



دفتر الشروط الخاصة

لبناء واستثمار مجمع تجاري سياحي ثقافي
على القطعة رقم /C2/ في الحمدانية- جانب دوار
الإطفائية وفق صيغة الـ **B.O.T**
عن طريق المزايدة العلنية

فهرس المحتويات

.....	المادة (١)	التعاريف
.....	المادة (٢)	وصف الموقع
.....	المادة (٣)	نطاق عمل المشروع
.....	المادة (٤)	صفة 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 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 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- الإدارة : مجلس مدينة حلب (ممثلاً برئيسه أو من يفوضه) ولجنة الاستثمار بمحافظة حلب.
 - ٢- المشروع : مجموعة المنشآت والفعاليات التي ستُشاد على الموقع بموجب عقد الاستثمار الذي سيُصدق أصولاً.
 - ٣- العارض : من تقدّم بعرض لدراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار المشروع.
 - ٤- انعارض المرشح: من قبل عرضه ورُشح للتعاقّد معه.
 - ٥- المستثمر: من وقّع عقداً مع الإدارة وبلّغ أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً.

المادة ٢ - وصف الموقع :

- الموقع : يقع المشروع في منطقة الحمدانية - جانب دوار الإطفائية - على القطعة رقم /C2/ منطقة عقارية الأنصاري وهو عبارة عن أرض خالية ومعدّة للبناء.
- يمتاز الموقع بقربه من أوتستراد حلب - دمشق الدولي ويتم الوصول إليه بكافة وسائل المواصلات.
- المساحة : تبلغ مساحة الموقع تقريباً /٢٥٩٠/ م^٢ ألفان وخمسمائة وتسعون متراً مربعاً.
- انبنى التحتية المتاحة في الموقع : كافة البنى التحتية (ماء - هاتف - كهرباء - صرف صحي) متاحة في موقع المشروع ويمكن تأمينها و إيصالها إلى المشروع على نفقة المستثمر وفق الأحكام والقوانين والأنظمة النافذة لدى الجهات المعنية وبما يتناسب مع حاجة المشروع، وتقدّم الإدارة التسهيلات اللازمة لذلك.
- النصفة التنظيمية : خدمات إدارية ثقافية سياحية تجارية.
- نظام ضابطة البناء :
- عامل الاستثمار: /٧/.
- الارتفاع الأقصى المسموح به: /١٢/ طبق.
- وجنية خلفية: /٥/ م.
- يجب بناء طابق قبو واحد على الأقل على كامل مساحة البناء.
- وتراعى الشروط التالية بالنسبة للبناء الذي سوف يتم إشادته على هذه العقارات:
- يمكن استخدام جميع المواد الحديثة في البناء و الأكساء للوصول إلى مبنى مميز معمارياً.
- يمنع 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 تقدّم للإدارة ما يُشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات كل سنة.

- تُطبّق الشروط الفنية الإنشائية المعتمدة محلياً.

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

- 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 وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.

- 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 :

يهدف هذا المشروع إلى تصميم وبناء واستثمار الموقع المحدد كمجمع تجاري متكامل، وفقاً للمواصفات المعتمدة، والاشتراطات الفنية والبيئية، بما في ذلك معايير السلامة، إضافة إلى أي تعليمات تصدر عن الجهات المختصة. وفقاً لما يلي:

١. التطوير العمراني والاقتصادي للموقع، من خلال إنشاء مجمع تجاري متعدد الوظائف يضم فعاليات

اقتصادية وخدمية متنوعة، تسهم في تنشيط الحركة التجارية وتوفير فرص عمل.

٢. تصميم وتنفيذ البنية التحتية والفوقية للمجمع وفقاً لأعلى المعايير الفنية والمعمارية، بما يشمل:

○ المساحات التجارية (مخلات، معارض، مكاتب).

○ مرافق خدمية (مطاعم، مقاهي، صالات متعددة الاستعمالات).

○ مواقف سيارات، مساحات خضراء، ومرافق عامة مساندة.

٣. تشغيل واستثمار المجمع بطريقة مستدامة، تضمن تحقيق العائد الاقتصادي المستهدف، مع الالتزام بتقديم

الخدمات للمستفيدين وفق شروط الجودة والسلامة والراحة.

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 بالغلة 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.

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 انسورية حصراً عند استحقاق كل دفعة بما يعادل قيمة الدولار الأمريكي المقدرة وفق نفس النشرة).

يُستحق بدل الاستثمار قبل استيفاء المنفعة على دفعتين متساويتين (دفعة كل سنة أشهر) وخلال عشرة أيام من استحقاق كل دفعة، وفي حال التأخير تُستحق الغرامة القانونية النافذة بتاريخ استحقاقها والبالغة ٩% عن المبالغ غير الممددة.

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 والمصنق 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 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/ أشهر يعتبر المستثمر مستدكفاً عن العقد 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 التعاقدية مع المستثمر الأساسي، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية للإدارة.

المادة ٥ - الأحكام العامة:

١- القوانين والأنظمة: يخضع المشروع للقوانين والأنظمة التالية:

أ- نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم ٥١/ لعام ٢٠٠٤ ودفتر الشروط العامة رقم ٤٥٠ لعام ٢٠٠٤.

ب- القانون المالي للوحدات الإدارية رقم ٣٧/ لعام ٢٠٢١ وتعليماته التنفيذية.

ت- قانون البيئة رقم ٥٠/ لعام ٢٠٠٢ وتعليماته التنفيذية.

شروط الاستثمار رقم ١٢٢

ج- قانون مجلس الدولة.

ح - نظام ضابطة البناء في مدينة حلب وإجراءات التراخيص الفنية المثبتة.

خ- لا تنقلب 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 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 النقت.

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 سواء 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 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 المواصل والشاغرين 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 المتعاقبين أمراً بالمباشرة بالتنفيذ.

المادة ٧ - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع :

يقوم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال بما فيها إعداد الدراسات والحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات المعنية وفق البرنامج الزمني الإجمالي المعتمد لإنجاز متطلبات المشروع وتنفيذه وتجهيزه مفتاح باليد وعلى نفقة الخاصة خلال مدة إجمالية ٣/ سنوات تبدأ من تاريخ أمر المباشرة أو تسليم الموقع أيهما أبعد. تقوم الإدارة بالاحتفاظ بنسخة عن الإضبارة التنفيذية المعتمدة أصولاً لتتمكن من عملية الإشراف على التنفيذ.

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 واطلع 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 بالمعشروع.

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 أي 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:

- يبقى العارض مرتبطاً بعرضه مدة /٣٠/ يوماً فقط ثلاثون يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العروض المحدد بالإعلان.

- يبقى العارض المرشح مرتبطاً بعرضه مدة /١٥٠/ يوماً فقط مائة وخمسون يوماً من تاريخ تبليغه قرار الإحالة أصولاً.

٣ - يلتزم العارض المرشح بتوقيع العقد خلال مدة /٣٠/ يوماً من تاريخ تبليغه رسم العرض عليه تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات المقدمة وتحصيله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسم العرض عليه ومطالبته بالتعويض عن العطل والضرر الذي لحق بالإدارة، ولا يترتب على الإدارة أي حق من أي نوع كان سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة لتقديم عروضهم، أو عدم إجراء عقد مع انعارض المرشح، أو عدم تصديق العقد.

المادة ١٠ - التأخير في تنفيذ المشروع:

١ - إذا تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو سبب خارجي لا يد 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 تبريره وفق الأصول، ولا يُعتمد 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 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 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 المددة في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً.

المادة ١١ - الإشراف على التنفيذ:

يتم تشكيل لجنة من قبل الإدارة مهمتها:

١ - الإشراف على حسن تنفيذ المشروع، وتنظيم محاضر أصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت- وتُبلغ 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 ١٤ الفقرتين ١٥ و ١٦.

المادة ١٣ - التأمينات :

- التأمينات الأولية: (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ل.س فقط منتان 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: نسبة (٢%) من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار تسدد من قبل المستثمر خلال ٣٠/ يوماً من تاريخ تبلفه 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 - وكن 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.
- رسم الاستثمار: بنسبة ٥% من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار على أن يستوفى على أقساط سنوية (يقسم كامل المبلغ على عدد سنوات الاستثمار) ويدفع القسط للإدارة مع أول دفعة من بدل الاستثمار السنوي المستحق.

المادة ١٤ - تقديم العروض:

يقدم العرض ضمن مغلف مغلق معنون باسم/ لجنة الاستثمار في محافظة حلب - عرض لاستثمار مركز سياحي تجاري ثقافي على القطعة رقم /C2/ - الحمدانية - جانب دوار الإطفائية، ويقدم إلى ديوان محافظة حلب خلال المدة التي ستحدد بالإعلان الصادر الإدارة على أن يذكر على المغلف اسم العارض وعنوانه ورقم هاتفه واسم الموقع المراد استثماره.

الشروط الواجب توفرها في العارض: يشترط 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 بصرح فيه بأنه اطلع على دفتر الشروط الخاصة وقبل 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 (١,٥٠٠,٠٠٠) ل.س مليون ونصف ليرة سورية لا غير.

٣- أن لا يكون محكوماً بجرم ثنائى أو جنائى ما لم يرد اعتباره ويتم ثبوت ذلك بوثيقة غير محكوم لم يعرض على تاريخ منحها ثلاثة أشهر.

٤- أن لا يكون محروماً من التعاقد مع إحدى الجهات العامة أو يكون محروماً من دخول المناقصات والمزايدات أو محجوراً على أمواله حجراً احتياطياً أو حجراً تنفيذياً لصالح الجهات العامة (ويتم ذلك بتصريح مقدم من المعارض مع طلب الاشتراك فى المزايدة).

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

٦- ألا يملك مصنعاً أو مؤسسة أو مكتباً متنبأ فى إسرائيل وألا يكون مشتركاً فى أية مؤسسة أو هيئة فيها وألا يكون مشتركاً فى أى عقد للصنع أو التجميع أو التراخيص أو المساعدة الفنية مع أية مؤسسة أو هيئة أو شخص فى إسرائيل وألا يزاوّل مثل هذا النشاط فى إسرائيل بشخصه أو عن طريق وسيط وألا يساهم بشكل من الأشكال فى دعم إسرائيل أو مجهودها الحربى (ويتم ذلك بتصريح مقدم من المعارض).

٧- نسخة من دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع مرفوعة من المعارض وعلى كامل صفحاته إشعاراً منه بقبوله كافة محتوياته وأنه تقدم بعرضه على أساسه ، ويُرفض كل عرض يحوى أية تحفظات على ما ورد فيه.

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

٩- فى حال كان العرض يتضمن شركاء: يجب أن يتقدم جميع هؤلاء الشركاء بالأوراق الثبوتية ولكل شريك على حدة لما فيما يخص التأمينات وإشعار شراء دفتر الشروط يكتفى أن تقدم باسم أحد الشركاء فى حال وجود تفويض من باقى الشركاء.

- و فى حال كان المعارض شركة يتقدم المعارض (إضافة إلى ما ذكر أعلاه) بما يلى:

أ- السجل التجارى للشركة مصدق بتاريخ حديث، ويُقبل السجل التجارى للشركات الأجنبية الصادر عن الدولة التى تعمل بها الشركة على أن تقوم الشركة بتقديم تعهد بفتح فرع لها فى الجمهورية العربية السورية فى حال رسو العرض عليها.

ب- صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر للممثل القانونى للشركة مع تفويض رسمى له من الشركة

ج- إذا كان المعارض وكيلأ عليه أن يقدم صك الوكالة المصدق أصولاً الذى يخوله الصلاحيات لإجراء التعاقد.

د- أية ثبوتيات أخرى يراها المعارض 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 واقتصاديين) لتقييم العارضين.
 ٣. تشكل لجنة بقرار من أمر الصرف أو رئيس لجنة الاستثمار بناءً على مقترح الإدارة لوضع القيمة التقديرية لبذل استثمار السنة الأولى وتنظم محضراً بذلك ويرفع بظرف مختوم إلى لجنة المزايدة.
 ٤. يتم مقابلة العارضين المتقدمين من قبل لجنة التأهيل الفني والمالي بعد يوم من انتهاء تقديم الطلبات وقبل يوم من البدء بالمزايدة وعلى العارضين تقديم الرؤية والدراسات الفنية للمشروع أما من خلال عروض برزنتيشن أو دراسات أو 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 المزايدة وترفعه إلى 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 المزايدة 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 وبشترك فيها أصحاب العروض المرشحة للمزايدة في الوقت والمكان المحددين لها في نص الإعلان وتفتتح المزايدة بالمبلغ المحدد مسبقاً.
- 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 وبدون 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 إليه 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 إليها اللجنة.
- يبلغ العارض الذي رست عليه المزايدة بتصديق المزايدة وبذلك يصبح عارضاً 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 تُصادر 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 المُستحقة 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 إغفائه 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 والشاغليين 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 والترخيص 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 وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
٣. على المستثمر تكليف شركة دراسات وتصميم محلية او دولية ذات سمعة جيدة على أن تتحقق الإدارة منها قبل الموافقة عليها.
٤. على المستثمر التعاقد مع شركة مقاولات محلية او دولية ذات خبرة جيدة في التنفيذ وتتحقق الإدارة من ذلك ثم توافق عليها.
٥. على المستثمر التعاقد مع شركة إدارة للمشروع ذات خبرة واسعة في مجال العمل وتتحقق الإدارة من ذلك وتوافق عليها وفي حال تعذر عليه ذاك تقترح عليه الادارة شركة إدارة للمشروع من قبلها.
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 نهاية مدة الاستثمار.
٨. تأمين الصيانة الدورية والطارئة 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 للتنفيذ، وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإففاق 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 لوثائق 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 لمشروع 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 وبرينة 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 للمهندسين 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 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.

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

٢٠. 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.

٢١. 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 ذكرت أم لم تذكر.

٢٢. 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 والأهلين - 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 ونسبتها 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 - كن خلاف ينشأ عن العقد الذي سيبرم مع المستثمر أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذ أي شرط أو بند من شروطه وبفوده 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- يُعتبر 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 سيبرم 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 ون 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



١٦ من ١٨

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 تنفيذه أي شرط أو بند من شروطه وينوده 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:

- ١ - يحق للإدارة فسخ عقد الاستثمار الذي سيبرم 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 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 تقلاي 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 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 بالعدل 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 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 العارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المراسلات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢- 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 ٢٧ - الاستلام في نهاية مدة الاستثمار :

١- قبل انتهاء مدة الاستثمار المنصوص عليها بسنة أشهر على الأقل يتقدّم المستثمر إلى الإدارة بكتاب خطي يطالب فيه تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المشروع.

٢- تقوم الإدارة بتشكيل لجنة خاصة باستلام المشروع موضوع الاستثمار.

٣- ينظّم 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 تمنح 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 القانون 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.

الجهة المالكة للموقع

المكلف بتسيير أعمال

كافة الوحدات الإدارية في محافظة حلب

أ. محمد علي العزيز

صنق

محافظ حلب - رئيس لجنة الاستثمار

م. عزام الغريب