



**دفتر الشروط الخاصة للمركز التجاري
(ترميم واستثمار مول صناعي) الواقع ضمن المنطقة الثانية
في المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب
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)	صيغة الاستثمار B.O.T والشروط الخاصة
المادة (٥)	الأحكام العامة
المادة (٦)	أمر المباشرة
المادة (٧)	البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع
المادة (٨)	اطلاع العارض
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)	الشروط الواجب توافرها بالعارض
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

يُقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق أحكام هذا الدفتر ما هو موضح بجانب كل منه.

١. الإدارة: المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب او لجنة الاستثمار في محافظة حلب.
٢. المشروع: هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إعادة تأهيل واستثمار المركز التجاري (مول صناعي) الواقع ضمن المنطقة الثانية في المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب بموجب عقد الاستثمار الذي سيصدق أصولاً.
٣. مرحلة التأسيس: المدة اللازمة للمستثمر لتأسيس المشروع الاستثماري ووضعه موضع التشغيل، ولا تدخل هذه المدة من مدة تشغيل المشروع.
٤. مرحلة التشغيل: بدء الإنتاج والاستثمار الفعلي للمشروع بعد مرحلة التأسيس.
٥. العارض: من تقدم بعرض التمويل لدراسة وتنفيذ واستثمار المشروع.
٦. العارض المرشح: من قبل عرضه ورشح للتعاقد معه.
٧. المستثمر: هو الشخص الاعتباري الذي وقع عقداً مع الإدارة ويُلغ أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً.

المادة ٢ - وصف الموقع:

- الموقع: يقع المشروع في المدينة الصناعية الفنة الثانية البقعة الخدمية في المركز التجاري جانب مركز الإطفاء والمركز يمتاز الموقع بقرية من أوتو ستراد L2 وفي وسط الفنة الثانية ويتم الوصول إليه بكافة وسائل المواصلات من كافة فئات المدينة الصناعية.
- المساحة: تبلغ المساحة الاستثمارية تقريباً ٣,٤٨٧/٢ م ثلاثة آلاف ومئتان وسبعة وثمانون متراً مربعاً.
- 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: مجمع استهلاكي (مجمع تجاري - مول).
- نظام ضابطة البناء: وفق نظام ضابطة البناء في المدينة الصناعية بحلب، وتراعى الشروط التالية بالنسبة للبناء الذي سوف يتم إصادته على هذا العقار:
 - يمكن استخدام جميع المواد الحديثة في البناء والاكساء للوصول إلى مبنى مميز معمارياً.
 - يمنع توضع تجهيزات وتمديدات التدفئة والتكييف بشكل ظاهر على واجهات المبنى.
 - كافة التجهيزات التقنية والتمديدات 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 والصحية 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 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 وإعادة تأهيل واستثمار المركز التجاري (مول صناعي) الواقع ضمن المنطقة الثانية في المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب، 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 للمنطقة، من خلال إنشاء مول صناعي متعدد الوظائف يضم فعاليات اقتصادية وخدمية متنوعة، تسهم في تنشيط الحركة الصناعية وتوفير فرص عمل.
٢. تصميم وتنفيذ البنية التحتية والفوقية للمجمع وفقاً لأعلى المعايير الفنية والمعمارية، بما يشمل:
 - أ- طابق القبو: ويشمل مستودعات للمحلات بمساحة إجمالية ٢/٥٠٢م^٢ ومستودعات مركزية ومطبخ بمساحة إجمالية ٢/٥٨٠م^٢.
 - ب- طابق أرضي: ويشمل محلات تجارية عددها ٢٨/ محل بمساحة إجمالية ٢/٥٢٢م^٢ والسوق التجاري الداخلي تبلغ مساحته التقريبية ٤٧٧/م^٢ وبارتفاع ٤,٣٤م.
 - ت- طابق أول: ويشمل مكاتب عدد ٨/ بمساحة إجمالية ٢/٥٢٢م^٢ ومطعم وكافتيريا بمساحة إجمالية ٢/٥٥٤م^٢.
 - ث- طابق ميزانين: يتضمن مقهى بمساحة إجمالية ٢/١٦٠م^٢.
٣. تشغيل واستثمار المجمع بطريقة مستدامة، تضمن تحقيق العائد الاقتصادي المستهدف، مع الالتزام بتقديم الخدمات للمستفيدين وفق شروط الجودة والسلامة والراحة.
٤. إن الإدارة تملك لأرض والبناء التي سيقام عليها مشروع تأهيل واستثمار المركز التجاري واستثماره (كمول صناعي) في المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب وفق (المخطط المرفق).
٥. ترغب الإدارة في إجراء عملية استثمار المشروع الوارد في الفقرة ١/ أعلاه بواسطة مستثمر (يقوم بالتمويل والدراسة التنفيذية والبناء والترميم) لكامل المشروع وفق ما هو وارد أدناه خلال مدة لا تزيد عن ٦/ سنة أشهر اعتباراً من اليوم التالي لتبليغ أمر المباشرة، يقابلها استثمار الموقع لمدة 20/ عشرون سنة ميلادية تبدأ اعتباراً من انتهاء المدة المحددة للدراسة والتنفيذ والتأهيل يدفع خلالها المستثمر بدل استثمار سنوي يحدد من قبل العارض في العرض المقدم من قبله (بدل استثمار سنوي مقطوع).
٦. يتألف المشروع من مبنى المركز التجاري (كتلة واحدة) الواقع ضمن المنطقة الثانية في المدينة الصناعية الشيخ نجار بحلب.
٧. يتوجب على المستثمر دراسة وتنفيذ كافة أجزاء المشروع بمواصفات وشروط فنية عالية وفق دراسة معدة من قبل جهة دراسة (نقابة المهندسين - جامعة حلب - مكاتب هندسية معتمدة) موافق عليها من قبل الإدارة وبإشرافها وفي حال رغبته في أي تعديل يتقدم بطلب إلى الإدارة وترد عليه الإدارة خلال مدة عشرة أيام ولا تضاف هذه المدة أو المدد إلى مدة تنفيذ المشروع حسب الشروط المدرجة بهذا الدفتر.
٨. يقدم العارض مذكرة عن التجهيزات الفنية المختلفة المقرر استخدامها في المشروع (صحية - ميكانيكية - كهربائية - إلكترونية).

البيان التفصيلي للمبنى:
أ- السوق التجاري الداخلي: تبلغ مساحته التقريبية ٢م/٤٨٥ وبارتفاع ٢م/٤,٣٤.
ب - المحلات التجارية:

البيان	مساحة الدكان / م ^٢	ارتفاع الدكان م /	مساحة مستودع القبو/م ^٢	ارتفاع القبو م /	مساحة السقيفة م ^٢ /	ارتفاع السقيفة/م
دكان (١)	٢٦,٢٥	٣,٢٥	٢٦,٣٩	٢,٧٠	٢٦,٢٥	٢,١٠
دكان (٢)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٣)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٤)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٥)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (١٠)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١١)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١٣)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١٤)	٢٥,٦٤	٤,٤٨	٢٥,٩١	٣,٤٥	-	-
دكان (١٥)	٢٥,٦٤	٤,٤٨	٢٥,٩١	٣,٤٥	-	-
دكان (١٦)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١٧)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١٨)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (١٩)	١٥,٤٦	٤,٤٨	١٥,٧٤	٣,٤٥	-	-
دكان (٢١)	١٥,٤٦	٤,٤٨	-	-	-	-
دكان (٢٢)	١٥,٤٦	٣,٢٥	-	-	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٢٣)	١٥,٤٦	٣,٢٥	-	-	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٢٥)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٢٦)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٢٧)	١٥,٤٦	٣,٢٥	١٥,٦٠	٢,٧٠	١٥,٤٦	٢,١٠
دكان (٢٨)	٢٦,٢٥	٣,٢٥	٢٦,٣٩	٢,٧٠	٢٦,٢٥	٢,١٠

ج- المكاتب التجارية:

البيان	المساحة / م ^٢	الإرتفاع / م	مساحة الحمام م ^٢ /	ارتفاع الحمام / م
المكتب (١)	٥٠,٣٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٢)	٦٣,٤٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٣)	٦٣,٤٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٤)	٥٨,٢٣	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٥)	٥٠,٣٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٦)	٦٣,٤٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٧)	٦٣,٤٢	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥
المكتب (٨)	٥٨,٢٣	٣,٢٥	٢,١٩	٣,٢٥

د - طابق (البئر):

البيان	المساحة / م ^٢	الارتفاع / م
ومستودع مركزي مع غرفة ومصعد لتخديم	289.89	3.45
مستودع (A) لتخديم	118.95	3.45
مستودع (B) لتخديم	118.95	3.45
مستودع (A) لتخديم	13.63	3.45
مستودع (B) لتخديم	13.63	3.45

٩. يعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه أنه اطلع على الوضع الراهن (للمركز التجاري) بكافة مشتملاتها وما يحيط بها من الشوارع التي تطل عليها وما يلحظ تنفيذه مستقبلاً كما أنه اطلع على
١٠. القوانين والأنظمة المعمول بها في الجمهورية العربية السورية والمتعلقة بذلك وأنه اطلع على دفتر الشروط الفنية والحقوقية والمالية، ولم يبد ملاحظة عليها.

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 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 وتوريدات 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 فيه.

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

٥- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً والتي تم ترسية المزايد وفقه، ويتزايد بنسبة ٥% كل ثلاثة سنوات (ومن أجل تحقيق التوازن المالي للعقد سيتم تقدير بدل الاستثمار من قبل الإدارة بإحدى العملات الأجنبية وفق نشرة صادرة عن مصرف سورية المركزي بتاريخ فض العروض، على أن يتم التسديد بالليرة السورية حصراً عند استحقاق كل دفعة بما يعادل قيمة العملة الأجنبية المقدرة وفق نفس النشرة).

٦- 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، ليُصار إلى إجراء تقاص في نهاية العام وخلال شهرين من بداية العام اللاحق بين المبالغ المسددة والبدلات المستوجبة لصالح الإدارة بناء على بدل الاستثمار.

٧- لا يجوز للمستثمر التنازل (نقل الترخيص) 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 الكلفة الإجمالية السوقية للمشروع.

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 مستنكفاً عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات إلى الإدارة دون أن يحق له أي تعويض منها حيث تقوم الإدارة بعد ذلك بالإعلان عن طلب عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر الأساسي، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية للإدارة.

المادة (٥): الأحكام العامة:

١- القوانين والأنظمة: يخضع المشروع للقوانين والأنظمة التالية:

- القانون المالي للوحدات الإدارية رقم ٣٧/ لعام ٢٠٢١ وتعليماته التنفيذية.
- قانون العقود رقم ٥١/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته.
- دفتر الشروط العام الصادر بالقرار ٤٥٠ لعام ٢٠٠٤.
- قانون البيئة رقم ٥٠/ لعام ٢٠٠٢ وتعليماته التنفيذية.
- أحكام قانون العمل رقم ١٧/ لعام ٢٠١٠ وتعديلاته.
- قانون مجلس الدولة.
- نظام ضابطة البناء في المدينة الصناعية وإجراءات التراخيص الفنية المتبعة.
- لا تتقلب العلاقة مع الفريق الثاني (المستثمر) إلى علاقة إدارية بأي شكل من الأشكال.

٢- المساواة والشفافية

على الإدارة اطلاع كافة عارضين 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 عارضين 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

القرم 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 للمنافسين 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:

١. يتم تسليم الموقع للمستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل والمستثمرين والأعباء المالية خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ تصديق العقد وذلك بموجب محضر استلام أصولي موقع عليه من قبل ممثلي الإدارة والمستثمر ومرفق معه نسخة عن العقد المبرم معه بعد اعتماده وتصديقه وفق الأصول.
٢. في حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع ضمن المدة المحددة أعلاه ولأسباب ليس للإدارة يد فيها تحسب مدة التأخير في الاستلام من ضمن المدة الإجمالية للتنفيذ والاستثمار ويحق للإدارة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه وبما يحقق مصلحتها وفقاً للأنظمة واللوائح السارية ذات الصلة.
٣. يُعتبر تاريخ توقيع محضر التسليم من قبل ممثلي الفريقين المتعاقدين 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 نفقته الخاصة خلال مدة إجمالية ١٢/ شهراً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة أو تسليم الموقع أيهما أبعد.
- تقوم الإدارة بالاحتفاظ بنسخة عن الإضبارة التنفيذية المعتمدة أصولاً لتنتمكن من عملية الإشراف على التنفيذ.

المادة (٨): اطلاع العارض:

- على العارض زيارة موقع المشروع للاطلاع على واقعه الحالي ويعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه قد عاين الموقع بوضعه الراهن واطلع عليه اطلاع العارف النافي للجهالة وأنه:
١. أخذ علماً بواقع الأرض وحالة المبنى معمارياً وإنشائياً وكافة المعلومات اللازمة وأنه استعان بالخبراء المختصين من أجل ذلك وأخذ ذلك بالاعتبار في دراسته وفي حساب الكلفة والزمن اللازمين للإنجاز.

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

المادة (٩): مدة الارتباط بالعرض:

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.

٢- يلتزم العارض المرشح بتوقيع العقد خلال مدة ٣٠/ يوماً من تاريخ تبليغه رسو العرض عليه تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات المقدمة وتحمله كافة المبالغ والرسوم المستحقة بعد رسو 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 العارض المرشح، أو عدم تصديق العقد.

المادة (١٠) - التأخير في تنفيذ المشروع:

- إذا تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو لظروف استثنائية أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فعليه إبلاغ الإدارة بكتاب خطي معلل خلال خمسة عشر يوماً من حلول الظروف أو السبب الخارجي ليتم تبريره وفق الأصول ولا يعتد بأي طلب تبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه. ولا تعبر 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.

- في حال تأخر المستثمر في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في هذا الدفتر مضافة إليها المدد المبررة حسب الفقرة (١) من هذه المادة - إن وجدت - يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع. - تترتب على المستثمر الغرامة المالية النافذة بتاريخ استحقاقها والبالغة 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 الإدارة مهمتها:

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

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

ملاحظة: يمكن للإدارة التعاقد مع شركة استشارات خاصة للإشراف على التنفيذ 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 ويكون هذا البديل سارياً إلى نهاية مدة الاستثمار، وكما هو موضح بالمادة رقم ٤/ الفقرة ٥/ و٦/.

المادة (١٣) - التأمينات:

- التأمينات الأولية: (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ل.س فقط مئة وخمسون مليون ليرة سورية لا غير تسدد لحساب لجنة الاستثمار بالمحافظة رقم (٢٢٣٦٠٠) المفتوح لدى مصرف بنك سورية والمهجر أو حوالة مصرفية أو بشيك مصدق.
- التأمينات النهائية: نسبة (٢%) من بدل الاحالة عن كامل بدل الاستثمار للسنوات كافة تسدد من قبل المستثمر خلال ٣٠/ يوماً من تاريخ تبليغه قبول ونجاح عرضه بكتاب خطي وقبل توقيع العقد تحت طائلة مصادرة التأمينات الأولية ومطالبته بالتعويض عن الاضرار التي قد تلحق بمجلس المدينة ولاتعاد التأمينات النهائية للمستثمر إلا بعد تبرئة ذمة المطرح الاستثماري في مديرية المالية - الكهرباء - المياه - التأمينات الاجتماعية - وكل ما له علاقة بموضوع الاستثمار وبعد تصديق محضر لجنة الجرد والاستلام.
- تعاد التأمينات الأولية إلى العارضين الذين لم ينجح عرضهم فور انتهاء لجنة فض العروض في اقتراح العارض المرشح ومصادقة أمر الصرف على محضر لجنة المزايدات.
- رسم الاستثمار: بنسبة ٥% من كامل قيمة مجموع بدلات الاستثمار خلال فترة الاستثمار على ان يستوفى على أقساط سنوية (يقسم كامل المبلغ على عدد سنوات الاستثمار) ويدفع القسط للإدارة مع اول دفعة من بدل الاستثمار السنوي المستحق.

المادة (١٤) - الشروط الواجب توافرها بالعارض:

- يشترط ممن يود الاشتراك في المزايدة أن يتوافر فيه ما يلي:
 - ١- أن يقدم طلب اشتراك مبيناً عليه عنوانه وموطنه المختار في القطر العربي السوري الذي سيعتمد في أية مراسلات معه خلال إجراءات فض العروض والتعاقد مع ذكر رقم الهاتف والفاكس -إن وجد- مرفقاً به إشعار بتسديد قيمة الرسوم المترتبة على طلب الاشتراك في العروض.
 - ٢- إيصال تسديد قيمة دفتر الشروط البالغة (١,٥٠٠,٠٠٠) ل.س مليون ونصف ليرة سورية لا غير.
 - ٣- لا يكون محكوماً بجرم شائن أو جنائية ما لم يرد اعتباره ويتم ثبوت ذلك بوثيقة لا حكم عليه لم يمضي على تاريخ منحها ثلاثة أشهر.
 - ٤- أن يكون العارض قد اجتاز مرحلة التقييم الفني والمالي من خلال محضر لجنة التقييم الفني والمالي.
 - ٥- ألا يكون محروماً من التعاقد مع إحدى الجهات العامة أو يكون محروماً من دخول المناقصات والمزايدات أو محجوزاً على أمواله جزأً احتياطياً أو جزأً تنفيذياً لصالح الجهات العامة (ويتم ذلك بتصريح مقدم من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).
 - ٦- ألا يكون من العاملين في إحدى الجهات العامة والا يكون عضواً في المكاتب التنفيذية للإدارة المحلية ضمن محافظة حلب (ويتم ذلك بتصريح مقدم من العارض مع طلب الاشتراك في المزايدة).
 - ٧- ألا يملك مصنع أو مؤسسة أو مكتب مدني في اسرائيل والا يكون مشتركاً في أية مؤسسة أو هيئة فيها والا يكون مشتركاً في أي عقد للصنع أو التجميع أو التراخيص أو المساعدة الفنية مع أي مؤسسة أو هيئة أو شخص في

اسرائيل والا يزال مثل هذا النشاط في اسرائيل بشخصه أو عن طريق وسيط والا يساهم بشكل من الاشكال في دعم اسرائيل أو مجهودها الحربي (ويتم تقديم تصريح بذلك من المعارض).

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

٩- وثيقة تقديم التأمينات الأولية والبالغة / ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.س فقط مئة وخمسون مليون ليرة سورية، تُسدد في حساب لجنة الاستثمار لمحافظة حلب المذكور أعلاه أو بموجب شيك مصدق، أو بموجب كفالة مصرفية صادرة عن مصرف مرخص في سورية.

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

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

أ- السجل التجاري للشركة ساري خلال سنة تقديم العرض، 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 المعارض وكيلاً عليه أن يقدم صك الوكالة المصدق أصولاً الذي 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 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 مكونة من (فنيين واقتصاديين) لتقييم العارضين.

٣. تشكل لجنة مالية بقرار من أمر الصرف بناءً على مقترح الادارة لوضع القيمة التقديرية (مبلغ مبدئي للسنة الأولى) لبذل الاستثمار النقدي ويعتبر سعر مبدئي لافتتاح عملية المزايدة وتنظم محضراً بذلك ويرفع بطرف 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 أو مخططات مع كل ما يرغب المعارض في تقديمه من (وثائق تبين ملاءته المالية وخبراته في مجال العمل أو تعاقدته مع جهات ذات خبرة وسمعة في مجال عمل المشروع... الخ)، وتقوم لجنة التأهيل الفني والمالي بإعداد محضر بأسماء العارضين المقبولين للاشتراك في المزاد 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 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 وتفتح 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 ويدون ذلك في محضر جلسة المزايدة.

- تعتبر قرارات اللجنة المذاعة على الحاضرين .

- يفتتح رئيس اللجنة الجملة بتلاوة أسماء المستثمرين المرشحين ويشترع المزايدة حتى نهايتها ولا تقبل الزيادات التي تقل عن (٥,٠%) نصف بالمئة من المبلغ الذي وصلت اليه المزايدة ويعلن رئيس اللجنة عند نهاية المزايدة اسم العارض الذي رست عليه ويلظم 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 المكتب التنفيذي أو رئيس لجنة الاستثمار لمحافظة حلب ويجوز للجنة الاستثمار أن تلغي نتائج المزايدة لأسباب مبررة خطياً وليس لها في أي حال من الأحوال أن يعدل النتيجة التي توصلت لها اللجنة.
- يبلغ العارض الذي رست عليه المزايدة بتصديق المزايدة وبذلك يصبح مستثمراً 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 الأولية 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 وأمر المباشرة وللإدارة العدول عن تنفيذ موضوع المزايدة في أي وقت قبل تبليغ المستثمر أمر المباشرة دون أن يحق للمستثمر أي تعويض ولا يترتب على الإدارة أية التزامات من أي نوع سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة تقديم عروضهم إذا لم يتم إبرام عقد معهم ولم يتم تصديق هذا العقد من المكتب التنفيذي وقبل إعطائهم أمر المباشرة لأي سبب كان.

المادة (١٦) - إجراءات التعاقد:

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

المادة (١٧) - مدة الاستثمار والتنفيذ :

- يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة / ٢٠ / عشرون عاماً تبدأ حكماً بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة أعلاه في هذا الدفتر (سواء تم إنجاز أعمال التنفيذ أو لم تتم) مع إضافة فترات التأخير المبررة (إن وجدت).
- يُسمح للمستثمر بالاستثمار الجزئي أو لكامل فعاليات المشروع قبل انتهاء فترة التنفيذ المحددة في هذا الدفتر مع إعفائه من تسديد بدلات الاستثمار خلال هذه الفترة فقط.

المادة (١٨) - التزامات الإدارة:

١. الالتزام بتسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر على وضعه الراهن خالياً من الشواغل أو الإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية على الصحيفة العقارية للموقع وذلك خلال المدة المحددة في هذا الدفتر.
٢. ضمان عدم المساس بحقوق المستثمر في حقوق الاستثمار للمنشأة طيلة مدة الاستثمار والمحددة في هذا الدفتر ما لم يخل المستثمر بالتزاماته العقدية تجاه الإدارة.
٣. التعاون مع المستثمر لاستخراج الموافقات والتراخيص اللازمة للمشروع لدى كافة الجهات العامة وعلى نفقة المستثمر.

• المادة (١٩) - التزامات المستثمر:

١. تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها بالليرة السورية وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
٢. على المستثمر تكليف شركة دراسات وتصميم محلية او دولية ذات سمعة جيدة على أن تتحقق الإدارة منها قبل الموافقة عليها.
٣. على المستثمر التعاقد مع شركة مقاولات محلية او دولية ذات خبرة جيدة في التنفيذ وتتحقق الإدارة من ذلك ثم توافق عليها.
٤. 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.
٥. تأمين البنى التحتية ضمن المشروع وربطها مع البنى التحتية في المنطقة وعلى نفقته الخاصة مهما بلغت التكاليف، وكذلك يقع على عاتقه تأمين احتياجات المشروع بكافة أقسامه من الطاقة الكهربائية - الهاتف - المياه - ... الخ وأن يقدم للإدارة ما يشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات إلى الجهات المختصة كل سنة، وأن يقدم براءة ذمة في نهاية مدة الاستثمار.
٦. تأمين الصيانة الدورية والطارئة للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة - وعلى نفقته - وبإشراف الإدارة.
٧. تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من بناء وصيانة و تأهيل وتجهيز وتأثيث (مفتاح باليد) حسب الاضبارة التنفيذية والتكاليف المبينة بمؤشرات الجدوى الاقتصادية في عرضه المالي، وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإففاق اللازم حسب احتياجات المشروع مهما بلغت التكاليف اللازمة لذلك.
٨. تسليم الإدارة نسخة من المخططات التنفيذية النهائية as-built drawings بعد انتهاء فترة التنفيذ، وكافة الوثائق والمواصفات الفنية للمعدات والأجهزة المستخدمة في المشروع
٩. تسليم الإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا الدفتر.
١٠. 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.
١١. 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 او عقود مالية او عمالية او غيرها تتعلق بالمشروع.
١٢. يلتزم المستثمر بالحصول وعلى نفقته الخاصة على كافة التراخيص المطلوبة من الجهات العامة لزوم تنفيذ وتشغيل المشروع وذلك وفق الإجراءات المنصوص عليها في القرارات والاشتراطات الصادرة عن الوزارات المختصة وتعاون الإدارة مع المستثمر لتسهيل حصوله على كافة التراخيص والموافقات.
١٣. أن تكون الإضبارة التنفيذية للمشروع - المقدمة من المستثمر - مدققة ومصدقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية.

لا يحق للمستثمر الحصول على أي تمويل أو قرض بكفالة موقع الاستثمار أو وضع إشارة رهن على صحيفة العقار ١٤. لأي سبب كان.

١٥. 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.

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

١٧. 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.

١٨. 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 ورسم الاستثمار وغيرها وكافة الضرائب والرسوم سواء ذكرت أم لم تذكر.

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

٢. يتحمل المستثمر كافة المسؤوليات المدنية والجزائية جراء مخالفته للقوانين والأنظمة 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.

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

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

٥. التنازل جزئاً أو كلاً عن المشروع إلى الغير دون موافقة الوزارة والإدارة خطياً.

٦. 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 (وبالتنسّق 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 الادّعاء بالضرر أو المطالبة بالتعويض.

ج- يصدر قرار الفسخ من الإدارة وفق ما تقرره لجنة مشكّلة بهذا الخصوص و يُصدّق محضرها من الإدارة والوزارة أصولاً.

المادة (٢٥) – الموطن المختار:

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

المادة (٢٦) – اللغة المعتمدة:

- على العارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- في حال التقدّم 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 بستة أشهر على الأقل يتقدم المستثمر إلى الإدارة بكتاب خطي يطلب فيه تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المنشأة.
٢. تقوم الإدارة بتشكيل لجنة خاصة لاستلام المنشأة وموضوع الاستثمار. وفي حال تأخر الإدارة عن تشكيل لجنة الاستلام رغم طلب المستثمر منها فتعتبر المنشأة مستلمة حكما بعد مضي ستة أشهر على طلب المستثمر خطيا تشكيل لجنة الاستلام.
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 تمس 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 ونظافة وخدمات - الكهرباء - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - الإنفاق الكمالي 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 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.

حلب في / ١٤٤٧ هـ الموافق لـ / ٢٠٢٥ م.

