



الرقم :  
التاريخ :

## دفتر الشروط الخاصة

للمحضر رقم 13366 القطعة /268/ - الناتج عن تنظيم منطقة منيان -  
منطقة عقارية رابعة لاستثماره كمجمع تجاري وفق صيغة الـ B.O.T .

## المادة الأولى - تعاريف :

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

- 1- الإدارة : مجلس مدينة حلب ( ممثلاً برئيسه أو من يفوضه ) .
- 2- المشروع : هو مجموعة المنشآت والفعاليات والأعمال التي ستشاد على عقارات الموقع بموجب عقد الاستثمار الخاص بذلك والذي سيُصدّق أصولاً.
- 3- العارض : من تقدّم بعرض دراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار وإدارة المشروع .
- 4- العارض المرشّح: من قُبل عرضه ورُشّح للتعاقد معه .
- 5- المستثمر: من وقّع عقداً مع الإدارة وبُئِغ أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً.
- 6- اضرارة المشروع : هي الإضرارة التي تضم دفتر الشروط و مخطط التوضّع المكاني و CD يتضمن كافة الشروط المتعلقة بالموقع .

## المادة الثانية - وصف الموقع :

- الموقع : يقع المشروع في المنطقة الغربية لمدينة حلب في حي حلب الجديدة الجنوبي على المحضر رقم /13366/ منطقة منيان- القطعة 268 - منطقة عقارية رابعة وهو مؤلف من أرض خالية ومعدة للبناء .
- يمتاز الموقع بقربه من طريق حلب - دمشق الدولي ويتم الوصول إليه بكافة وسائل المواصلات .
- المساحة : تبلغ مساحة الموقع /6000/ م 2 ستة آلاف متر مربع .
- البنى 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 .
- الصفة التنظيمية : مجمع تجاري .

## نظام ضابطة البناء يتحدد وفق ما يلي :

- تراعى الشروط العمرانية التالية بالنسبة للبناء الذي سوف يتم إشادته على هذه القطعة :
- يخضع الموقع لنظام ضابطة البناء في مدينة حلب من ناحية الارتفاعات ونسبة البناء .
- يمكن استخدام جميع المواد الحديثة في البناء و الاكساء للوصول إلى مبنى مميز معمارياً .
- يمكن تنفيذ طابق أقبية أو أكثر أسفل البناء لتأمين بعض الخدمات ومواقف السيارات .
- على المستثمر أن يخصص قسم من الموقع العام للمشروع لمواقف السيارات حسب حاجة المشروع وإمكانيات الموقع مع توفير خدمة للسيارات .

## ويراعى فنياً ما يلي :

- في حال توضع التجهيزات التقنية وخزانات المياه فوق أسطح الأبنية لابد من سترها بأسلوب و مواد مناسبة تتسجم مع واجهات المبنى ويفضل وضعها في الأقبية .
- يمنع توضع تجهيزات وتمديدات التدفئة والتكييف أو الزينة بشكل ظاهر على واجهات المبنى .
- كافة التجهيزات التقنية و التمديدات داخل المباني يقتضي معالجتها بشكل فني .
- 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 يُشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات كل سنة .
- يجب دراسة حاجة المشروع من خدمات البنية الأساسية وربطها مع الشبكات العامة بشكل مناسب .
- الدراسات المعمارية وتفصيلاتها يجب أن تحقق البرنامج التوظيفي و الشروط العمرانية .
- تُطبق الشروط الفنية الإنشائية المعتمدة محلياً .
- تطبق الشروط الميكانيكية والكهربائية و الصحية وشروط السلامة العامة ومقاومة الحريق المعتمدة محلياً لدى الجهات المختصة .
- يجب لحظ فوهات إطفاء مع دراسة وتنفيذ شبكات إطفاء الحريق والإنذار ونظام منافذ النجاة (الهروب) وشروط السلامة العامة بعد أخذ موافقة الجهة المختصة .
- يجب اتخاذ الإجراءات الفنية اللازمة لتأمين العزل الصوتي عند الضرورة.
- يجب استخدام الطاقة البديلة لتغذية المشروع بالطاقة الكهربائية في حال انقطاع التغذية النظامية, وتأمين مركز تحويلي خاص بالمشروع - وفي موقع مناسب من الأرض- حسب اشتراطات الجهة المعنية وعلى حساب المستثمر , وتعتبر الطاقة البديلة والمركز التحويلي بمثابة الموجودات الثابتة وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار.

## المادة الثالثة - هدف المشروع والغاية من الاستثمار :

- . استثمار الموقع كمجمع تجاري مع فعاليات ترفيهية وملحقاتها .

## المادة الرابعة - صيغة الاستثمار (B.O.T) بناء وتشغيل وإعادة وذلك كما يلي :

- 1- تضع الإدارة تحت تصرف المستثمر الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر على وضعه الراهن خالياً من أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية وذلك خلال المدة المحددة في هذا الدفتر .
- 2- يقوم المستثمر بإنجاز بناء كامل المشروع بكافة أقسامه ومستلزماته وعلى نفقته الخاصة 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 والحفريات والأساسات والإنشاءات للأبنية والاكساء

الداخلي والخارجي لكامل البناء وما قد يقتضيه تنفيذ المشروع من أعمال تدعيم وترحيل وبما يضمن سلامة الأبنية المجاورة وكذلك التجهيزات والفرش والديكور وكل ما يلزم من يد عاملة وإحضارات مواد وأجهزة وإجمالاً كل ما يلزم لإنجاز العمل في المشروع بكافة أقسامه ووضعه بالخدمة والاستثمار ( مفتاح باليد ) ووفق برنامج المشروع والشروط المبينة في هذا الدفتر وكافة محتويات العرض المقدم من المستثمر والمقبول من الإدارة .

3- قيام المستثمر بتنفيذ المشروع في الموقع وفق ما هو مبين أعلاه وأحكام هذا الدفتر خلال مدة /36/ شهراً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة أو تسليم الموقع خالياً من الشواغل والشاغلين أيهما أبعد , واستثمار الموقع لمدة /30/ ثلاثين عاماً بدءاً من تاريخ انتهاء مدة إنجاز المشروع.

4- تبدأ مدة الاستثمار العقدية مباشرة بعد انتهاء مدة التنفيذ المبينة في هذا الدفتر حتى لو لم يتم الإنجاز خلال هذه المدة أيأ كانت الأسباب باستثناء الأسباب التي تراها الإدارة مبررة للتأخير في الإنجاز وخارجة عن سيطرة وإرادة المستثمر , وعلى المستثمر أن يُعلم الإدارة عن كل سبب للتأخير في الإنجاز بكتاب خطي معلل وخلال /15/ يوماً من حصول السبب أو العائق لمعالجته من قبل الإدارة أو أخذه بعين الاعتبار في حساب المدة ولا يعتد بأي طلب لتبرير المدة لا يتم توثيقه في حينه وفق ما ورد أعلاه .

5- تبقى ملكية الموقع وما عليه من مبانٍ وإنشاءات وتجهيزات ومعدات ثابتة - بما فيها الطاقة البديلة - وكل ما أنجزه المستثمر وقام بتنفيذه ملكاً للإدارة وتنتهي علاقة المستثمر بالموقع , 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 الثابتة بوضع جيد ومناسب للاستثمار وتنتهي علاقة المستثمر بالمشروع واستثماره بشكل نهائي .

6- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً , ويمثل نسبة مئوية من إجمالي الإيرادات السنوية لتشغيل واستثمار المشروع المنجز (رقم الأعمال المتحقق سنوياً) , وبما لا يقل عن الحد الأدنى الوارد في دراسة مؤشرات الجدوى الاقتصادية المقدّمة في العرض المالي للمستثمر والمقبول من الإدارة . ويُستحق بدل الاستثمار (بحده الأدنى ) على دفعتين متساويتين (دفعة كل ستة أشهر) وخلال عشرة أيام من استحقاق كل دفعة , وفي حال التأخير تُستحق الفائدة القانونية النافذة بتاريخ استحقاقها , ليُصار إلى إجراء تقاص في نهاية العام وخلال شهرين من بداية العام اللاحق بين المبالغ المسدّدة والتي تمثل الحد الأدنى والبدلات المستوجبة لصالح الإدارة بناءً على النسبة المئوية المتفق عليها من إجمالي الإيرادات .

- ويُعتبر الحد الأدنى الواجب تسديده من قبل المستثمر للإدارة للخمس سنوات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة هو وسطي البدلات المسدّدة فعلياً عن السنوات الخمس التي تسبقها أو الحد الأدنى الوارد في دراسة مؤشرات الجدوى الاقتصادية المقدّمة في العرض المالي للمستثمر أيهما أعلى.

- يلتزم المستثمر بدفع بدل الاستثمار السنوي ضمن السنة المالية لتاريخ الاستحقاق - في حال تأخره عن الدفع خلال المدة المحددة - ويُضاف إلى المبلغ الفائدة القانونية الواردة في البند السابق .

7- تُعَيَّن الإدارة مدقق حسابات أو تتعاقد مع شركة محاسبة تمتلك خبرة قانونية ومحاسبية لتدقيق الحسابات المتعلقة بالميزانية السنوية للتشغيل وما يتصل بها وعلى نفقة الإدارة (على أن يتم تحصيل قيمة هذه النفقة من المستثمر بموجب كتاب صادر عن الإدارة) ، ويحق للإدارة في بعض الحالات التي تراها ضرورية تكليف المدقق بمراقبة الإيرادات والنفقات كل ثلاثة أشهر دون اعتراض المستثمر ، وعلى المستثمر إظهار كافة البيانات اللازمة لإنجاز هذه المراقبة وتسهيل إنجاز مهمته .

8- لا يجوز للمستثمر التنازل جزءاً أو كلاً عن المشروع أثناء فترة التنفيذ ، إلا أنه يمكن للمستثمر بعد إنجاز وتنفيذ المشروع / مفتاح باليد/ التنازل للغير شريطة موافقة 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 تمثل نسبة من قيمة التنازل تحددها لجنة تشكلها الإدارة لهذه الغاية ويتم تصديق العقد مع المتنازل له أصولاً .

9- يُعتبر المستثمر مستكفاً عن العقد إذا تخلف عن تسديد بدل الاستثمار خلال السنة المالية لتاريخ الاستحقاق .

10- يستفيد المستثمر المستكف من فرصة استتلاف واحدة فقط لا غير خلال مدة الاستثمار بالكامل في حال قام بتسديد الذمم المترتبة عليه خلال السنة المالية التي تلي السنة المالية التي استكف فيها ، ولا تشمل هذه المبالغ الذمم التي استُحِقَّت في حينها ، بل تشمل فقط المبالغ التي استكف المستثمر بسببها بحيث تبقى المبالغ اللاحقة واجبة الأداء في حينها ووفقاً لما ورد ذكره آنفاً .

**ويُشترط للاستفادة من فرصة الاستكاف أن يُقدِّم المستثمر طلباً خطياً للإدارة خلال السنة المالية التي سيُعتبر المستثمر مستكفاً فيها .**

11- في حال تكرار تخلف المستثمر عن تسديد بدل الاستثمار بعد الاستفادة من فرصة الاستكاف للمرة واحدة يُعتبر عندها مستكفاً نهائياً وتُسَلَّم الأرض وما عليها من منشآت للإدارة دون أن يحق له المطالبة بأي تعويض . حيث تقوم الإدارة بعد ذلك بالإعلان عن طلب عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر الجديد وذلك عن المدة المتبقية من مدة الاستثمار ، شريطة القيام بأعمال الإكمال أو الإصلاح أو التجديد لتكون المنشأة جاهزة للاستثمار وفق مواصفاتها وسويتها - في حال لزوم ذلك - مع الالتزام بدفع بدلات الاستثمار السنوية اللاحقة وفق العقد الموقع مع المستثمر لسنوات هذه المدة، ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للإدارة.

12- 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 سنة ميلادية واحدة يعتبر المستثمر مستكفأ عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات الى 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 شريطة القيام بأعمال الأكساء أو الاصلاح أو التجديد لتكون المنشأة جاهزة للاستثمار وفق مواصفاتها وسويتها مع الالتزام بدفع بدلات الاستثمار السنوية اللاحقة وفق العقد الموقع مع المستثمر , ومع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للإدارة .

#### المادة الخامسة : يتم التقيد بما يلي :

- أ- نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم /51/ لعام 2004 ودفتر الشروط العامة رقم 450 لعام 2004.
- ب- القانون المالي للوحدات الإدارية.
- ت- قانون البيئة رقم /50/ لعام 2002 و تعليماته التنفيذية .
- ث- قانون العمل رقم /17/ لعام 2010 وتعديلاته .
- ج- القرار بالقانون /106/ لعام 1958.
- ح - نظام ضابطة البناء في مدينة حلب وإجراءات التراخيص الفنية المتبعة .

#### المادة السادسة - أمر المباشرة وتسليم الموقع :

- يتم إعطاء أمر المباشرة وتسليم الموقع للمستثمر خالياً من الشواغل والشاغلين 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 , ويقوم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات العقدية المطلوبة منه وبالمواصفات المطلوبة لسوية المشروع وفق المبالغ والتكاليف المحددة بدراسة مؤشرات الجدوى الاقتصادية في عرضه المالي المقبول من الإدارة.
- يعتبر تاريخ توقيع محضر التسليم من قبل ممثلي الفريقين المتعاقدين أمراً بالمباشرة بالتنفيذ.

#### المادة السابعة - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع :

- يقوم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال بما فيها إعداد الدراسات والحصول على التراخيص المطلوبة وفق البرنامج الزمني الإجمالي المعتمد لإنجاز متطلبات المشروع وتنفيذه وتجهيزه مفتاح باليد وعلى نفقته الخاصة خلال مدة إجمالية /36/ ستة وثلاثون شهراً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة أو تسليم الموقع أيهما أبعد مبينة بالمراحل التالية :
- يقوم المستثمر بإنجاز و موافاة مجلس مدينة حلب بالإضبارة المعمارية و مخطط الموقع العام مرفقة بكتاب خطي ع/ط الديوان العام لديها .
  - تقوم الإدارة بدراسة الإضبارة المعمارية و مخطط الموقع العام و إبداء الملاحظات بشأنهما خطياً .
  - يلتزم المستثمر بتدارك أية ملاحظات مبلّغة إليه وفق البند السابق أعلاه وتقديم المخططات المذكورة إلى ديوان مجلس مدينة حلب .

- تقوم الإدارة باعتماد المخططات المعمارية ومخطط الموقع العام - بعد تدارك الملاحظات - إقراراً باستيفاء هذه المخططات للمواصفات والمعايير والملاحظات الخاصة بها.
- يلتزم المستثمر بتقديم الاضبارة الهندسية التنفيذية المتوافقة مع المخططات المعتمدة إلى الإدارة .
- تقوم الإدارة باعتماد المخططات الهندسية التنفيذية بعد تدارك الملاحظات - إن وُجدت - إقراراً باستيفاء هذه المخططات للمواصفات والمعايير والملاحظات الخاصة بها.
- تحيل الإدارة الإضبارة الهندسية المتكاملة إلى فرع نقابة المهندسين بحلب .
- يلتزم المستثمر بمتابعة تصديق الإضبارة الهندسية المتكاملة وتلبية كافة المتطلبات الهندسية والمالية من فرع نقابة المهندسين بحلب وتقديمها إلى الإدارة وتسجيلها بديوان دائرة الرخص العمرانية .
- تقوم الإدارة بمنح الترخيص اللازم بعد تقديم الإضبارة الهندسية المتكاملة المصدّقة من نقابة المهندسين والحصول على الموافقات اللازمة أصولاً .
- تقوم الإدارة بالاحتفاظ بنسخة عن الإضبارة التنفيذية المعتمدة أصولاً لتتمكن من عملية الإشراف على التنفيذ .

#### المادة الثامنة - تقديم العروض :

يقدم العرض ضمن ثلاثة مغلفات مغلقة وموضوعة ضمن مغلف رابع مغلق معنون باسم/مجلس مدينة حلب - عرض لاستثمار موقع / المحضر رقم 13366 القطعة 268 منيان - حلب/ ويقدم إلى ديوان مجلس مدينة حلب خلال المدة التي ستحدّد بالإعلان الصادر عن الإدارة على أن يُذكر على المغلف اسم العارض وعنوانه ورقم هاتفه واسم الموقع المراد استثماره .

#### المغلف الأول / الأوراق الثبوتية / :

ويحتوي - في حال كان العارض شخصاً طبيعياً - على :

أ- طلب اشتراك في تقديم العروض يصرح فيه بأنه اطلع على دفتر الشروط الخاصة وقبّل بما جاء فيه ، مبيناً عليه عنوانه وموطنه المختار في مدينة حلب الذي سيُعتمد في أية مراسلات معه خلال إجراءات فض العروض والتعاقد مع ذكر رقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني ، ومرفقاً بصورة عن الهوية الشخصية للعارض .

ب- يُشترط على من يود التقدم بالعرض أن يتوافر فيه ما يلي :

- 1- أن يكون بريء الذمة لدى الادارة بوثيقة أو كتاب لم يمضِ على تاريخه شهراً واحداً .
- 2- أن لا يكون محكوماً بجرم شائن او جنائية ما لم يرد اعتباره ويتم ثبوت ذلك بوثيقة غير محكوم لم يمضِ على تاريخ منحها ثلاثة اشهر .
- 3- ان يكون مسجلاً في السجل التجاري ويتم ثبوت ذلك بوثيقة سجل تجاري لم يمضِ على تاريخها ثلاثة أشهر في عام تقديم العرض .

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

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

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

7- أن يكون مسجلاً في إحدى الغرف التجارية أو الصناعية أو السياحية أو الزراعية بالنسبة للعارضين السوريين ومن في حكمهم .

ج- وثيقة اشتراك في نشرة الإعلانات الرسمية عن عام تقديم العرض .

د- إيصال تسديد قيمة دفتر الشروط البالغة (50,000) خمسون ألف ليرة سورية لا غير .

هـ- 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 .

و- وثيقة تقديم التأمينات الأولية والبالغة /300/ مليون ل.س فقط ثلاثمائة مليون , تُسَدّد في حساب مجلس مدينة حلب المصرفي رقم (501/3125) المفتوح لدى مصرف سوريا المركزي بحلب أو بموجب شيك مصدّق , على أن يكون المستفيد الأول من الشيك هو مجلس مدينة حلب , أو بموجب كفالة مصرفية صادرة عن مصرف مرخّص في سوريا .

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

أ- عقد تأسيس الشركة والنظام الأساسي أو النظام الداخلي لها والسجل التجاري للشركة .

ب- كتاب من مصرف معتمد في الجمهورية العربية السورية (أو من المصرف المصدّرة منه التأمينات المؤقتة) يبين فيه سمعة الشركة وحسن تعاملها والتزامها .

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

د- وثيقة من السجل العدلي للعارض أو المفوض بالتوقيع عن الشركة تثبت أنه ليس محكوماً بجناية أو جرم شائن لم يمضِ على صدورها /3/ أشهر .

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

## يتضمن المغلف الثاني / العرض الفني / :

- أ - البرنامج الزمني المقترح من العارض لتنفيذ التزاماته وفق دفتر الشروط الخاص هذا .
- ب- موجز عن إنجازاته للأعمال المماثلة أو تنفيذه للأعمال والتعهدات على مستوى هذا المشروع وأية بيانات تثبت كفاءة العارض الفنية وملاءته المالية والفنية للقيام بإنجاز الأعمال حيث سيؤخذ ما ورد أعلاه بالاعتبار عند تقييم العروض .
- ج- تصور العارض للأعمال المطلوبة متضمنة المخططات المعمارية / مساقط . واجهات . مقاطع - مناظير/ وأية إضافات أخرى يرغب العارض بإضافتها .
- و- أية بيانات فنية يراها العارض مناسبة .

## المغلف الثالث ويحوي / العرض المالي / كما يلي :

- 1- تحديد بدل الاستثمار المستحق للإدارة كنسبة مئوية من الإيرادات الإجمالية السنوية لاستثمار الموقع , وحد أدنى لبدل استثمار الموقع .
- 2- دراسة خاصة بمؤشرات الجدوى الاقتصادية للمشروع بشكل مفصل وواضح ويجب أن تتضمن المؤشرات الاقتصادية ما يلي :
  - أ - النسبة المئوية المحددة من الإيرادات الإجمالية السنوية لصالح الإدارة , وحد أدنى لبدل استثمار الموقع .
  - ب- الإيرادات الإجمالية المتوقعة لكل سنة من سنوات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار .
  - ج- التكاليف التقديرية الإجمالية للمشروع .
- 3 - أية معلومات أخرى يراها العارض ضرورية لتوضيح عرضه المالي على ألا تتعارض مع دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع .

## المادة التاسعة - اطلاع العارض :

- على العارض زيارة موقع المشروع قبل الشروع بتقديم عرضه للاطلاع على واقع المشروع ويعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه :
- 1- أخذ علماً بواقع الأرض وكافة المعلومات اللازمة وأنه استعان بالخبراء المختصين من أجل ذلك وأخذ ذلك بالاعتبار في دراسته وفي حساب الكلفة والزمين اللازمين للإنجاز .
  - 2- أخذ علماً بمحيط الموقع والأبنية القائمة فيه وكذلك الملحوظ تنفيذها بجوار الموقع وأنه سيقوم بأخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات الخاصة بالمشروع .
  - 3- أخذ علماً أن مدة الاستثمار العقدية تبدأ مباشرة بعد انتهاء مدة التنفيذ المبينة في هذا الدفتر حتى لو لم يتم الإنجاز خلال المدة المحددة أيأ كانت الأسباب باستثناء الأسباب التي تراها الإدارة مبررة للتأخير في الإنجاز وخارجة عن سيطرة وإرادة المستثمر ، وعلى المستثمر أن يُعلم الإدارة عن كل سبب للتأخير في

الإجاز بكتاب خطي معطل وخلال /15/ يوماً من حصول السبب أو العائق لمعالجته من قبل الإدارة أو أخذه بالاعتبار في حساب المدة ولا يعتد بأي طلب لتبرير المدة لا يتم توثيقه في حينه وفق ما ورد أعلاه

#### المادة العاشرة :

- 1- مدة ارتباط العارض بعرضه : يبقى العارض المرشح مرتبطاً بعرضه مدة /180/ يوماً فقط مائة وثمانون يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العروض المحدد بالإعلان .
- 2- يلتزم العارض المرشح بتوقيع العقد خلال مدة /30/ يوماً من تاريخ تبليغه رسو العرض عليه تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات المقدّمة 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 نتيجةً لتقديم عروضهم ، أو عدم إجراء عقد مع العارض المرشح ، أو عدم تصديق العقد .

#### المادة الحادية عشرة -التأخير في تنفيذ المشروع :

- 1- إذا تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ أعمال المشروع لقوة قاهرة أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي إبلاغ الإدارة بكتاب خطي ومعطل وخلال /15/ يوماً من حلول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي ليتم تبريره وفق الأصول ، ولا يُعتدّ بأي طلب لتبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه ، ولا تعتبر قوة قاهرة أو ظروف استثنائية كل من ( الظروف الحالية والعقوبات الاقتصادية على سورية او مقاطعتها المالية او منع التعامل مع جهاتها العامة والقرارات القضائية او الإدارية أو النصوص القانونية الصادرة عن غير الجمهورية العربية السورية ) القائمة حالياً.
- 2- في حال تأخر المستثمر في تنفيذ أعمال المشروع عن المدة المحددة في هذا الدفتر مضافاً إليها المدد المبررة حسب الفقرة (1) من هذه المادة -إن وجدت- يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع .
- 3- تترتب على المستثمر الفوائد القانونية النافذة بتاريخ استحقاقها في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً .

#### المادة الثانية عشرة - الإشراف على التنفيذ :

- يتم تشكيل لجنة من قبل الإدارة تضم في عضويتها ممثلين عن الإدارة مهمتها :
- 1- الإشراف على حسن تنفيذ المشروع ، وتنظيم اللجنة محاضر أصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت- وتُبلّغ إلى المستثمر خطياً لمعالجتها .

2- يلتزم المستثمر بتقديم كشوف دورية تبين إنفاق كامل المبلغ الوارد في دراسة الجدوى الاقتصادية ضمن عرضه وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر بالإففاق اللازم حسب احتياجات المشروع مهما بلغت التكاليف اللازمة لذلك ويتم اعتماد الكشوف المقدّمة من قبل اللجنة .

3- يلتزم المستثمر بتأمين مقر للجنة الإشراف وتجهيزه بالمستلزمات اللازمة للقيام بالمهام الموكلة إليها.

#### المادة الثالثة عشرة - التأمينات النهائية :

يقوم المستثمر وقبل توقيع العقد وخلال مدة /30/ يوماً من تاريخ تبليغه قرار الإحالة (تحت طائلة مصادرة التأمينات الأولية ومطالبته بالتعويض عن العطل والضرر الذي لحق بالإدارة) بتسديد :

- رسم الدلالة .

- التأمينات النهائية وفق الآتي:

10 % من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار بموجب كفالة مصرفية أو شيك مُصدّق أو حوالة مصرفية لحساب مجلس مدينة حلب المصرفي رقم (501/3125) المفتوح لدى مصرف سوريا المركزي بحلب , على أن يكون المستفيد الأول من الشيك هو مجلس مدينة حلب .

#### المادة الرابعة عشرة :

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

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

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

4- في حال نكول العارض المرشّح لاستثمار الموقع عن استكمال توقيع العقد في الموعد المحدد لذلك تصدر التأمينات المقدّمة لصالح الإدارة مع تحميله كافة المبالغ والرسوم المُستحقّة بعد رسوّ العرض عليه , ويحق للإدارة مطالبة العارض المرشّح بالعطل والضرر نتيجة فوات المنفعة .

#### المادة الخامسة عشرة - مدة الاستثمار :

يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة /30/ ثلاثين عاماً , وتبدأ مدة الاستثمار بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة بـ / 36 / شهراً اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع ( 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 والبالغة /36/ شهراً مع إعفائه من تسديد بدلات الاستثمار خلال هذه الفترة فقط .

#### المادة السادسة عشرة - التزامات الإدارة:

- 1 - تلتزم الإدارة بتسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر 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 .
- 2 - تلتزم الإدارة بمساعدة المستثمر لدى الإدارات والجهات الرسمية الأخرى التي لها علاقة بتنفيذ المشروع والتوسط لديها لإنجاز المعاملات اللازمة للحصول على التراخيص المطلوبة .
- 3- تلتزم الإدارة بضمان عدم المسّ بحقوق المستثمر في حقوق الاستثمار للمنشأة طيلة مدة الاستثمار والمحددة بـ /30/ ثلاثين عاماً ما لم يُخل المستثمر بالتزاماته تجاه الإدارة .

#### المادة السابعة عشرة - التزامات المستثمر :

1. تسديد رسم الدلالة والتأمينات النهائية وفق ما هو وارد في هذا الدفتر .
2. تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها بالليرة السورية .
3. 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 .
4. 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 يُشعر بتسديده لقيمة هذه الاستهلاكات إلى الجهات المختصة كل سنة , وأن يقدم براءة ذمة في نهاية مدة الاستثمار .
5. تأمين الصيانة الدورية والطائرة للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة - وعلى نفقته - وبإشراف الإدارة .
6. التقيد بقانون العمل رقم /17/ لعام 2010 وتعديلاته .
7. تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من بناء وصيانة و تأهيل و ترميم وتدعيم وترحيل 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 , وعلى أن يلتزم بالموصفات الفنية المقدّمة في عرضه الفني أو أفضل منه .
8. تسليم الإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته الثابتة بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار في نهاية مدة الاستثمار البالغة /30/ ثلاثون عاماً .
9. يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني مفصل يبين مراحل تنفيذ المشروع على أن يتضمن البرنامج الزمني نسبة الإنجاز والقيم المالية كل ثلاثة أشهر ولنهاية مدة التنفيذ .
10. يلتزم المستثمر حين إبرامه لأي من عقود العمل المتعلقة بالمشروع وخلال فترتي التنفيذ والاستثمار أن يكون المسؤول الوحيد عن هذه العقود ويلتزم بالتالي بتسليم المنشأة إلى الإدارة في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا الدفتر خالية من أية إشغالات عمالية وغيرها وبريئة الذمة من أية التزامات أو عقود مالية أو عمالية أو غيرها تتعلق بالمنشأة .
11. يلتزم المستثمر بالحصول وعلى نفقته الخاصة على كافة التراخيص المطلوبة من الجهات العامة لزوم تنفيذ وتشغيل المشروع .
12. أن تكون الإضارة التنفيذية للمشروع - المقدّمة من المستثمر - مدقّقة ومصدّقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية .
13. لا يحق للمستثمر الحصول على أي تمويل أو قرض بكفالة موقع الاستثمار أو وضع إشارة رهن على صحيفة العقار لأي سبب كان .
14. يلتزم المستثمر باستخدام الطاقة البديلة لتغذية المشروع بالطاقة الكهربائية في حال انقطاع التغذية النظامية وتطبيق كافة الشروط الفنية اللازمة , وتُعتبر الطاقة البديلة بمثابة الموجودات الثابتة وملكاً للإدارة بعد انتهاء مدة الاستثمار .
15. على المستثمر أن يزيل أو يلغي كل عمل ترفضه الإدارة بسبب عيوب في التنفيذ.
16. 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 .
17. يتحمل المستثمر كافة النفقات الناجمة عن هذا الاستثمار بما فيها رسوم الإعلان في الصحف الرسمية ونشرة الاعلانات الرسمية مهما بلغت, ورسم الطابع و رسم الدلالة و غيرها على نسختي العقد وكافة الضرائب والرسوم سواء ذُكرت أم لم تُذكر .
18. تأمين مقر للجنة الإشراف وتجهيزه بالمتطلبات اللازمة للقيام بالمهام الموكلة إليها .

## المادة الثامنة عشرة - التعاقد مع متعهدين ثانويين :

- يحق للمستثمر خلال فترة تنفيذ وإنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار أن يوكل أي عمل أو جزء من أعمال تنفيذ المشروع و أن يعهد بها أو يلزمها كلها أو بعضها إلى أشخاص آخرين أو شركات تنفيذية كمتعهدين ثانويين مختصين و مؤهلين لتنفيذ مثل هذه المشروعات .  
- يتم إعلام الإدارة خطياً بأسماء وعناوين المقاولين والشركات الرئيسية والثانوية وإن 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 التاسعة عشرة - المسؤولية تجاه الغير :

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

## المادة العشرون - حل الخلافات :

- 1 - كل خلاف ينشأ عن العقد الذي سيبرم مع المستثمر أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذ أي شرط أو بند من شروطه وبنوده يجري حله بالطرق الودية .
- 2 - في حال عدم التوصل إلى حل للخلافات بالطرق الودية يتم اللجوء إلى القضاء الإداري حصراً .  
ويعتبر التشريع العربي السوري المرجع الوحيد في كل ما يتعلق بصحة العقد وتنفيذ أحكامه وتطبيقها وفي كل نزاع ينشأ نتيجة تنفيذه .

## المادة الحادية والعشرون - حالات فسخ العقد ومصادرة التأمينات:

أ - يعتبر عقد الاستثمار الذي سؤيرم مع المستثمر مفسوخاً حكماً ودون إعدار أو إخطار أو إنذار ويتم إخلاء الموقع واستلامه جبرياً وإبرادة منفردة ويتم مصادرة التأمينات النهائية ومطالبة المستثمر بالعتل والضرر نتيجة فوات المنفعة ودون أن يحق للمستثمر الاعتراض أو الممانعة أو الادعاء بالضرر أو المطالبة بالتعويض وذلك في أي من الحالات التالية :

1. عدم تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها وفق ما ورد ذكره في هذا الدفتر .
  2. عدم جدية المستثمر في تنفيذ المشروع بما يفضي إلى تأخير غير مبرر لمدة أو مدد مجموعها تزيد عن سنة ميلادية واحدة .
  3. أي خلاف بالبيانات المالية المقدّمة من المستثمر مع الواقع سنداً لتقرير المحاسب القانوني أو شركة المحاسبة القانونية التي تكلفها الإدارة بالتدقيق .
  4. التنازل جزءاً أو كلاً عن المشروع إلى الغير دون موافقة الإدارة خطياً .
  5. في حال عدم التزام المستثمر بالبرنامج الزمني التفصيلي المقدّم من قبله للإدارة , وعلى أن يتم تقادي التأخير بالمرحل اللاحقة وضمن المدة الكلية للتنفيذ .
  6. مخالفة المستثمر للقوانين والأنظمة وخاصة المتعلقة بالنظام العام والآداب العامة .
  7. ترك المستثمر لموقع الاستثمار قبل انتهاء مدة الاستثمار حيث تضع الإدارة يدها على الموقع ويتم طرح الموقع للاستثمار على حساب المستثمر الناكل وتحصل الذم المترتبة عليه للإدارة من التأمينات النهائية وفي حال عدم كفايتها تحصل وفق قانون جباية الاموال العامة .
- ب- يصدر قرار الفسخ من الإدارة وفق ما تقرره لجنة مشكلة بهذا الخصوص و يُصدّق محضرها من الإدارة أصولاً .

## المادة الثانية والعشرون - الموطن المختار :

تصدر جميع التبليغات والمراسلات بين الإدارة والعارض المرشّح والمستثمر بصورة خطية إلى الموطن المختار المحدد في عرض العارض والذي يجب أن يكون ضمن مدينة حلب حصراً , ويعتبر هذا الموطن ملزماً للعارض المرشّح أو المستثمر ولو انتقل إلى غيره ما لم يبلغ الإدارة خطياً عن موطنه المختار الجديد ضمن مدينة حلب حصراً وإلا تُعتبر كافة التبليغات المرسلة إلى موطنه المختار الأول صحيحة حكماً وتكون جميع المراسلات باللغة العربية.

## المادة الثالثة والعشرون . الاستلام في نهاية مدة الاستثمار:

- 1- قبل انتهاء مدة الاستثمار المنصوص عليها بستة أشهر على الأقل يتقدّم المستثمر إلى الإدارة بكتاب خطي يطلب فيه تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المنشأة .

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

### المادة الرابعة والعشرون:

يعتبر هذا الدفتر جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيُبرم مع العارض المرشّح .

حلب في / / 1443 هـ

الموافق لـ / / 2021 م .

ر.ش. العقود ر.د. الاستثمار ر.د. التنظيم العمراني مدير الشؤون القانونية مدير شؤون الأملاك

صُدّق

رئيس مجلس مدينة حلب

الدكتور المهندس معد المدلجي