



دفتر الشروط الخاصة

باستثمار موقع مبنى الهجرة والجوازات على جزء

العقار رقم / ٢٣ / منطقة عقارية عاشرة

في مدينة حلب وفق صيغة الـ **B.O.T**

(مطعم تراثي من سويرة / ٤ / نجوم)

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)	أسر المباشرة
المادة (٧)	البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع
المادة (٨)	إطلاع 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 التزيدة
المادة (١٦)	إجراءات التعاقد
المادة (١٧)	مدة التنفيذ 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 ومصارعة التأمين
المادة (٢٥)	الموطن المختار
المادة (٢٦)	الثقة المعتمدة
المادة (٢٧)	الاستلام في نهاية فترة الاستثمار
المادة (٢٨)	المراجع
المادة (٢٩)	أحكام نقر الشروط

المادة ٢ - تعاريف :

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

- ١- الوزير : وزير السياحة.
- ٢- الوزارة : وزارة السياحة.
- ٣- الإدارة: مجلس مدينة حلب (ممثلًا برئيسه أو من يفوضه) ولجنة الاستثمار في محافظة حلب.
- ٤- الموقع: جزء من العقار رقم ٢٣/ منطقة عقارية عاشره المنشأ عليه المبنى المعروف بمبنى الهجرة والجوازات.
- ٥- المشروع: هو النشاط الذي يهدف إلى ترميم وتأهيل الموقع المحدد كمطعم سياحي بموجب عقد الاستثمار الذي يصدق أصولاً.
- ٦- المعارض: من تقدم بعرض لدراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار المشروع.
- ٧- المعارض المرشح: من قبل عرضه ورشحه للتعاقد معه.
- ٨- المستثمر: من وقع عقداً مع الإدارة وبأن أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً.

المادة ٢ - وصف الموقع:

- الموقع: يقع في محيط قلعة حلب على جزء من العقار رقم ٢٣/ منطقة عقارية عاشره وهو المبنى المعروف بمبنى الهجرة والجوازات الأثري (المسجل أثرياً بذاته بالقرار الوزاري رقم ١٣٧/ لعام ١٩٧٦ بالإضافة للقرار رقم ٣٠٠/ لعام ٢٠٠٢)، وهو عبارة عن طابقين أرضي + أول مع قبو جزئي.
- المساحة: تبلغ مساحة الموقع ٤٥٠/م^٢ أربعمائة وخمسون متراً مربعاً.
- عناصر الجذب المتوفرة في الموقع: يتوضع مبنى الهجرة والجوازات في قلب مدينة حلب القديمة ويتميز باتصاله المباشر مع قلعة حلب من الجهة الجنوبية ويحيط به من الشرق والشمال حي المستدامة إضافة إلى جلعين أثريين بجوارانه شرقاً، ويتعلمد مع واجهة المشروع الغربية المحور الرئيسي للحركة المنطلق من الجامع الأموي باتجاه الشرق مروراً بمجموعة أبنية أثرية (خان الوزير-المطبخ العجمي...) وتتميز واجهاته بنقوش وزخارف جميلة وبأبراج حجرية مميزة.
- يرتبط المشروع بأسواق حلب القديمة إضافة إلى ارتباطه بمركز مدينة حلب التجاري والحرفي وبعض الخدمات الترفيهية المحيطة بالقلعة.
- 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.
- لصفة التنظيمية: سياحية وخدمات سياحية.
- نظام ضابطة البناء: يخضع لعقار لنظام ضابطة البناء في مدينة حلب القديمة، كما يخضع لشروط ترميم الأبنية الأثرية المعتمدة من قبل مديرية الآثار والمتاحف بحلب واللجان المختصة.

وتراعى 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 العمل على ترميم وصيانة الساعة الأثرية المتوضعة على الواجهة الرئيسية للمبنى.
- يجب على المستثمر تركيب عداد مياه وكهرباء على نفقته و تسديد قيمة استهلاك المياه والكهرباء، وأن يقدم للإدارة ما يثبت بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات كل سنة.
- في حال توضع التجهيزات التقنية وخزانات المياه فوق سطح البناء الأثري لا بد من ستورها بأسلوب ومواد مناسبة تتسجم مع واجهات المبنى والمباني المجاورة ويفضل وضمها في الأبنية.
- يُمنع توضع تجهيزات وتمديدات التيفة 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 (٤ نجوم).
- يجب استخدام الطاقة البديلة لتغذية المشروع بالطاقة الكهربائية في حال انقطاع التغذية النظامية، وتعتبر الطاقة البديلة بمثابة الموجودات الثابتة وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.

المادة ٣ - نطاق عمل المشروع - هدف المشروع والغاية من الاستثمار :

ترميم مبنى الهجرة والجوازات القديم وإعادة بناء الأجزاء المهذمة وتجهيزه كمطعم تراثي من سوية ٤/ نجوم يضم ما يلي:

- صالة طعام + كافيتيريا في الطابق الأرضي بعدد كراسي ٨٠/ كرسي مع الخدمات اللازمة.
- صالة متعددة الاستعمالات في الطابق الأول بعدد كراسي ٩٠/ كرسي مع الخدمات اللازمة.
- صالة طعام في الطابق الأول بعدد كراسي ٤٥/ كرسي مع الخدمات اللازمة.
- تراس صيفي على السطح بعدد كراسي ١٥٠/ كرسي مع الخدمات اللازمة.
- قبو مخصص للخدمات (مستودع، مطبخ، صيانة...).
- خدمات إدارية واستقبال.

مع ترك هامش زيادة أو نقصان بنسبة من ٥ إلى ١٠% من إجمالي عدد الكراسي.

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 بالغة ما بلغت من التكاليف مع كل ما يتطلبه ذلك من إعداد الدراسات والتصاميم والمخططات بكافة أنواعها ومراحلها وكل ما يلزم وكافة الاختصاصات، والقيام بتنفيذ الأعمال والحفرات 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 ووضعته بالخدمة والاستثمار (مفتاح باليد) وفق مستوى التصنيف (٤ نجوم) 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 مباني وإنشاءات وتجهيزات وفرش ومعدات - بما الطاقة البديلة - وكل ما انجزه 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 وأعماله ومراقبه وتجهيزاته بوضع جيد ومناسب للاستثمار.

٥- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً، وفقاً لما سيتم ترسيته في الميزان 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 بالليرة السورية حصراً عند استحقاق كل دفعة بما يعادل قيمة الدولار الأمريكي المقترنة وفق نفس النشرة)، مضافاً إليه رسم استثمار بنسبة ٥% من قيمة بدل الاستثمار السنوي المستحق على المستثمر يُسدد إلى الإدارة خلال شهر من تسديد بدل الاستثمار وتوفاى 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 المبلغ غير المسددة.

٦- عند وجود أسباب مبصرة 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 تشكيلها 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 تبرر هذا التأخير وتقبل بها الإدارة ولا تكون الإدارة سبباً لذلك التأخير وزادت مدة التأخير المذكورة عن مدة ٣/ شهر يعتبر المستثمر مستثناً عن العقْد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات إلى الإدارة دون أن يحق له أي تعويض منها حيث تقوم الإدارة بعد ذلك بالإعلان عن استثمار الموقع مجدداً بذات الشروط المتعلقة مع المستثمر الأصلي، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التلميذات النهائية للإدارة.

المادة ٥ - الأحكام العامة :

١- اللوائح والأنظمة: يخضع المشروع للقوانين والأنظمة التالية:

أ- قرارات المجلس الأعلى للسباحة السارية.

ب- نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم ٥١/ لعام ٢٠٠٤ وبقرار 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 ضلطة البناء في المدينة القديمة بحلب وإجراءات التراخيص الفنية المثبتة.

خ- لا تتكبد العلاقة مع المستثمر إلى علاقة إيجارية بأي شكل من الأشكال.

٢- المساواة والشفافية:

على الإدارة اطلاع كافة العارضين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المزايدة بما يمكنهم من تقديم الأعمال قبل الحصول على وثائق المزايدة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال المطلوب تنفيذها قبل موعد 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 المقرر.

٣- تعارض المصالح:

يلتزم العارض والمعلمون 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 خدمة أو أي منفعة سواء مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الإدارة في كافة مراحل تنفيذ المزايدة أو أي عقد يفتح عنها.

٥- المبررة وإفشاء المعلومات:

يلتزم المعارض 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.

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 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 ٢٤/ شهراً من تاريخ تسليم الموقع مبينة بالمراحل والمدد التالية:

أولاً : الحصول على رخصة التوظيف 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 التوظيف السياحية أصولاً.

ثانياً : إعداد المخططات التنفيذية والحصول على رخصة الترميم:

يلتزم المستثمر وبالتنسيق بين الإدارة و نقابة المهندسين بإنجاز الإضبارة الهندسية التنفيذية المتوافقة مع رخصة التوظيف السياحية والحصول على رخصة الترميم خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر اعتباراً من تاريخ صدور رخصة التوظيف السياحية.

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

ثالثاً : مرحلة تنفيذ أعمال المشروع:

تحدد مدة تنفيذ المشروع بـ /١٨/ شهراً تبدأ اعتباراً من تاريخ صدور رخصة الترميم.

المادة ٨ - اطلاع العارض :

على العارض زيارة موقع المشروع قبل شروع بتقديم عرضه للاطلاع على واقع المشروع ويُعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه قد عين الموقع وأطلع 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 أيأ 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 المقدمة وتحمله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسو 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 تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة القاهرة أو سبب خارجي لا يذ له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي إبلاغ الإدارة بكتاب خطي ومعلل وخلال ١٥/ يوماً من حلول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي ليتم تقريره وفق الأصول، ولا يُعتمد بأي مطلب لتبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه، ولا تعتبر قوة القاهرة أو ظروف استثنائية كل من (الظروف الحالية، أو العقوبات الاقتصادية، أو مقاطعتها المالية، أو منع التعامل مع جهاتها العامة أو القرارات 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 العدد العبررة حسب الفقرة (١) من هذه المادة -إن وجدت- يبدأ سريان أفساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع.

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

المادة ١١ - الإشراف على التنفيذ :

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

١- الإشراف على حسن تنفيذ المشروع، وتنظيم محاضر أصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت- وتُبلغ إلى المستثمر خطياً لمعالجتها، وتوافق الإدارة بتقرير ربعي عن سير الأعمال في المشروع وبحق 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 الفترتين ١٥١ و ١٦١.

المادة ١٣ - التأمينات :

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

التأمينات النهائية:

أ- يقوم المستثمر - قبل توقيع العقد- وخلال ٤٥/ يوماً من تاريخ تبلفه 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 مُصدّق لحساب الإدارة، وعلى أن

تكون الكفالة أو الشيك معتمدين من أحد المصارف العاملة في سورية، وتُسكّل 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 ٥٠ ٪ كحد أدنى من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة

الاستثمار على أن تتزايد هذه النسبة خلال سنوات الاستثمار لتُسكّل قبل بداية السنة الخامسة المحددة لنهاية

الاستثمار إلى ٥ ٪ من كامل بدلات الاستثمار ولكامل المدة العقدية.

- تُعاد 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 تُوفّر لسبب يستدعي تطبيق الأحكام الواردة في هذا الدفتر.

- رسم الاستثمار: بنسبة ٥ ٪ من قيمة بدل الاستثمار السنوي المستحق على المستثمر يُسَدّد إلى الإدارة خلال شهر من تسديد بدل الاستثمار وتُوفّى الإدارة بإشعار التسديد.

المادة ١٤ - تقديم العروض:

يقدم العرض ضمن مغلف مغلق معنون باسم/ لجنة الاستثمار في محافظة حلب - عرض لاستثمار عرض لاستثمار مبنى الهجرة والجوازات القديم بحلب القائم على جزء من العقار رقم /٢٣/ منطقة عقارية عاشرة ويقدم إلى ديوان محافظة حلب خلال المدة التي سُحّدت 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 يؤد 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 أطلع على دفتر الشروط الخاصة وقَبِل بما جاء فيه، مبيناً عليه عنوانه وموطنه المختار الذي سيعتمد 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 شائن أو جنائية 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 حجراً احتياطياً أو حجراً 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 مقدم 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 يزاول مثل هذا النشاط في إسرائيل بشخصه أو عن طريق وسيط وألا يساهم بشكل من الأشكال في دعم إسرائيل أو مجهودها الحربي (ويتم ذلك بتصريح مقدم من العارض).

٧- 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.

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

٩- 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 مصدق 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 وكيلاً عليه أن يقدم صك الوكالة المصدق أصولاً الذي يخوله 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 الإدارة وتتم إجراءات

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

واقصاديين) لتقييم العارضين.

٣. تشكل لجنة بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على مقترح الإدارة لوضع القيمة التقديرية

لبدل استثمار السنة الأولى وتنظم محضراً بذلك ويرفع بظرف مختوم الى لجنة المزاد.

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

مخططات مع كل ما يرغب العارض في تقديمه من (وثائق تبين ملاءته المالية وخبراته في

مجل العمل أو تماعده مع جهك نك خيرة وسمة في مجل عمل المشروع....الخ)، وتقوم لجنة التأهيل الفني والمالي بإعداد محضر لسماء العلرضين المقولين للاشتراك في المزاد وترفعه الى لجنة المزاد.

٥. تدرس العروض من قبل لجنة المزاد المشككة لدراسة وضع المتقنين وتقرر قبول عروض من تتوافر فيهم لشروط المطلوبة المشار إليها سابقاً للاشتراك في المزاد واستبعاد عروض من لا تتوافر فيهم هذه الشروط وتعلن ذلك على الحضور وتوقع كلفة الوثائق التي يتقدم بها العلرضون من قبل اللجنة.

٦. تجري المزيدة في جلسة علنية ويشترك فيها أصحاب العروض المرشحة للمزيدة في الوقت والمكان المحددين لها في نص الإعلان وتفتح المزيدة بالمبلغ المحدد مسبقاً.

- تتخذ لجنة المزيدة قراراتها بأغلبية أصحها الحاضرين وفي حل تسوي الأصوات برفع جتق الرئيس.

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

- تعتبر قرارات اللجنة المذاعة على الحاضرين نهائية.

- يفتح رئيس اللجنة الجلسة بتلاوة لسماء المستثمرين المرشحين ويشرع المزيدة حتى نهايتها ولا تقبل الزيادات التي تقل عن (٥.٠%) نصف بلعنة من المبلغ الذي وصلت إليه المزيدة ويعلن رئيس اللجنة عند نهاية المزيدة اسم العلرض الذي رست عليه وينظم محضر بجميع إجراءات ووقع المزيدة ويوقع من قبل رئيس وأعضاء اللجنة والعلرضون المشتركون في المزيدة وإن رفض المشاركون التوقيع أشير الى ذلك في المحضر ولا يعتد بلمتاع المستثمر المرشح ونتية العلرضين عن التوقيع.

- لا تعتبر قرارات لجنة المزيدة نافذة إلا بعد تصديقها من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار لمحافظة حطب ويجوز لرئيس لجنة الاستثمار إلغاء نتج المزيدة لأسباب مبررة خطياً وليس له في أي حل من الأحوال أن يعمل النتجة التي توصلت لها اللجنة.

- يبلغ العلرض الذي رست عليه المزيدة بتصديق المزيدة وبذلك يصبح علرضاً مرشحاً.

- على العلرض المرشح توقيع العقد خلال مدة لا تتجاوز / ٣٠ / ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغه الإحالة عليه وفي حل عدم حضوره أو امتناعه عن توقيع العقد وفقاً لأحكام بقدر شروط وعرضه المقبول تصدر التأمينات المقدمة ويحق للإدارة مطالبة بالتعويض عن العطل والضرر عند الاقتضاء.

- لا يعتبر العلرض المرشح مستمراً إلا بعد استكمال إجراءات تصديق العقد وتبليغه هذه المصلحة وإبلاغه هذه المصلحة وإبلاغه أمر المبثرة وللادارة العدول عن تنفيذ موضوع المزيدة في أي وقت قبل تبليغ المستثمر أمر المبثرة دون أن يحق للمستثمر أي تعويض ولا يترتب على الإدارة لية التزامات من أي نوع سواء للعلرضين أو العلرض المرشح نتجة تقديم عروضهم أو عدم إجراء عقد مع العلرض المرشح، أو عدم تصديق العقد وقبل إعطائهم أمر المبثرة لأي سبب كل.

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 فُكول 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 بالعدل والضرر نتيجة فوات المنفعة.

المادة ١٧ - مدة الاستثمار:

- يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة ٢٥/ عاماً، تبدأ حكماً بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة أعلاه (سواء تم إنجاز أعمال التنفيذ أو لم تتم) مع إضافة فترات التأخير المبصرة (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 والنفابات 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، ويُسد 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 وتحقق الإدارة من ذلك ثم توافق عليها.
٦. التأمين الشامل - وعلى نفقته - ضد كافة الأخطار على المشروع وأصله لدى المؤسسة العامة السورية للتأمين أو أية شركة تأمين مرخصة في سورية وفق القوانين والأنظمة النافذة وذلك خلال فترتي التنفيذ والاستثمار، والتأمين على عمل المنشأة ومستخدميها طيلة فترة التنفيذ والاستثمار لدى مؤسسة للتأمين 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 أصله من الطاقة الكهربائية - الهدف - المياه... الخ وأن يقدم للإدارة ما يشرح بتسليمه لقيمة هذه الاستهلاكات إلى الجهات المختصة كل سنة، وأن يقدم برامجه لمدة في نهاية مدة الاستثمار.
٨. تأمين الصيانة الدورية والطوارئ للمنشأة واستبدال المستهلك من الآلات والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سلامة المنشأة - وعلى نفقته - وبإشراف الإدارة.
٩. تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من بناء وصيانة وتأهيل وتجهيز وتثبيت (مفتاح باليد) حسب الاضطرار التنفيذية، وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإلتزام 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 وفعاليته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا النقر.
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 ولنهائية 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 للمستثمر 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 النقر خالية من أية إشغالات عمالية وغيرها وبريئة النعمة 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

١٦. أن تكون الإحصائيات 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 بتدغيل نسبة من العمال من خريجي المدارس والمعاهد الفنية لا تقل عن النسبة المحددة وفق الأنظمة النافذة لدى الوزارة.

١٩. التقيد بالمراسمات المحددة من قبل الوزارة للمستوى المطلوب لتصنيف المشروع ٤ نجوم/.

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 قضاء 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 يعني 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 المزودة والأعمال المقدمة وبأي تغييرات أو تعديلات قد تؤثر على هذه الجودة كتغيير موقع تصنيع المواد، أو تغيير المواد الخام ونسبها المستعملة في تصنيع السلع المزودة.

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 عزمها) 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 سيجرم مع المستثمر أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذه أي شرط أو بند من شروطه وينتج عنه بغير 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 سيجرم 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- النصفية 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 سيجرم 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 يفرضه 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 بالمراحل 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 الناكث وتحصل الذمم المترتبة عليه للإدارة من التأمينات النهائية وفي حال عدم كفايتها تحصل وفق قانون جباية الأموال العامة.

ب- يتم فسخ العقد بعد إنذار المستثمر من قبل الإدارة (وبالتنسيق مع الوزارة) بخطاب رسمي يحدّد فيه المخالفة مدة ٣٠ / يوماً لتلافيها وفي حال عدم الاستجابة خلال المدة المحددة في الإنذار يتم إخلاء الموقع واستلامه

جبرياً ويتم مصادرة التأمينات النهائية ومطالبة المستثمر بالعمل والضرر نتيجة فوات المنفعة ودون أن يحق للمستثمر الاعتراض أو التمتعة 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 المحدد 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 المعارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المراسلات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته، وببقلته، ويستثنى من ذلك التكنولوجيات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المعارض من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول 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 يتقدم المستثمر إلى الإدارة بكتاب خطي يطلب فيه تشكيل اللجنة 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 كالكالات والأسماء التجارية وغيرها من الحقوق المسجلة له والتي لا تمنح حقوق الإدارة المبينة في العقد الموقع بينهما.

٥- يتوجب على المستثمر تقديم براءة نعمة 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 ما لم يرد عليه نص في العقد و في دفتر الشروط هذا يتم الرجوع فيه لأحكام قرارات المجلس الأعلى للسياحة السارية والقانون رقم ٥١ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته وأحكام دفتر الشروط العامة للصنادير 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 سوبرم مع العارض المرشح.

حلب في / ١٤٤٧هـ الموافق لـ / / ٢٠٢٥م.

صنق

الجهة المالكة للموقع

المكلف بتسيير اعمال

كافة الوحدات الإدارية في محافظة حلب

ا.

صنق

محافظ حلب - رئيس لجنة الاستثمار

شاهد وصنق

وزير السياحة

مازن الصالحاني