداخلية الحالية للبناء الأثري ودراسة ربطها ببعضها بشكل فني مناسب.
- يجب على المستثمر تركيب عداد مياه وكهرباء على نفقته و تسديد قيمة استهلاك المياه والكهرباء، وأن يقدم للإدارة ما يُشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات كل سنة.
- في حال توضع التجهيزات التقنية وخزانات المياه فوق سطح البناء الأثري لا بد من سترها بأسلوب ومواد مناسبة تتسجم مع واجهات المبنى والمباني المجاورة ويُفضل وضعها في الأقبية.
- يُمنع توضع تجهيزات وتمديدات التدفئة والتكييف أو الزينة بشكل ظاهر على واجهات المبنى الأثري.
- كافة التجهيزات التقنية والتمديدات داخل المبنى الأثري يقتضى معالجتها بشكل فني مناسب.
- يجب دراسة حاجة المشروع من خدمات البنية الأساسية وربطها مع الشبكات العامة بشكل مناسب.
- الدراسات المعمارية وتفصيلاتها يجب أن تحقق البرنامج التوظيفي والشروط العمرانية والاشتراطات السياحية.
- تطبق الشروط الميكانيكية والكهربائية والصحية وشروط السلامة العامة ومقاومة الحريق المعتمدة محلياً لدى الجهات المختصة.
- يجب أن تتوفر في التجهيزات المواصفات المعتمدة لدى الوزارة والمقابلة لسوية (4 نجوم).
- يجب لحظ مجموعة توليد كهربائية احتياطية باستطاعة مناسبة كافية وبشكل تغطي حاجة المشروع، وتأمين مركز تحويلي (في حال اللزوم) حسب تعليمات الشركة العامة للكهرباء في المحافظة وعلى حساب المستثمر، وتعتبر المجموعة المطلوبة والمركز التحويلي بمثابة الموجودات الثابتة وملكا للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.
- يجب استخدام الطاقة البديلة لتغذية المشروع بالطاقة الكهربائية في حال انقطاع التغذية النظامية، وتُعتبر الطاقة البديلة بمثابة الموجودات الثابتة وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.

المادة 3- نطاق عمل المشروع - هدف المشروع والغاية من الاستثمار :

هدف المشروع: الاستثمار السياحي للموقع بإعادة تأهيل وتوظيف واستثمار الموقع كمطعم سوية /4/ نجوم يتضمن مرافق خدمية متممة .

البرنامج الوظيفي للمشروع: تصميم وتأهيل واستثمار مطعم سوية /4/ نجوم بسعة لا تقل عن 150 كرسي على طابقين والاستفادة من التراس على السطح كمطعم مكشوف مع توفير وتأسيس وتجهيز المطبخ والمستودعات اللازمة ومرافق التخديم والمغاسل ودورات المياه طبقاً لمواصفات الوزارة المعتمدة والمتطلبات الوظيفية للمشروع. ودراسة إمكانية إضافة مصعدين داخليين الأول مخصص للأشخاص والثاني للتخديم وبما يتوافق مع متطلبات مديرية الآثار والمدينة القديمة.

نطاق العمل: على العارض التقيد بهدف المشروع والاسترشاد بالبرنامج الاستثماري التخطيطي كمؤشر مبدئي مع ترك هامش للتصرف للمستثمر حسب الدراسة الفنية والاقتصادية المقدمة من طرفه بنسبة بحدود 15% من إجمالي عدد الكراسي، والعمل على تطوير هذا البرنامج مع إمكانية إضافة فعاليات جديدة مما يؤمن نوعية وسوية مناسبة من الخدمات السياحية ويحقق الجدوى الاقتصادية وخاصة من ناحية العائد المالي للإدارة مع التقيد بنظام البناء المعتمد.

ويجب أن تشكل منشآت وفعاليات المشروع وحدة متكاملة الخدمات والعناصر وتحقق فيما بينها التناغم والتكامل من حيث الطابع المعماري والواجهات والألوان.

المادة 4 - صيغة الاستثمار (B.O.T) كما يلي:

1- تضع الإدارة تحت تصرف المستثمر الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر على وضعه الراهن خالياً من أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية وذلك خلال المدة المحددة في هذا الدفتر .

2- يقوم المستثمر بإنجاز بناء كامل المشروع بكافة أقسامه ومستلزماته وعلى نفقته الخاصة بالغاً ما بلغت من التكاليف مع كل ما يتطلبه ذلك من إعداد الدراسات والتصاميم والمخططات بكافة أنواعها ومراحلها وكل ما يلزم ولكافة الاختصاصات، والقيام بتنفيذ الأعمال والحفريات والأساسات والإنشاءات للأبنية والاكساء الداخلي والخارجي لكامل البناء وما قد يقتضيه تنفيذ المشروع من أعمال تدعيم وترحيل وبما يضمن سلامة الأبنية المجاورة وكذلك التجهيزات والفرش والديكور وكل ما يلزم من يد عاملة وإحضارات مواد وأجهزة وإجمالاً كل ما يلزم لإنجاز العمل في المشروع بكافة أقسامه ووضعه بالخدمة والاستثمار (مفتاح باليد) ووفق برنامج المشروع والشروط المبينة في هذا الدفتر وكافة محتويات العرض المقدم من المستثمر والمقبول من الإدارة.

3- قيام المستثمر بتنفيذ المشروع في الموقع وفق ما هو مبين أعلاه وأحكام هذا الدفتر خلال مدة /2.5/ سنتين ونصف تبدأ من تاريخ أمر المباشرة أو تسليم الموقع خالياً من الشواغل والشاغلين أيهما أبعد، واستثمار الموقع لمدة /25/ خمسة وعشرون عاماً بدءاً من تاريخ انتهاء مدة إنجاز المشروع.

4- تبقى ملكية الموقع وما عليه من مباني وإنشاءات وتجهيزات وفرش ومعدات - بما فيها الطاقة البديلة - وكل ما أنجزه المستثمر وقام بتنفيذه ملكاً للإدارة وتنتهي علاقة المستثمر بالمشروع واستثماره بشكل نهائي، ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويض أو بدل لقاء ما قام به من أعمال بعد انتهاء مدة الاستثمار، وتسلم للإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته ومرافقه وتجهيزاته بوضع جيد ومناسب للاستثمار.

5- يُحدد بدل الاستثمار السنوي لقاء استثمار الموقع وفقاً لما تم ترسيته في المزاد، ويكون متزايداً بنسبة 5% كل ثلاث سنوات. ولضمان التوازن المالي للعقد، تقوم الإدارة بتقدير هذا البدل بالدولار الأمريكي، استناداً إلى النشرة الصادرة عن مصرف سورية المركزي بتاريخ فض العروض. ويتم تسديد كل دفعة مستحقة بالليرة السورية حصراً، بما يعادل قيمة الدولار الأمريكي المقدرة وفق ذات النشرة.

6- يُستحق بدل الاستثمار قبل استيفاء المنفعة على دفعتين متساويتين (دفعة كل ستة أشهر) وخلال عشرة أيام من استحقاق كل دفعة، وفي حال التأخير تُستحق الغرامة القانونية النافذة بتاريخ استحقاقها وبالغلة 9% عن المبالغ غير المسددة، ليُصار إلى إجراء تقاص في نهاية العام وخلال شهرين من بداية العام اللاحق بين المبالغ المسددة والبدلات المستوجبة لصالح الإدارة بناء على بدل الاستثمار.

7- لا يجوز للمستثمر التنازل عن المشروع إلا بموافقة الإدارة والتزام المتنازل له أمام الإدارة بجميع القوانين والأنظمة النافذة والواجبات والشروط التعاقدية سارية المفعول بين الإدارة والمستثمر المتنازل بموجب العقد الموقع بينهما والمصدق أصولاً، وتصبح العلاقة بكافة جوانبها التعاقدية بين الإدارة والمتنازل له بعد أن يقوم المستثمر الأساسي بدفع القيمة المتوجبة عليه للإدارة لقاء موافقتها على التنازل والتي تحددها لجنة تشكلها الإدارة لهذه الغاية بما لا يتجاوز نسبة 5% من الكلفة الإجمالية السوقية للمشروع.

8- في حال حصول تأخير في إنجاز المشروع بسبب عدم قيام المستثمر بالالتزام بالبرنامج الزمني للمشروع مع عدم وجود أسباب قاهرة تبرّر هذا التأخير وتقبل بها الإدارة ولا تكون الإدارة سبباً لذلك التأخير وزادت مدة التأخير المذكورة عن مدة 3/ أشهر يعتبر المستثمر مستكفأ عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات إلى الإدارة دون أن يحق له أي تعويض منها حيث تقوم الإدارة بعد ذلك بالإعلان عن طلب عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر الأساسي، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية للإدارة.

المادة (5): الأحكام العامة:

1. القوانين والأنظمة: يخضع المشروع للقوانين والأنظمة التالية:

- قانون العقود رقم 51/ لعام 2004 وتعديلاته.
- دفتر الشروط العام الصادر بالقرار 450 لعام 2004.
- قانون البيئة رقم 50/ لعام 2002 وتعليماته التنفيذية.
- أحكام قانون العمل رقم 17/ لعام 2010 وتعديلاته.
- قرارات المجلس الأعلى للسياسة السارية.
- قانون مجلس الدولة.
- نظام ضابطة البناء في المدينة القديمة بحلب وإجراءات التراخيص الفنية المتبعة.
- القوانين والقرارات المرتبطة بالآثار.
- لا تتقلب العلاقة مع الفريق الثاني (المستثمر) إلى علاقة إجباريه بأي شكل من الأشكال.

2. المساواة والشفافية

على الإدارة اطلاع كافة العارضين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المزايدة بما يمكنهم من تقييم الأعمال قبل الحصول على وثائق المزايدة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال المطلوب تنفيذها قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كافٍ وتلتزم الإدارة بعدم التمييز بين العارضين في أي مما سبق. كما سيتم إخطار كافة العارضين بأي تغيرات تطرأ على المزايدة عبر وسائل الاتصال المعتمدة على النحو المبين بأحكام هذا الدفتر.

3. تعارض المصالح

التزم العارض والعاملون لديه والشركات التابعة له ومقاولوه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال المضمنة في نطاق هذه المزايدة، بإبلاغ الإدارة والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الإدارة.

4. السلوكيات والأخلاقيات

يحظر على العارض والعاملين لديه والشركات التابعة له ومقاوليه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال والخدمات التي تتضمنها هذه المزايدة، مخالفة الأحكام وقواعد السلوك المهني وقواعد أخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليها الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي هدية أو أي منفعة سواء مادية أو

معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الإدارة في كافة مراحل تنفيذ المزايدة أو أي عقد ينتج عنها.

5. السرية وإفشاء المعلومات

يلتزم العارض بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمزايدة سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الإدارة، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المزايدة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الإدارة مسبقاً.

6. حقوق الملكية الفكرية

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز (أو العروض الفائزة) للإدارة، ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.

المادة (6) - أمر المباشرة:

1. يتم إعطاء أمر المباشرة وتسليم الموقع للمستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل والمستثمرين والأعباء المالية خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ تصديق العقد وذلك بموجب محضر استلام أصولي موقع عليه من قبل ممثلي الإدارة والمستثمر ومرفق معه نسخة عن العقد المبرم معه بعد اعتماده وتصديقه وفق الأصول.
2. في حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع ضمن المدة المحددة أعلاه ولأسباب ليس للإدارة يد فيها تحسب مدة التأخير في الاستلام من ضمن المدة الإجمالية للتنفيذ والاستثمار ويحق للإدارة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه وبما يحقق مصلحتها وفقاً للأنظمة واللوائح السارية ذات الصلة.
3. يُعتبر تاريخ توقيع محضر التسليم من قبل ممثلي الفريقين المتعاقدين أمراً بالمباشرة بالتنفيذ.

المادة (7) - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع:

يقوم المستثمر بإنجاز كافة الأعمال المطلوبة لوضع المنشأة بالاستثمار بما فيها إعداد الدراسات والحصول على التراخيص وفق البرنامج الزمني الموافق عليه من قبل الإدارة والوزارة خلال مدة إجمالية لا تزيد عن 2.5/ سنتين ونصف من تاريخ تسليم الموقع مبيّنة بالمرحل والمدة التالية:

أولاً : الحصول على رخصة الإشادة السياحية :

يقوم المستثمر بإنجاز وموافاة الوزارة بالإضبارة المعمارية (المخططات المعمارية ومخطط الموقع العام) خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر اعتباراً من تاريخ أمر المباشرة، ليُصار إلى دراستها ومن ثم عرضها على اللجان المختصة في حماية المدينة القديمة لدراستها والموافقة عليها - في حال عدم وجود ملاحظات- تمهيداً للحصول على رخصة الإشادة السياحية أصولاً.

ثانياً : إعداد المخططات التنفيذية والحصول على رخصة البناء:

يلتزم المستثمر وبالتنسيق بين الإدارة و نقابة المهندسين بإنجاز الإضبارة الهندسية التنفيذية المتوافقة مع رخصة الإشادة السياحية والحصول على رخصة البناء خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر.

يتم موافاة الإدارة والوزارة ولجنة الإشراف على المشروع بنسخة عن الإضبارة التنفيذية المعتمدة أصولاً لتتمكن من عملية الإشراف على التنفيذ.

ثالثاً : مرحلة تنفيذ أعمال المشروع:

تحدد مدة تنفيذ المشروع بـ سنتين تبدأ اعتباراً من تاريخ صدور رخصة البناء.

المادة (8): اطلاع العارض:

على العارض زيارة موقع المشروع للاطلاع على واقعه الحالي ويعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه قد عاين الموقع بوضعه الراهن واطلع عليه اطلاع العارف النافي للجهالة وأنه:

1. أخذ علماً بواقع الأرض وحالة المبنى معمارياً وإنشائياً وكافة المعلومات اللازمة وأنه استعان بالخبراء المختصين من أجل ذلك وأخذ ذلك بالاعتبار في دراسته وفي حساب الكلفة والزمن اللازمين للإنجاز.

2. أخذ علماً بمحيط الموقع والأبنية القائمة فيه، وكذلك الملحوظ بتنفيذها بجوار الموقع، وأنه سيقوم بأخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات الخاصة بالمشروع.

3. أخذ علماً أن مدة الاستثمار العقدية تبدأ مباشرة بعد انتهاء مدة التنفيذ المبينة في هذا الدفتر حتى لو لم يتم الإنجاز خلال المدة المحددة، أيا كانت الأسباب باستثناء الأسباب التي تراها الإدارة مبررة للتأخير في الإنجاز وخارجة عن سيطرة وإرادة المستثمر، وعلى المستثمر أن يعلم الإدارة عن كل سبب للتأخير في الإنجاز بكتاب خطي معمل وخلال خمسة عشر يوماً من حصول السبب أو العائق لمعالجته من قبل الإدارة أو أخذه في الاعتبار في حساب المدة ولا يعتد بأي طلب لتبرير المدة لا يتم توثيقه في حينه وفق ما ورد أعلاه.

المادة (9): مدة الارتباط بالعرض:

1. مدة ارتباط العارض بعرضه /60/ يوماً فقط ستون يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العروض المحدد بالإعلان.

2. مدة ارتباط العارض المرشح /45/ يوماً فقط خمسة وأربعون يوماً من تاريخ تبليغه قبول ونجاح عرضه.

3. يلتزم العارض المرشح بتقديم التأمينات النهائية وتوقيع العقد خلال هذه المدة تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات المقدمة وتحمله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسو العرض عليه.

4. لا يترتب على الوزارة والإدارة أي حق من أي نوع للعارضين أو العارض المرشح نتيجة عدول الإدارة عن استكمال التعاقد مع العارض المرشح ، أو عدم تصديق العقد.

المادة (10) - التأخير في تنفيذ المشروع:

- إذا تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو لظروف استثنائية أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فعليه إبلاغ الإدارة بكتاب خطي معلل خلال خمسة عشر يوماً من حلول الظروف أو السبب الخارجي ليتم تبريره ووفق الأصول ولا يعتد بأي طلب تبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه. ولا تعتبر قوة قاهرة أو ظروف استثنائية كل من (الظروف الحالية، أو العقوبات الاقتصادية، أو مقاطعتها المالية، أو منع التعامل مع جهاتها العامة أو والقرارات القضائية أو الإدارية أو النصوص القانونية الصادرة عن غير الجمهورية العربية السورية) القائمة حالياً.
- في حال تأخر المستثمر في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في هذا الدفتر مضافة إليها المدد المبررة حسب الفقرة (1) من هذه المادة - إن وجدت - يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع.
- تترتب على المستثمر الغرامة المالية النافذة بتاريخ استحقاقها والبالغة 9% سنوياً عن المبالغ غير المسددة في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً.

المادة (11) - الإشراف على التنفيذ:

يتم تشكيل لجنة من قبل الإدارة مهمتها:

1. الإشراف على حسن تنفيذ المشروع وفق الإضبارة التنفيذية المصدقة للمشروع وتنظيم محاضر أصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ، وتبلغ إلى المستثمر خطياً لمعالجتها، وتوافي الإدارة بتقرير ربعي عن سير الأعمال في المشروع ويحق لها الاطلاع على الكشوف المالية المقدمة من المستثمر.

2. يلتزم المستثمر بتأمين مقر للجنة الإشراف على التنفيذ وتجهيزها بالمستلزمات اللازمة للقيام بالمهام الموكلة إليها.

ملاحظة: يمكن للإدارة التعاقد مع شركة استشارات خاصة للإشراف على التنفيذ بدلاً عن اللجنة المذكورة أعلاه.

المادة (12) - بدل الاستثمار:

يحدد بدل الاستثمار السنوي للسنة الأولى بالمبلغ الذي آلت إليه المزايدة ويزداد كل ثلاث سنوات بنسبة (5%) من بدل استثمار السنة السابقة لها ويكون هذا البديل سارياً إلى نهاية مدة الاستثمار، وكما هو موضح بالمادة رقم 4/ الفقرة 5/ و6/.

المادة (13) - التأمينات:

- التأمينات الأولية: (250,000,000) ل.س. مئتان وخمسون مليون ليرة سورية لا غير تسدد لحساب لجنة الاستثمار بالمحافظة رقم (223600) المفتوح لدى مصرف بنك سورية والمهجر أو حوالة مصرفية أو بشيك مصدق.

- التأمينات النهائية: نسبة (2%) من القيمة الاجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار تسدد من قبل المستثمر وخلال 30/ يوماً من تاريخ تبليغه قبول ونجاح عرضه بكتاب خطي وقبل توقيع العقد تحت طائلة مصادرة التأمينات الأولية ومطالبته بالتعويض عن الاضرار التي قد تلحق بالإدارة ولاتعاد التأمينات النهائية للمستثمر إلا بعد تبرئة ذمة المطرح الاستثماري في مديرية المالية - الكهرباء - المياه - التأمينات الاجتماعية - وكل ما له علاقة بموضوع الاستثمار وبعد تصديق محضر لجنة الجرد والاستلام.

- تعاد التأمينات الأولية إلى العارضين الذين لم ينجح عرضهم فور انتهاء لجنة فض العروض في اقتراح العارض المرشح ومصادقة أمر الصرف على محضر لجنة المزايدات.

المادة (14) - تقديم العروض:

يقدم العرض ضمن مغلف مغلق معنون باسم/ لجنة الاستثمار في محافظة حلب - مشروع بناء واستثمار مقر غرفة زراعة حلب (سابقاً) رقم العقار 3512/ في المنطقة العقارية السابعة في مدينة حلب. ويقدم إلى ديوان

محافظة حلب خلال المدة التي ستحدّد بالإعلان الصادر الإدارة على أن يُذكر على المغلف اسم العارض وعنوانه ورقم هاتفه واسم الموقع المراد استثماره.

الشروط الواجب توافرها بالعارض:

يشترط ممن يود الاشتراك في المزايدة أن يتوافر فيه ما يلي:

1- أن يقدم طلب اشتراك مبيناً عليه عنوانه وموطنه المختار في القطر العربي السوري الذي سيعتمد

في أية مراسلات معه خلال إجراءات فض العروض والتعاقد مع ذكر رقم الهاتف والفاكس -إن

وجد- مرفقاً به إشعار بتسديد قيمة الرسوم المترتبة على طلب الاشتراك في العروض ، مع إرفاق

صورة عن البطاقة الشخصية للعارض.

2- إيصال تسديد قيمة دفتر الشروط البالغة (1,000,000) ل.س مليون ليرة سورية لا غير.

3- لا يكون محكوماً بجرم شائن أو جنابة ما لم يرد اعتباره ويتم ثبوت ذلك بوثيقة لا حكم عليه لم

يمضي على تاريخ منحها ثلاثة أشهر.

4- ألا يكون محروماً من التعاقد مع إحدى الجهات العامة أو من دخول المناقصات والمزايدات أو

محجوزاً على أمواله جزاً احتياطياً أو جزاً تنفيذياً لصالح الجهات العامة (ويتم ذلك بتصريح مقدم

من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).

5- ألا يكون من العاملين في إحدى الجهات العامة والا يكون عضواً في المكاتب التنفيذية للإدارة

المحلية ضمن محافظة حلب (ويتم ذلك بتصريح مقدم من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).

6- ألا يملك مصنع أو مؤسسة أو مكتب مدني في اسرائيل والا يكون مشتركاً في أية مؤسسة أو هيئة

فيها والا يكون مشتركاً في أي عقد للصنع أو التجميع أو التراخيص أو المساعدة الفنية مع أي

مؤسسة أو هيئة أو شخص في اسرائيل والا يزاوّل مثل هذا النشاط في اسرائيل بشخصه أو عن

طريق وسيط والا يساهم بشكل من الاشكال في دعم اسرائيل أو مجهودها الحربي (ويتم تقديم تصريح

بذلك من العارض).

7- نسخة من دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع موقعة من العارض وعلى كامل صفحاته إشعاراً

منه بقبوله كافة محتوياته وأنه تقدم بعرضه على أساسه، ويُرفض كل عرض يحوي أية تحفظات

على ما ورد فيه.

8- وثيقة تقديم التأمينات الأولية والبالغة / 250,000,000 / ل.س منتان وخمسون مليون ليرة سورية

، تُسَدَّد في حساب لجنة الاستثمار لمحافظة حلب المذكور أعلاه أو بموجب شيك مصدق، أو بموجب كفالة مصرفية صادرة عن مصرف مرخص في سورية.

9- في حال كان العرض يتضمن شركاء: يجب أن يتقدم جميع هؤلاء الشركاء بالأوراق الثبوتية ولكل شريك على حدة اما فيما يخص التأمينات وإشعار شراء دفتر الشروط يكتفي أن تقدم باسم أحد الشركاء في حال وجود تفويض من باقي الشركاء .

- وفي حال كان العارض شركة يتقدم العارض (إضافة إلى ما ذكر أعلاه) بما يلي:

أ- السجل التجاري للشركة ساري خلال سنة تقديم العرض، ويُقبل السجل التجاري للشركات الأجنبية الصادرة عن الدولة التي تعمل بها الشركة على أن تقوم الشركة بتقديم تعهد بفتح فرع لها في الجمهورية العربية السورية في حال رسو العرض عليها.

ب - صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر للممثل القانوني للشركة مع تفويض رسمي له من الشركة.

ج- إذا كان العارض وكيلًا عليه أن يقدم صك الوكالة المصدق أصولاً الذي يخوله الصلاحيات لإجراء التعاقد.

د . أية ثبوتيات أخرى يراها العارض مناسبة لبيان كفاءته.

المادة (15) - اجراءات المزايدة:

1. تشكل لجنة المزايدة بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على اقتراح الادارة وتتم

اجراءات المزايدة بجلسة علنية وفق أحكام القانون /51/ لعام 2004 وتعديلاته.

2. تشكل لجنة التأهيل الفني والمالي بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار مكونة من (فنيين واقتصاديين) لتقييم العارضين.

3. تشكل لجنة مالية بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على مقترح الادارة لوضع القيمة التقديرية (مبلغ مبدئي للسنة الأولى) لبذل الاستثمار النقدي ويعتبر سعر مبدئي لافتتاح عملية المزايدة وتنظم محضراً بذلك ويرفع بظرف مختوم الى لجنة المزااد .

4. يتم مقابلة العارضين المتقدمين من قبل لجنة التأهيل الفني والمالي بعد يوم من انتهاء تقديم الطلبات وقبل يوم من البدء بالمزااد وعلى العارضين تقديم الرؤية والدراسات الفنية للمشروع اما من خلال عروض برزنتيشن أو دراسات او مخططات مع كل ما يرغب العارض في تقديمه من (وثائق تبين

ملاءته المالية وخبراته في مجال العمل أو تعاقد مع جهات ذات خبرة وسمعة في مجال عمل المشروع.... الخ)، وتقوم لجنة التأهيل الفني والمالي بإعداد محضر بأسماء المعارضين المقبولين للاشتراك في المزاد وترفعه إلى لجنة المزاد.

5. تدرس العروض من قبل لجنة المزاد المشكلة لدراسة وضع المتقدمين المقبولين وفق محضر لجنة التقييم الفني والمالي وتقرر قبول عروض من تتوافر فيهم الشروط المطلوبة المشار إليها سابقاً للاشتراك في المزاد واستبعاد عروض من لا تتوافر فيهم هذه الشروط وتعلن ذلك على الحضور وتوقع كافة الوثائق التي يتقدم بها المعارضون من قبل اللجنة.

6. تجري المزايدة في جلسة علنية ويشارك فيها أصحاب العروض المرشحة للمزايدة في الوقت والمكان المحددين لها في نص الإعلان وتفتح المزايدة بالمبلغ المحدد من قبل اللجنة.

- تتخذ لجنة المزايدة قراراتها بأغلبية أعضائها الحاضرين وفي حال تساوي الأصوات يرجح جانب الرئيس.

- إن الاعتراضات التي تطرأ أثناء جلسة المزايدة يفصل فيها في الحال من قبل لجنة المزايدة وبالتصويت ويدون ذلك في محضر جلسة المزايدة.

- تعتبر قرارات اللجنة المذاعة على الحاضرين نهائية.

- يفتح رئيس اللجنة الجلسة بتلاوة أسماء المستثمرين المرشحين ويشعر المزايدة حتى نهايتها ولا تقبل الزيادات التي تقل عن (0.5%) نصف بالمئة من المبلغ الذي وصلت اليه المزايدة ويعلن رئيس اللجنة عند نهاية المزايدة اسم المعارض الذي رست عليه وينظم محضر بجميع إجراءات ووقائع المزايدة ويوقع من قبل رئيس وأعضاء اللجنة والمعارضون المشتركون في المزايدة وإن رفض المشاركون التوقيع أشير الى ذلك في المحضر ولا يعتد بامتناع المستثمر المرشح وبقية المعارضين عن التوقيع.

- لا تعتبر قرارات لجنة المزايدة نافذة إلا بعد تصديقها من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار لمحافظة حلب ويجوز لرئيس لجنة الاستثمار أن يلغي نتائج المزايدة لأسباب مبررة خطياً وليس له في أي حال من الأحوال أن يعدل النتيجة التي توصلت لها اللجنة.

- يبلغ المعارض الذي رست عليه المزايدة بتصديق المزايدة وبذلك يصبح مستثمراً مرشحاً.

- على المعارض المرشح توقيع العقد خلال مدة لا تتجاوز / 30 / ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغه الإحالة عليه وفي حال عدم حضوره أو امتناعه عن توقيع العقد وفقاً لأحكام دفتر الشروط وعرضه المقبول تصدر التأمينات الأولية المقدمة ويحق للإدارة مطالبته بالتعويض عن العطل والضرر عند الاقتضاء.

- لا يعتبر العارض المرشح مستمراً إلا بعد استكمال إجراءات تصديق العقد وإبلاغه هذه المصادقة وإبلاغه أمر المباشرة وللإدارة العدول عن تنفيذ موضوع المزايدة في أي وقت قبل تبليغ المستثمر أمر المباشرة دون أن يحق للمستثمر أي تعويض ولا يترتب على الإدارة أية التزامات من أي نوع سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة تقديم عروضهم إذا لم يتم إبرام عقد معهم ولم يتم تصديق هذا العقد من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار وقبل إعطائهم أمر المباشرة لأي سبب كان.

المادة (16) - إجراءات التعاقد:

1. يوقع عقد الاستثمار بين الإدارة من جهة والعارض المرشح من جهة أخرى ويؤخذ فيه بالاعتبار جميع ما ورد وأعلن بما يتفق مع عرض العارض المقبول أصولاً ووفق ما يتم الاتفاق عليه تمهيداً لتصديقه من الجهة صاحبة الاختصاص.
2. لا يعتبر العقد المذكور أعلاه نافذاً إلا بعد تصديقه وفق الأصول من الجهة صاحبة الاختصاص.
3. لا يترتب على الإدارة أي حقوق أو التزامات من أي نوع سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة تقديم عرضه أو عدم إجراء عقد مع العارض المرشح أو عدم تصديقه أو الحصول على إجازة الاستثمار.
4. في حال نكول العارض المرشح لاستثمار الموقع عن تقديم التأمينات النهائية واستكمال توقيع العقد في الموعد المحدد لذلك تصدر التأمينات الأولية المقدمة كبديل حجز الموقع لصالح الإدارة ويحق للإدارة مطالبة المستثمر بالاعطال والضرر نتيجة فوات المنفعة.

المادة (17) - مدة الاستثمار والتنفيذ :

- يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة 25/ خمسة وعشرون عاماً تبدأ حكماً بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة أعلاه بهذا الدفتر (سواء تم إنجاز أعمال التنفيذ أو لم تتم) مع إضافة فترات التأخير المبررة (إن وجدت).
- يُسمح للمستثمر بالاستثمار الجزئي أو لكامل فعاليات المشروع قبل انتهاء فترة التنفيذ المحددة في هذا الدفتر مع إعفائه من تسديد بدلات الاستثمار خلال هذه الفترة فقط.

المادة (18) - التزامات الإدارة:

1. الالتزام بتسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل أو الإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية على الصحيفة العقارية للموقع وذلك خلال المدة المحددة في هذا الدفتر.

2. ضمان عدم المساس بحقوق المستثمر في حقوق الاستثمار للمنشأة طيلة مدة الاستثمار والمحددة في هذا الدفتر ما لم يخل المستثمر بالتزاماته العقدية تجاه الإدارة.
3. المساعدة باستخراج الموافقات والترخيص اللازمة للمشروع لدى كافة الجهات العامة والنقابات على نفقة المستثمر.
4. تأمين 5 مواقف سيارات مجانية في الشوارع المحيطة على نفقة المستثمر.

المادة (19) - التزامات المستثمر:

1. تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
2. على المستثمر تكليف شركة دراسات وتصميم محلية أو دولية ذات سمعة جيدة على أن تتحقق الإدارة منها قبل الموافقة عليها.
3. على المستثمر التعاقد مع شركة مقاولات محلية أو دولية ذات خبرة جيدة في التنفيذ وتتحقق الإدارة من ذلك ثم توافق عليها.
4. التأمين الشامل - وعلى نفقته - ضد كافة الأخطار على المشروع وأقسامه لدى المؤسسة العامة السورية للتأمين أو أية شركة تأمين مرخصة في سورية وفق القوانين والأنظمة النافذة وذلك خلال فترتي التنفيذ والاستثمار، والتأمين على عمال المنشأة ومستخدميها طيلة فترة التنفيذ والاستثمار لدى مؤسسة التأمينات الاجتماعية.
5. تأمين البنى التحتية ضمن المشروع وربطها مع البنى التحتية في المنطقة وعلى نفقته الخاصة مهما بلغت التكاليف، وكذلك يقع على عاتقه تأمين احتياجات المشروع بكافة أقسامه من الطاقة الكهربائية - الهاتف - المياه - الخ وأن يقدم للإدارة ما يشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات إلى الجهات المختصة كل سنة، وأن يقدم براءة ذمة في نهاية مدة الاستثمار.
6. تأمين الصيانة الدورية والطوارئ للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة - وعلى نفقته - وبإشراف الإدارة.
7. تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من بناء وصيانة و تأهيل وتجهيز وتأثيث (مفتاح باليد) حسب الاضبارة التنفيذية والتكاليف المبينة بمؤشرات الجدوى الاقتصادية وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإنفاق اللازم حسب احتياجات المشروع مهما بلغت التكاليف اللازمة لذلك.

8. تسليم الإدارة نسخة من المخططات التنفيذية النهائية as-built drawings بعد انتهاء فترة التنفيذ، وكافة الوثائق والمواصفات الفنية للمعدات والأجهزة المستخدمة في المشروع

9. تسليم الإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار في نهاية مدة الاستثمار البالغة /25/ عاماً.

10. يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني مفصل يبين مراحل تنفيذ المشروع خلال /15/ يوماً من تاريخ تسليم الموقع على أن يتضمن البرنامج الزمني نسبة الإنجاز والقيم المالية كل ثلاثة أشهر ولنهاية مدة التنفيذ.

11. يلتزم المستثمر حين إبرامه لأي من عقود العمل المتعلقة بالمشروع وخلال فترتي التنفيذ والاستثمار أن يكون المسؤول الوحيد عن هذه العقود ويلتزم بالتالي بتسليم المنشأة إلى الإدارة في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا الدفتر خالية من أية إشغالات عمالية وغيرها وبريئة الذمة من أية التزامات أو عقود مالية أو عمالية أو غيرها تتعلق بالمشروع.

12. يلتزم المستثمر بالمتابعة مع الإدارة للحصول على كافة التراخيص المطلوبة من الجهات العامة لزوم تنفيذ وتشغيل المشروع وذلك وفق الإجراءات المنصوص عليها في القرارات والاشتراطات الصادرة عن الوزارات المختصة وعلى نفقته الخاصة.

13. أن تكون الإضبارة التنفيذية للمشروع - المقدمة من المستثمر - مدققة ومصدقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية.

14. لا يحق للمستثمر الحصول على أي تمويل أو قرض بكفالة موقع الاستثمار أو وضع إشارة رهن على صحيفة العقار لأي سبب كان.

15. يلتزم المستثمر باستخدام الطاقة البديلة لتغذية المشروع بالطاقة الكهربائية في حال انقطاع التغذية النظامية وتطبيق كافة الشروط الفنية اللازمة ، وتعتبر الطاقة البديلة بمثابة الموجودات الثابتة وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.

16. على المستثمر أن يزيل أو يلغي كل عمل ترفضه الإدارة والجهات المعنية بسبب عيوب في التنفيذ.

17. لا يحق للمستثمر إضافة أو إجراء أي تعديلات في فضاء مطرح الاستثمار الداخلي أو الخارجي قبل الحصول على موافقة مسبقة من الإدارة، على أن تقع جميع نفقات هذا التعديل على عاتق المستثمر.

18. يتحمل المستثمر كافة النفقات الناجمة عن هذا الاستثمار بما فيها رسوم الإعلان في الصحف الرسمية ونشرة الاعلانات الرسمية مهما بلغت، ورسم الطابع على نسختي العقد و رسم الاستثمار و غيرها وكافة الضرائب والرسوم سواء ذُكرت أم لم تُذكر.

19. إذا كان المستثمر أكثر من شخص واحد، اعتُبروا جميعاً متكافلين متضامنين تجاه الإدارة في تسديد كافة الالتزامات المترتبة عليهم.

المادة 20- التعاقد مع متعهدين ثانويين :

- يحق للمستثمر خلال فترة تنفيذ وإنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار أن يوكل أي عمل أو جزء من أعمال تنفيذ المشروع وأن يعهد بها أو يلزمها كلها أو بعضها إلى أشخاص آخرين أو شركات تنفيذية كمتعهدين ثانويين مختصين و مؤهلين لتنفيذ مثل هذه المشروعات.

- إن حصول هذه العلاقة مع المتعهدين المذكورين لا يعني بأي حال من الأحوال إلزام الإدارة بأن تدخل في أية علاقة من أي نوع كانت مع المتعهدين الثانويين ، كما أن هذا الأمر لا يعفي المستثمر من أي من التزاماته ومسؤولياته الفنية والإدارية والحقوقية والجزائية المفروضة عليه تجاه الإدارة بموجب أحكام العقد الذي سيبرم معه.

المادة (21) - المسؤولية تجاه الغير:

1. تقع على عاتق المستثمر مسؤولية اتخاذ كافة التدابير اللازمة لمنع وقوع أي ضرر أو خسارة أثناء التنفيذ في أي جزء من الأعمال الجارية واللوازم والمواد والتجهيزات أو الأموال المنقولة الموجودة في موقع العمل سواء كانت الأعمال أو الأموال تخص المستثمر أو الإدارة أو تخص غيره من المتعهدين أو المتعهدين الثانويين العاملين في الموقع وسواء كانت تلك الخسائر عن طريق السرقة أو الحريق أو العوارض الجوية والطبيعية وما ماثل ذلك ويتوجب على المستثمر أيضاً اتخاذ جميع الإجراءات المتقضية للمحافظة على أرواح العمال والمستخدمين والأهلين سواء منهم من كان له علاقة مباشرة بأعمال العقد أو لم يكن من أي ضرر أو إصابة تلحق بأي منهم أثناء قيام المستثمر بتنفيذ أعمال العقد والتأمين عليهم في المؤسسة العامة السورية للتأمين أو أية شركة تأمين مرخصة في سورية وفق القوانين والأنظمة النافذة.

2. يتحمل المستثمر كافة المسؤوليات المدنية والجزائية جراء مخالفته للقوانين والأنظمة والتعليمات النافذة أمام كافة الجهات الرسمية بما فيها القضائية وهو المسؤول عنها.
3. الإدارة غير مسؤولة عن أية خسائر تلحق بالمستثمر ولا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض بسبب ذلك.

المادة (22) - المواصفات:

1. مواصفات الجودة

يلتزم المستثمر بمواصفات الجودة المطلوبة في تنفيذ النطاق المطلوب. ويجب على المستثمر إخطار الإدارة بما يتسبب أو قد يتسبب في عدم الامتثال لمتطلبات الجودة في السلع الموردة والأعمال المقدمة وبأي تغييرات أو تعديلات قد تؤثر على هذه الجودة كتغيير موقع تصنيع المواد، أو تغيير المواد الخام ونسبها المستعملة في تصنيع السلع الموردة.

2. المواصفات الخاصة بالمواد

- تخضع المواد المستخدمة في تنفيذ الأعمال للمواصفات والمقاييس المعمول بها في الجمهورية العربية السورية.

- يقوم المستثمر بتقديم المواد المستخدمة في تنفيذ الأعمال للتأكد من مطابقتها لمواصفات العرض والمقاييس العالمية كما يطلع على نتائج الاختبارات المعمولة للمواد وإعطاء الموافقة (أو عدمها) عليها وتسجيلها والاحتفاظ بنسخة منها.

- ويجب كذلك أن تكون المواد المستخدمة سواء المحلية أو المستوردة لتنفيذ العقد مطابقة للمواصفات القياسية السورية وما لم تشملها منها هذه المواصفات فيجب أن يكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعروفة والتي تحددها الإدارة.

3. مواصفات السلامة

يلتزم المستثمر خلال جميع مراحل التنفيذ والاستثمار بجميع الأنظمة والقواعد المتبعة بشأن السلامة والصحة والبيئة، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة للامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.

المادة (23) حل الخلافات:

1. كل خلاف ينشأ عن العقد الذي سيبرم مع المستثمر أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذ أي شرط أو بند من شروطه وبنوده يجري حله بالطرق الودية.

2. في حال عدم التوصل إلى حل للخلافات بالطرق الودية خلال فترة /60/ يوما يتم اللجوء إلى القضاء الإداري حصراً.

3. ويُعتبر التشريع العربي السوري المرجع الوحيد في كل ما يتعلق بصحة العقد وتنفيذ أحكامه وتطبيقها وفي كل نزاع ينشأ نتيجة تنفيذه، وتُعتبر المدة التي تتطلبها إجراءات التقاضي وإصدار القرار من مدة الاستثمار الواردة في هذا العقد إلا في حال أوجب الخلاف توقف الاستثمار لمكونات المشروع.

المادة (24) حالات فسخ العقد ومصادرة التأمينات:

1. يعتبر العقد الذي سبب مع المستثمر مفسوخاً حكماً في الحالات التالية:

أ- وفاة المستثمر إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد وإذا لم تكن محل اعتبار فلا يفسخ العقد لهذا السبب إلا إذا رأت الإدارة أن ورثة المستثمر لا تتوافر فيهم الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل ولا يترتب على الفسخ في هذه الحالة تعويض لأي من المتعاقدين وتعد التأمينات إلى الورثة إذا لم تكن قد تحققت على المستثمر التزامات أخرى.

ب- إفلاس المستثمر.

ج- التصفية القضائية . إلا أنه يحق للإدارة الموافقة على استمرار المستثمر بتنفيذ التزاماته إذا أجازت المحكمة ذلك.

2. في الحالات الأخرى يتم التقيد بما يلي :

أ- يحق للإدارة فسخ عقد الاستثمار الذي سبب مع المستثمر وذلك في أي من الحالات التالية:

1. عدم تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها وتأخره بتسديد الدفعة المستحقة لمدة تتجاوز الشهرين.

2. عدم جدية المستثمر في تنفيذ المشروع بما يفرضه تأخير غير مبرر لمدة أو مدد مجموعها تزيد عن 3/ أشهر.

3. ثبوت عدم صحة البيانات المالية المقدمة من المستثمر مع الواقع سنداً لتقرير الشركة القانونية التي تكلفها الإدارة بالتدقيق أو أي جهة عامة يدخل ضمن اختصاصها مراقبة الضرائب والرسوم.

4. التنازل جزءاً أو كلاً عن المشروع إلى الغير دون موافقة الوزارة والإدارة خطياً.

5. ترك المستثمر لموقع الاستثمار قبل انتهاء مدة الاستثمار حيث تضع الإدارة يدها على الموقع ويتم طرح الموقع للاستثمار على حساب المستثمر الناكل وتحصل الذمم المترتبة عليه للإدارة من التأمينات النهائية وفي حال عدم كفايتها تحصل وفق قانون جباية الاموال العامة.

- ب- يتم فسخ العقد بعد إنذار المستثمر من قبل الإدارة (وبالتنسيق مع الوزارة) بخطاب رسمي يحدّد فيه المخالفة ومنحه مدة /30/ يوماً لتلافيها وفي حال عدم الاستجابة خلال المدة المحددة في الإنذار يتم إخلاء الموقع واستلامه جبرياً ويتم مصادرة التأمينات النهائية ومطالبة المستثمر بالاعطال والضرر نتيجة فوات المنفعة ودون أن يحق للمستثمر الاعتراض أو الممانعة أو الادّعاء بالضرر أو المطالبة بالتعويض.
- ج- يصدر قرار الفسخ من الإدارة وفق ما تقرره لجنة مشكّلة بهذا الخصوص و يُصدّق محضرها من الإدارة والوزارة أصولاً.

المادة (25) - الموطن المختار:

تصدر جميع التبليغات والمراسلات بين الإدارة والمستثمر بصورة خطية إلى الموطن المختار المحدد في مدينة حلب حصراً، ويعتبر هذا الموطن ملزماً للعارض ولو انتقل إلى غيره ما لم يبلغ الإدارة خطياً عن موطنه المختار الجديد في مدينة حلب وإلا تعتبر كافة التبليغات المرسلة إلى موطنه المختار الأول صحيحة حكماً وتكون جميع المراسلات باللغة العربية.

المادة (26) - اللغة المعتمدة:

- على العارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق العارض من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

المادة (27) - الاستلام في نهاية مدة الاستثمار:

1. قبل انتهاء مدة الاستثمار المنصوص عليها بستة أشهر على الأقل يتقدم المستثمر إلى الإدارة بكتاب خطي يطلب فيه تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المنشأة.
2. تقوم الإدارة بتشكيل لجنة خاصة لاستلام المنشأة وموضوع الاستثمار. وفي حال تأخر الإدارة عن تشكيل

لجنة الاستلام رغم طلب المستثمر منها فتعتبر المنشأة مستلمة حكماً بعد مضي ستة أشهر على طلب

المستثمر خطياً تشكيل لجنة الاستلام.

3. ينظم محضر استلام توقع عليه اللجنة المذكورة والمستثمر أو من ينتدبه لهذه الغاية.
4. لدى قيام المستثمر بتسليم المنشأة للإدارة في نهاية مدة الاستثمار فإن ذلك لا يشمل الحقوق المعنوية الخاصة بالمستثمر كالكالات والأسماء التجارية وغيرها من الحقوق المسجلة له والتي لا تمس حقوق الإدارة المبينة في العقد الموقع بينهما.
5. يتوجب على المستثمر تقديم براءة ذمة الموقع لدى الجهات العامة الرسمية (المالية - تأمينات اجتماعية - حقوق التأمين - رسوم ونظافة وخدمات - الكهرباء - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - الإنفاق الكمالي إلخ) والحصول على الوثائق المؤيدة لهذه البراءة وتقديمها إلى الإدارة مع محضر الاستلام.

المادة 28 - المراجع:

كل مالم يرد عليه نص في العقد و في دفتر الشروط هذا يتم الرجوع فيه لأحكام القانون رقم 51 لعام 2004 وتعديلاته وأحكام دفتر الشروط العامة الصادر بالمرسوم 450 لعام 2004 ، وكافة القرارات والاشتراطات الصادرة عن وزارة السياحة ، وقرارات وزارة الإدارة المحلية والبيئة ذات الصلة.

المادة (29) - أحكام دفتر الشروط:

يعتبر هذا الدفتر جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيُبرم مع العارض المرشح.
في / / 1447 هـ الموافق لـ / / 2025 م.

صُنف

الجهة المائلة للموقع / رئيس غرفة الزراعة

أ. رامي ناولو

صُنف

محافظ حلب - رئيس لجنة الاستثمار

صُنف

وزير السياحة

أ. مازن الصالحاني