



دفتـر الشـروط الخاصة
لبناء واستثمار موقع مقصف ميامي
على العقار رقم / ٩١٦٧ / م.ع. خامسة
في مدينة حلب وفق صيغة الـ **B.O.T**
(مطاعم وكافيتريات من سوية / نجمتين / وفعاليات تجارية
وترفيهية متممة)
عن طريق المزايدة العلنية

فهرس المحتويات

المادة (١)	التعاريف
المادة (٢)	وصف الموقع
المادة (٣)	نطاق عمل المشروع
المادة (٤)	صيغة الاستثمار Bot والشروط الخاصة
المادة (٥)	الأحكام العامة
المادة (٦)	أمر المباشرة
المادة (٧)	البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع
المادة (٨)	اطلاع المعارض
المادة (٩)	مدة الارتباط بالعرض
المادة (١٠)	التأخير في تنفيذ المشروع
المادة (١١)	الإشراف على التنفيذ
المادة (١٢)	بدل الاستثمار
المادة (١٣)	التأمينات ورسم الاستثمار
المادة (١٤)	تقديم العروض
المادة (١٥)	إجراءات المزايدة
المادة (١٦)	إجراءات التعاقد
المادة (١٧)	مدة للتنفيذ والاستثمار
المادة (١٨)	التزامات الإدارة
المادة (١٩)	التزامات المستثمر
المادة (٢٠)	التعاقد مع متعهدين ثانويين
المادة (٢١)	المسؤولية تجاه الغير
المادة (٢٢)	المواصفات
المادة (٢٣)	حل الخلافات
المادة (٢٤)	حالات فسخ العقد ومصادرة التأمين
المادة (٢٥)	الموطن المختار
المادة (٢٦)	اللغة المعتمدة
المادة (٢٧)	الاستلام في نهاية فترة الاستثمار
المادة (٢٨)	المراجع
المادة (٢٩)	أحكام دفتر الشروط

المادة ١ - تعاريف :

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

- ١- الوزير : وزير السياحة.
- ٢- الوزارة : وزارة السياحة.
- ٣- الإدارة: مجلس مدينة حلب (ممثلاً برئيسه أو من يفوضه) ولجنة الاستثمار في محافظة حلب.
- ٤- الموقع: موقع العقار رقم /٩١٦٧/ منطقة عقارية خامسة.
- ٥- المشروع : مجموعة المنشآت والفعاليات التي ستُشاد على الموقع بموجب عقد الاستثمار الذي سيُصدّق أصولاً.
- ٦- العارض : من تقدّم بعرض لدراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار المشروع.
- ٧- العارض المرشح: من قبل عرضه ورُشح للتعاقد معه.
- ٨- المستثمر: من وقّع عقداً مع الإدارة وبلغ أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً.

المادة ٢ - وصف الموقع :

- الموقع : يتوضع على العقار رقم /٩١٦٧/ منطقة عقارية خامسة.
- المساحة : تبلغ مساحة الموقع حوالي /٢٨١٧٠/ م^٢ ثمانية وعشرون ألفاً ومائة وسبعون متراً مربعاً.
- مواصفات الموقع: الموقع عبارة عن أرض فارغة يتوضع عليها جزء من مطعم قديم ومسبح ويتوضع شمال مدينة حلب - منطقة حندرات - مقابل مشفى الكندي على طريق المسلمية وقرب مسار نهر قويق، والشلال وبركة المياه التي تم إحداثها من قناة جر المياه إلى نهر قويق شرقي الموقع.
- البنى التحتية المتاحة في الموقع : كافة البنى التحتية (ماء - هاتف - كهرباء - صرف صحي) متاحة في موقع المشروع ويمكن تأمينها وإيصالها إلى المشروع على نفقة المستثمر وفق الأحكام والقوانين والأنظمة النافذة لدى الجهات المعنية وبما يتناسب مع حاجة المشروع، وتقدم الإدارة التسهيلات اللازمة لذلك.
- الصفة التنظيمية : سياحي- ترفيهي.
- نظام ضابطة البناء :

- نسبة الإشغال : ٢٥% من الأرض.
- عامل الاستثمار : ٠,٥
- الوجائب : ١٠ م من كافة الجهات.
- الارتفاع الأقصى المسموح للبناء : لا يتجاوز ٢٠ م.

وتراعى الشروط التالية بالنسبة للبناء الذي سوف يتم إصادته على هذا العقار:

- يمكن استخدام جميع المواد الحديثة في البناء و الأكساء للوصول إلى مبنى مميز معمارياً.
- بمنع توضع تجهيزات وتمديدات التدفئة والتكييف بشكل ظاهر على واجهات المبنى.
- كافة التجهيزات التقنية و التمديدات داخل المباني يقتضي معالجتها بشكل فني.

- يجب تأمين تغذية لعداد المياه وعداد الكهرباء مع كافة المستلزمات إلى مطرح الاستثمار بحيث يلتزم المستثمر بتركيب عداد ماء وكهرباء على نفقته ويتعهد بتسديد قيمة استهلاك الماء والكهرباء وأن يقدم للإدارة ما يشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات كل سنة.

- يجب دراسة وتنفيذ حاجة المشروع من خدمات البنية الأساسية وربطها مع الشبكات العامة بشكل مناسب.

- تُطبق الشروط الفنية الإنشائية المعتمدة محلياً.

- تطبق الشروط الميكانيكية والكهربائية و الصحية وشروط السلامة العامة ومقاومة الحريق المعتمدة محلياً لدى الجهات المختصة.

- يجب أن تتوافر في التجهيزات المواصفات المعتمدة لدى الوزارة والمقابلة لسوية (نجمتين).

- يجب لحظ مجموعة توليد كهربائية احتياطية باستطاعة مناسبة كافية ويشكل 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 ٣ - نطاق عمل المشروع - هدف المشروع والغاية من الاستثمار :

سلسلة مطاعم وخدمات ترفيهية كما يلي:

- (٣) مطاعم سوية نجمتان بعدد كراسي /٧٠٠/ كرسي مع الخدمات اللازمة
- كافيتيريات سوية نجمتان بعدد كراسي إجمالي /٤٠٠/ كرسي.
- مسبح للكبار - مسبح للصغار مع الخدمات اللازمة.
- نادي رياضي وملاعب رياضية خارجية مع الخدمات اللازمة.
- مدينة ألعاب ترفيهية تضم (ألعاب كهربائية - صالات ألعاب الكترونية - ألعاب أطفال - قطع تذاكر - أكشاك بيع أطعمة خفيفة - كافيتيريا بعدد كراسي ٢٠٠ كرسي - فعاليات ترفيهية أخرى).
- محلات تجارية بمساحة لا تزيد عن ٣٠% من إجمالي المساحة الطابقية للمشروع وفقاً لقرار المجلس الأعلى للسياحة رقم /٤٥١/ لعام ٢٠٢٠.

- مساحات خضراء ومسارات مشاة ومواقف سيارات تناسب حجم المشروع.

المادة ٤ - صيغة الاستثمار (B.O.T) كما يلي :

١-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.

٢- يقوم المستثمر بإنجاز بناء كامل المشروع بكافة أقسامه ومستلزماته وعلى نفقته الخاصة بالغئة 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) وفق مستوى التصنيف وبالمواصفات المعتمدة في الوزارة ووفق برنامج المشروع والشروط المبينة في هذا الدفتر وكافة محتويات العرض المقدم من المستثمر والمقبول من الإدارة والوزارة أصولاً.

٣- قيام المستثمر بتنفيذ المشروع في الموقع وفق ما هو مبين أعلاه وأحكام هذا الدفتر خلال المدة المحددة.

٤- تبقى ملكية الموقع وما عليه من مبانٍ وإنشاءات وتجهيزات وفرش ومعدات - بما فيها المركز التحويلي والطاقة 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.

٥- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً، وفقاً لما سيتم ترسيته في المزاد ويكون متزايداً بنسبة ٥% كل ثلاث سنوات (ولضمان التوازن المالي للعقد ستقوم الإدارة بتقدير بدل الاستثمار السنوي بالدولار الأمريكي وفق نشرة صادرة عن مصرف سورية المركزي بتاريخ فض العروض، على أن يتم التسديد باليرة السورية حصراً عند استحقاق كل دفعة بما يعادل قيمة الدولار الأمريكي المقدرة وفق نفس النشرة)، مضافاً إليه رسم استثمار بنسبة ٥% من قيمة بدل الاستثمار السنوي المستحق على المستثمر يسدّد إلى الإدارة خلال شهر من تسديد بدل الاستثمار وتُوفى الإدارة بإشعار التسديد.

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 والبالغة ٩% عن المبالغ غير المسددة.

٦- عند وجود أسباب مبررة يتم مراجعة وإعادة تقييم الحد الأدنى لبذل الاستثمار.

٧- لا يجوز للمستثمر التنازل جزءاً أو كلاً 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 تشكّلها الإدارة لهذه الغاية بما لا يتجاوز نسبة ٥% من قيمة العقد.

٨- 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 ٣/ أشهر يعتبر المستثمر مستنكفاً عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات

الى الإدارة دون أن يحق له أي تعويض منها حيث تقوم الإدارة بعد ذلك بالإعلان عن استثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر الأساسي، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية للإدارة.

المادة ٥ - الأحكام العامة :

١- القوانين والأنظمة: يخضع المشروع للقوانين والأنظمة التالية:

- أ- قرارات المجلس الأعلى للسياسة السارية.
- ب- نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم /٥١/ لعام ٢٠٠٤ ودفتر الشروط العامة رقم ٤٥٠ لعام ٢٠٠٤.
- ت- القانون المالي للوحدات الإدارية رقم /٣٧/ لعام ٢٠٢١ وتعليماته التنفيذية.
- ث- قانون البيئة رقم /٥٠/ لعام ٢٠٠٢ وتعليماته التنفيذية.
- ج- قانون العمل رقم /١٧/ لعام ٢٠١٠ وتعديلاته.
- ج- قانون مجلس الدولة.
- ح - نظام ضابطة البناء في مدينة بحلب (وخاصة في موقع المشروع) وإجراءات التراخيص الفنية المتبعة.
- خ- لا تنقلب العلاقة مع المستثمر إلى علاقة إجارية بأي شكل من الأشكال.

٢- 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 تغييرات تطرأ على المزايدة عبر وسائل الاتصال المعتمدة على النحو المبين بأحكام هذا الدفتر.

٣- تعارض المصالح:

يلتزم 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.

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

٥- السرية وإفشاء المعلومات:

يلتزم العارض بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمزايدة سواءً كانت تحريرية أو شفهية 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.

٦- حقوق الملكية الفكرية:

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

المادة ٦ - أمر المباشرة وتسليم الموقع :

- يتم إعطاء أمر المباشرة وتسليم الموقع للمستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل والشاغلين والأعباء المالية خلال مدة لا تتجاوز شهراً واحداً 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.

- 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 للقوانين والأنظمة النافذة.

- يُعتبر تاريخ توقيع محضر التسليم من قبل ممثلي الفريقين المتعاقدين أمراً بالمباشرة بالتنفيذ.

المادة ٧ - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع :

يقوم المستثمر بإنجاز كافة الأعمال لوضع المشروع بالاستثمار بما فيها إعداد الدراسات والحصول على التراخيص وفق البرنامج الزمني الموافق عليه من قبل الوزارة والإدارة خلال مدة إجمالية لا تزيد عن ٢٠٥/ سنة من تاريخ تسليم الموقع مبينة بالمراحل والمدد التالية:

أولاً : الحصول على رخصة الإشادة السياحية :

يقوم المستثمر بإنجاز وموافاة الوزارة بالإضبارة المعمارية (المخططات المعمارية و مخطط الموقع العام) للحصول على رخصة الإشادة السياحية خلال مدة أقصاها ٣/ أشهر اعتباراً من تاريخ أمر المباشرة .

ثانياً : إعداد المخططات التنفيذية والحصول على رخصة البناء:

يلتزم المستثمر وبالتنسيق بين نقابة المهندسين والإدارة بإنجاز الإضبارة الهندسية التنفيذية المتوافقة مع رخصة الإشادة السياحية والحصول على رخصة البناء خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر اعتباراً من تاريخ صدور رخصة الإشادة السياحية .

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

ثالثاً : مرحلة الإشادة وتنفيذ أعمال المشروع:

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

المادة ٨ - اطلاع العارض :

على العارض زيارة موقع المشروع قبل الشروع بتقديم عرضه للاطلاع على واقع المشروع ويُعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه قد عاين الموقع واطّلع عليها اطلاع العارف النافي للجهالة وأنه:

- ١- أخذ علماً بواقع الأرض وكافة المعلومات اللازمة وأنه استعان بالخبراء المختصين من أجل ذلك وأخذ ذلك بالاعتبار في دراسته وفي حساب الكلفة والزمن اللازمين للإنجاز.
- ٢- أخذ علماً بمحيط الموقع والأبنية القائمة فيه وكذلك الملحوظ تنفيذها بجوار الموقع وأنه سيقوم بأخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات الخاصة بالمشروع.
- ٣- أخذ علماً أن مدة الاستثمار العقدية تبدأ مباشرة بعد انتهاء مدة التنفيذ المبينة في هذا الدفتر حتى لو لم يتم الإنجاز خلال المدة المحددة أيّاً كانت الأسباب باستثناء الأسباب التي تراها الإدارة مبررة للتأخير في الإنجاز وخارجة عن سيطرة وإرادة المستثمر.

المادة ٩ - مدة ارتباط العارض:

- ١- مدة ارتباط العارض بعرضه /٦٠/ يوماً فقط ستون يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العروض المحدد بالإعلان.
- ٢- مدة ارتباط العارض المرشح /٤٥/ يوماً فقط خمسة وأربعون يوماً من تاريخ تبليغه قبول ونجاح عرضه.
- ويلتزم العارض المرشح بتقديم التأمينات النهائية وتوقيع العقد خلال هذه المدة تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات المقدّمة وتحمله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسوّ العرض عليه.
- ٣- 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 ١٠ - التأخير في تنفيذ المشروع :

- ١- إذا تعرّض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو سبب خارجي لا يدّ له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي إبلاغ الإدارة بكتاب خطّي ومعلّل وخلال /١٥/ يوماً من حلول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي ليتم تبريره وفق الأصول، ولا يُعتدّ بأي طلب لتبرير 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.

٢- في حال تأخر المستثمر في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في هذا الدفتر مضافاً إليها المدد المبررة حسب الفقرة (١) من هذه المادة -إن وجدت- يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع.

٣- تترتب على المستثمر الغرامة القانونية النافذة بتاريخ استحقاقها والبالغة ٩% سنوياً عن المبالغ غير المسددة في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً.

المادة ١١ - الإشراف على التنفيذ :

يتم تشكيل لجنة من قبل الإدارة تضم في عضويتها ممثلين عن الوزارة والإدارة والجهات المعنية مهمتها:

- ١- الإشراف على حسن تنفيذ المشروع، وتنظيم محاضر أصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت- وتُبلّغ إلى المستثمر خطياً لمعالجتها، وتوافي الإدارة بتقرير ربعي عن سير الأعمال في المشروع ويحق لها الاطلاع على الكشوف المالية للتنفيذ والمقدمة من المستثمر.
- ٢- يلتزم المستثمر بتأمين مقر للجنة الإشراف وتجهيزه بالمستلزمات اللازمة للقيام بالمهام الموكلة إليها.
- ٣- يمكن للإدارة التعاقد مع شركة استشارات خاصة للإشراف على التنفيذ بدلا عن اللجنة المذكورة أعلاه.

المادة ١٢ - بدل الاستثمار :

يحدد بدل الاستثمار السنوي للسنة الأولى بالمبلغ الذي آلت إليه المزايدة ويزداد كل ثلاث سنوات بنسبة (٥%) من بدل استثمار السنة السابقة لها كما هو موضح في المادة ١٤١ الفقرتين ١٥١ و ١٦١.

المادة ١٣ - التأمينات :

- **التأمينات الأولية:** (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ل.س فقط مئتان وخمسون مليون ليرة سورية لا غير تسدد لحساب لجنة الاستثمار بالمحافظة رقم (٢٢٣٦٠٠) المفتوح لدى بنك سوريا والمهجر أو حوالة مصرفية أو بشيك مصدق.

التأمينات النهائية:

أ- يقوم المستثمر - قبل توقيع العقد- وخلال ٤٥/ يوماً من تاريخ تبليغه قبول و نجاح عرضه بكتاب خطي صادر عن الوزارة بتقديم كفالة التأمينات النهائية لصالح الإدارة البالغة ٢% من الكلفة التقديرية الإجمالية لتنفيذ المشروع تُسدد بموجب كفالة مصرفية أو شيك مُصدق لحساب الإدارة، ، وعلى أن تكون الكفالة أو الشيك معتمدين من أحد المصارف العاملة في سورية، وتستكمل بعد إنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار إلى التأمينات في البند ب/ أدناه .

ب- يقوم المستثمر خلال ٣٠/ يوماً قبل وضع المشروع بالاستثمار باستكمال التأمينات النهائية المقدمة وفق الفقرة (أ) من هذه المادة إلى ٠.٥% كحد أدنى من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار على أن تتزايد هذه النسبة خلال سنوات الاستثمار لتُستكمل قبل بداية السنة الخامسة المحددة لنهاية الاستثمار إلى ٥% من كامل بدلات الاستثمار ولكامل المدة العقدية.

- 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

- تُعاد التأمينات النهائية إلى المستثمر بعد انتهاء المدة العقدية إن لم تُوقف لسبب يستدعي تطبيق الأحكام الواردة في هذا الدفتر.

- رسم الاستثمار: بنسبة ٥% من قيمة بدل الاستثمار السنوي المستحق على المستثمر يُسدد إلى الإدارة خلال شهر من تسديد بدل الاستثمار وتُوفى الإدارة بإشعار التسديد.

المادة ١٤ - تقديم العروض:

يقدم العرض ضمن مغلف مغلق معنون باسم/ لجنة الاستثمار في محافظة حلب - عرض لاستثمار عرض لاستثمار موقع مقصف ميامي على العقار رقم /٩١٦٧/ 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 توفرها في العارض: يُشترط على من يود الاشتراك في المزايدة أن يتوافر فيه ما يلي:

- في حال كان العارض شخصاً طبيعياً:

١- أن يقدم طلب اشتراك مرفقاً به إشعار بتسديد قيمة الرسوم المترتبة على طلب الاشتراك في العروض يصرّح فيه بأنه اطلع على دفتر الشروط الخاصة وقبّل بما جاء فيه، مبيّناً عليه عنوانه وموطنه المختار الذي سيُعتمد في أية مراسلات معه خلال إجراءات فض العروض والتعاقد مع ذكر رقم الهاتف والفاكس - إن وجد - ومرفقاً بصورة عن الهوية الشخصية للعارض.

٢- إيصال تسديد قيمة دفتر الشروط البالغة (١,٠٠٠,٠٠٠) ل.س مليون ليرة سورية لا غير.

٣- أن لا يكون محكوماً بجرم سائن او جناية ما لم يردّ اعتباره ويتم ثبوت ذلك بوثيقة غير محكوم لم يمض على تاريخ منحها ثلاثة أشهر.

٤- أن لا يكون محروماً من التعاقد مع إحدى الجهات العامة أو يكون محروماً من دخول المناقصات والمزايدات أو محجوزاً على أمواله جزراً احتياطياً أو جزراً تنفيذياً لصالح الجهات العامة (ويتم ذلك بتصريح مقدم من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).

٥- أن لا يكون من العاملين في إحدى الجهات العامة وألا يكون عضواً في المكاتب التنفيذية للإدارة المحلية ضمن محافظة حلب (ويتم ذلك بتصريح مقدّم من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).

٦- ألا يملك مصنعاً أو مؤسسة أو مكتباً مدنياً في إسرائيل وألا يكون مشتركاً في أية مؤسسة أو هيئة فيها وألا يكون مشتركاً في أي عقد للصنع أو التجميع أو التراخيص أو المساعدة الفنية مع أية مؤسسة أو هيئة أو شخص في إسرائيل وألا يزاوّل مثل هذا النشاط في إسرائيل بشخصه أو عن طريق وسيط وألا يساهم بشكل من الاشكال في دعم إسرائيل أو مجهودها الحربي (ويتم ذلك بتصريح مقدّم من العارض).

٧- نسخة من دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع موقّعة 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.

٨- وثيقة تقديم التأمينات الأولية والبالغة /٢٥٠/ مليون ل.س فقط مئتان وخمسون مليون، تُسَدَّد في حساب لجنة الاستثمار في محافظة حلب المذكور أعلاه أو بموجب شيك مصدّق، أو بموجب كفالة مصرفية صادرة عن مصرف مرخّص في سورية.

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

- و في حال كان العارض شركة يتقدّم العارض (إضافةً إلى ما دُكر أعلاه) بما يلي:

أ- السجل التجاري للشركة مصدّق بتاريخ حديث، ويُقبل السجل التجاري للشركات الأجنبية الصادر 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 يقدّم صك الوكالة المصدّق أصولاً الذي يخولّه الصلاحيات لإجراء التعاقد.

د- أية ثبوتيات أخرى يراها العارض مناسبة لبيان كفاءته.

المادة ١٥ - إجراءات المزايدة :

١. تشكل لجنة المزايدة بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على اقتراح الادارة وتتم اجراءات المزايدة بجلسة علنية وفق أحكام القانون /٥١/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته.

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

٣. تشكل لجنة بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على مقترح الادارة لوضع القيمة التقديرية لبدل استثمار السنة الأولى وتنظم محضراً بذلك ويرفع بظرف مختوم الى لجنة المزايدة.

٤. يتم مقابلة العارضين المتقدمين من قبل لجنة التأهيل الفني والمالي بعد يوم من انتهاء تقديم الطلبات وقبل يوم من البدء بالمزاد 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 العارضين المقبولين للاشتراك في المزاد وترفعه الى لجنة المزايدة.

٥. تدرس العروض من قبل لجنة المزايدة المشكلة لدراسة وضع المتقدمين 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 العارضون من قبل اللجنة.

٦. تجري المزايدة في جلسة علنية ويشترك فيها أصحاب العروض المرشحة للمزايدة في الوقت، والمكان المحددين لها في نص الإعلان وتفتتح المزايدة بالمبلغ المحدد مسبقاً.

- 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.

- يفتتح رئيس اللجنة الجلسة بتلاوة أسماء المستثمرين المرشحين ويشرح المزايدة حتى نهايتها ولا تقبل الزيادات التي تقل عن (٠.٥%) نصف بالمئة من المبلغ الذي وصلت اليه المزايدة ويعلن رئيس اللجنة عند نهاية المزايدة اسم العارض الذي رست عليه وينظم محضر بجميع إجراءات ووقائع المزايدة ويوقع من قبل رئيس وأعضاء اللجنة والعارضون المشتركون في المزايدة وإن رفض المشاركون التوقيع أشير إلى ذلك في المحضر ولا يعتد بامتناع المستثمر المرشح وبقية العارضين عن التوقيع.

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

- يبلغ العارض الذي رست عليه المزايدة بتصديق المزايدة وبذلك يصبح عارضا مرشحاً.

- على العارض المرشح توقيع العقد خلال مدة لا تتجاوز / ٣٠ / ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغه الإحالة عليه وفي حال عدم حضوره أو امتناعه عن توقيع العقد وفقاً لأحكام دفتر الشروط وعرضه المقبول تصدر التأمينات المقدمة ويحق للإدارة مطالبته بالتعويض عن العطل والضرر عند الاقتضاء.

- لا يعتبر العارض المرشح مستثمراً إلا بعد استكمال إجراءات تصديق العقد وتبليغه هذه المصادقة 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 أو عدم إجراء عقد مع العارض المرشح، أو عدم تصديق العقد وقبل إعطائهم أمر المباشرة لأي سبب كان.

المادة ١٦ - إجراءات التعاقد:

١- يوقع عقد الاستثمار بين الإدارة من جهة والعارض المرشح من جهة أخرى يؤخذ فيه بالاعتبار جميع ما ورد في هذا الدفتر وبما يتفق مع عرض العارض المرشح المقبول من الإدارة تمهيداً لتصديقه أصولاً.

٢- لا يُعتبر العقد المذكور أعلاه نافذاً إلا بعد تصديقه وفق الأصول.

٣- لا يترتب على الإدارة أي حقوق من أي نوع سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة لتقديم عرضه أو عدم إجراء عقد مع العارض المرشح أو عدم تصديقه.

٤- في حال نكول العارض المرشح لاستثمار الموقع عن استكمال توقيع العقد في الموعد المحدد لذلك تُصادر التأمينات المقدمة لصالح الإدارة مع تحميله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسو العرض عليه، ويحق للإدارة مطالبة العارض المرشح بالعطل والضرر نتيجة فوات المنفعة.

المادة ١٧ - مدة الاستثمار :

يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة /٣٠/ عاماً، تبدأ حكماً بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة أعلاه (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 ١٨ - التزامات الإدارة:

- ١ - تسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل والشاغلين والإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية على الصحيفة العقارية للموقع وذلك خلال المدة المحددة في هذا الدفتر.
- ٢ - ضمان عدم المساس بحقوق المستثمر في استثمار المنشأة طيلة مدة الاستثمار والمحددة في هذا الدفتر ما لم يُخل المستثمر بالتزاماته تجاه الإدارة.
- ٣- مساعدة المستثمر باستخراج الموافقات والتراخيص اللازمة للمشروع لدى كافة الجهات العامة والنقابات على نفقة المستثمر.

المادة ١٩ - التزامات المستثمر :

١. تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها بالليرة السورية وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
٢. تسديد رسم الاستثمار في مواعيد استحقاقه بالليرة السورية والمحدد بنسبة (٥%) خمسة بالمئة من بدل الاستثمار السنوي المحصل لمصلحة الإدارة، ويُسدد الرسم سنوياً إلى حساب الإدارة خلال شهر من تسديد بدل الاستثمار السنوي.
٣. تسديد التأمينات النهائية وفق ما هو وارد في هذا الدفتر ضمن المدد الزمنية المحددة لها.
٤. على المستثمر تكليف شركة دراسات وتصميم محلية أو دولية ذات سمعة جيدة على أن تتحقق الإدارة منها قبل الموافقة عليها.
٥. على المستثمر التعاقد مع شركة مقاولات محلية أو دولية ذات خبرة جيدة في التنفيذ وتتحقق الإدارة من ذلك ثم توافق عليها.
٦. 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.
٧. تأمين البنى التحتية ضمن المشروع و ربطها 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 مدة الاستثمار.

٨. تأمين الصيانة الدورية والطوارئ للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة - وعلى نفقته - وبإشراف الإدارة.
٩. تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من بناء وصيانة وتأهيل وتجهيز وتأثيث (مفتاح باليد) حسب الاضبارة التنفيذية، وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإنفلاق اللازم حسب احتياجات المشروع مهما بلغت التكاليف اللازمة لذلك وعلى أن يلتزم بالمواصفات الفنية أو أفضل منها.
١٠. تسليم الإدارة نسخة من المخططات التنفيذية النهائية as-built drawings بعد انتهاء فترة التنفيذ، وكافة الوثائق والمواصفات الفنية للمعدات والأجهزة المستخدمة في المشروع.
١١. تسليم الإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا الدفتر.
١٢. يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني مفصل يبين مراحل تنفيذ المشروع خلال ١٥ / يوماً من تاريخ تسليم الموقع، على أن يتضمن البرنامج الزمني نسبة الإنجاز والقيم المالية كل ثلاثة أشهر ولنهاية مدة التنفيذ.
١٣. يحق للمستثمر التعاقد مع الغير (كمستثمرين ثانويين) على إعطاء الاستثمارات الداخلية لمختلف أقسام المشروع - على مسؤوليته الشخصية - وفق استخداماتها الوظيفية وذلك ضمن المدة المحددة له لاستثمار المشروع ، على أن يبقى المستثمر مسؤولاً أمام الإدارة عن جميع أقسام المشروع موضوع الاستثمار في جميع الأحوال.
١٤. 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.
١٥. يلتزم المستثمر بالمتابعة مع الإدارة للحصول وعلى نفقته الخاصة على كافة التراخيص المطلوبة من الجهات العامة لزوم تنفيذ وتشغيل المشروع.
١٦. أن تكون الإضبارة التنفيذية للمشروع - المقدمة من المستثمر - مدققة ومصدقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية.
١٧. لا يحق للمستثمر الحصول على أي تمويل أو قرض بكفالة موقع الاستثمار أو وضع إشارة رهن على صحيفة العقار لأي سبب كان.
١٨. يلتزم المستثمر بتشغيل نسبة من العمال من خريجي المدارس والمعاهد الفندقية لا تقل عن النسبة المحددة وفق الأنظمة النافذة لدى الوزارة.
١٩. التقيد بالمواصفات المحددة من قبل الوزارة للمستوى المطلوب لتصنيف المشروع / نجمتان/.
٢٠. 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

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

٢٢. 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.

٢٣. يتحمل المستثمر كافة النفقات الناجمة عن هذا الاستثمار بما فيها رسوم الإعلان في الصحف الرسمية ونشرة الاعلانات الرسمية مهما بلغت، و رسم الاستثمار و غيرها وكافة الضرائب والرسوم سواء ذكرت أم لم تذكر.

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

المادة ٢٠ - 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 ٢١ - المسؤولية تجاه الغير:

١- تقع على عاتق المستثمر مسؤولية اتخاذ كافة التدابير اللازمة الكافية 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 الخاصة بالأمن والسلامة المهنية لحماية العاملين والأهليين - سواء منهم من كان له علاقة مباشرة بأعمال العقد أم لم يكن- من أي ضرر أو إصابة تلحق بأي منهم أثناء قيام المستثمر بتنفيذ أعمال العقد.

٢- يتحمل المستثمر كافة المسؤوليات المدنية و الجزائية جراء مخالفته للقوانين و الأنظمة والتعليمات النافذة أمام كافة الجهات الرسمية بما فيها القضائية وهو المسؤول عنها.

٣- الإدارة غير مسؤولة عن أية خسائر تلحق بالمستثمر ولا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض بسبب ذلك.

المادة ٢٢ - المواصفات :

١- 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.

٢- 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.

٣- 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 ٢٣ - حل الخلافات :

١ - 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.

٢ - في حال عدم التوصل إلى حل للخلافات بالطرق الودية خلال مدة ٦٠/ يوماً يتم اللجوء إلى القضاء الإداري حصراً.

٣- 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 ٢٤- حالات فسخ العقد ومصادرة التأمينات:

١- يعتبر العقد الذي سيبرم 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 وتعاد 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.

٢- في الحالات الأخرى يتم التقيد بما يلي:

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

١. عدم تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها وفق ما ورد ذكره في هذا الدفتر وتأخره بتسديد الدفعة المستحقة لمدة تتجاوز الشهرين.

٢. عدم جدية المستثمر في تنفيذ المشروع بما يفضي إلى تأخير غير مبرر لمدة أو مدد مجموعها تزيد عن ٣/ أشهر.

٣. التنازل جزءاً أو كلاً عن المشروع إلى الغير دون موافقة الإدارة خطياً.

٤. في حال عدم التزام المستثمر بالبرنامج الزمني التفصيلي المقدم من قبله للإدارة، وعلى أن يتم تفادي التأخير بالمرحل اللاحقة وضمن المدة الكلية للتنفيذ.

٥. 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 ٣٠/ يوماً لتلافيها وفي حال عدم الاستجابة خلال المدة المحددة في الإنذار يتم إخلاء الموقع واستلامه جبرياً ويتم مصادرة التأمينات النهائية ومطالبة المستثمر بالعتل والضرر نتيجة فوات المنفعة ودون أن يحق للمستثمر الاعتراض أو الممانعة أو الادعاء بالضرر أو المطالبة بالتعويض.

ج- يصدر قرار الفسخ من الإدارة وفق ما تقرره لجنة مشكلة لهذه الغاية و يُصدّق محضرها من الإدارة والوزارة أصولاً.

المادة ٢٥ - الموطن المختار :

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

المادة ٢٦ - اللغة المعتمدة :

١- على العارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المراسلات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢- في حال التقدم بمستند 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 ٢٧ - الاستلام في نهاية مدة الاستثمار:

١- قبل انتهاء مدة الاستثمار المنصوص عليها بستة أشهر على الأقل يتقدّم المستثمر إلى الإدارة بكتاب الخاصة باستلام المشروع.

- ٢- تقوم الإدارة بتشكيل لجنة خاصة باستلام المشروع موضوع الاستثمار.
- ٣- ينظم محضر استلام توقع عليه اللجنة المذكورة والمستثمر أو من ينتدبه لهذه الغاية.
- ٤- لدى قيام المستثمر بتسليم المنشأة للإدارة في نهاية مدة الاستثمار فإن ذلك لا يشمل الحقوق المعنوية الخاصة بالمستثمر كالوكالات والأسماء التجارية وغيرها من الحقوق المسجلة له والتي لا تمسّ حقوق الإدارة المبينة في العقد الموقع بينهما.
- ٥- يتوجب على المستثمر تقديم براءة ذمة الموقع لدى الجهات العامة الرسمية (المالية - تأمينات اجتماعية - حقوق التأمين - رسوم نظافة وخدمات - الكهرباء - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - ... إلخ) والحصول على الوثائق المؤيدة لهذه البراءة وتقديمها إلى الإدارة مع محضر الاستلام.

المادة ٢٨ - المراجع:

كل مالم يرد عليه نص في العقد و في دفتر الشروط هذا يتم الرجوع فيه لأحكام قرارات المجلس الأعلى للسياسة السارية والقانون رقم ٥١ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته وأحكام دفتر الشروط العامة الصادر بالمرسوم ٤٥٠ لعام ٢٠٠٤ وكافة القرارات والاشتراطات الصادرة عن الوزارات المختصة.

المادة ٢٩ - أحكام دفتر الشروط:

يعتبر هذا الدفتر جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيبرم مع العارض المرشح.

حلب في / الموافق لـ / ٢٠٢٥ م.

تق

الجهة المالكة للموقع

المكلف بتسيير أعمال

كافة الوحدات الإدارية في محافظة حلب

أ. محمد علي العزيز

صَدَقَ

محافظ حلب - رئيس لجنة الاستثمار

م. عزم لغريب

شاهد وصادق

وزير السياحة

مازن الصالحاني