

الجمهورية العربية السورية

وزارة السياحة



الرقم:

التاريخ:

مسودة

دفتر الشروط الفنية الخاص

موقع برج إسلام رقم /5/

المادة الأولى التعاريف :

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

- ١ الوزارة: وزارة السياحة (وهي الجهة المالكة) .
- ٢ المشروع : هو مجموعة المنشآت والفعاليات التي ستشاد على عقارات الموقع بموجب عقد الاستثمار الذي سيصدق أصولاً .
- ٣ المعارض : من تقدم بعرض دراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار وإدارة المشروع .
- ٤ المعارض المرشح: من قبل عرضه ورشح للتعاقد معه .
- ٥ المستثمر: من وقع عقداً مع الوزارة وبلغ أمر المباشرة بتنفيذ المشروع بعد استكمال تصديقه أصولاً .

المادة الثانية وصف الموقع :

رقم العقار: جزء من العقار 1937 منطقة برج اسلام

المساحة : / 73 800 م2 تقريباً.

الدخول إلى الموقع والربط الطريقي : يبعد الموقع عن مدينة اللاذقية /15/ كم. حيث يتميز بسهولة التدفق المروري إليه من جميع الطرق المؤدية، ويمكن الوصول إليه من ثلاث محاور : 1- اللاذقية – برج اسلام / 2- الشاطئ الأزرق – برج اسلام وصولاً للموقع /3- طريق اللاذقية كسب – برج اسلام.

المواصفات الطبيعية للموقع وعناصر الجذب المتوفرة: يقع الموقع شمال مدينة اللاذقية، على طريق اللاذقية – برج اسلام ويبعد عن مدينة اللاذقية /15/ كم يطل على شاطئ البحر وهو ذو طبيعة سهلية بارتفاع 10 م إلى 15 م ويمتاز بإطلالته البحرية الرائعة المتمثلة بالجروف الصخرية المنتشرة على حدوده البحرية بمساحة حوالي (1334 م) يتميز الموقع بقربه من العديد من المواقع السياحية والطبيعية المميزة مثل منطقة الشاطئ الأزرق (15 كم) - رأس البسيط (47كم) - كسب (57 كم) - بحيرة 16 تشرين (22 كم)- بحيرة بلوران (27كم) - غابات الفرلق (45 كم) وكذلك قربه من مواقع أثرية مثل مدينة رأس شمرا (مدينة الأبجدية الأولى) 12 كم ، كما يبتعد الموقع عن المعابر الحدودية مرفأ اللاذقية (16 كم) - مطار الباسل (36 كم) - بوابة كسب الحدودية (52 كم) توجد في المنطقة العديد من المشاريع السياحية والترفيهية مثل (مجمع شاليهات الدراسات ومجمع شاليهات الرائد العربي)

تتمتع المنطقة بمناخ معتدل خلال السنة ، يسود الموقع رياح غربية وجنوبية غربية والتيارات المائية جنوبية غربية، المعدلات المطرية مرتفعة في الشتاء وتتراوح ما بين / 800-1000 / ملم في السنة.

البنى التحتية المتاحة في الموقع :

(الكهرباء والمياه والهاتف) متوفرة في محيط الموقع ويتم تأمين إيصالها إلى حدود المشروع على نفقة المستثمر .
نظام ضابطة البناء:

المادة الثالثة - هدف المشروع :

إقامة مركز أنشطة وفعاليات سياحية ومتمماته .

المادة الرابعة - البرنامج التوظيفي للمشروع :

إقامة مركز أنشطة وفعاليات سياحية يضم :

فندق مع بنغالوهات /3 نجوم / بما لا يقل عن /250/ سرير ولا يزيد عن /350/ سرير.
مطعم ومطعم وجبات سريعة + مقاهي + تيراسات صيفية بعدد اجمالي لا يقل عن 600 كرسي ولا يزيد عن 750 كرسي.

خدمات تجارية و ترفيهية وسياحية متممة

فعاليات رياضية متنوعة مع صالات للنشاطات الرياضية والترفيهية

نادي صحي علاجي

ساحات خاصة لألعاب الأطفال ومواقف سيارات ومساحات خضراء.

- تضع الوزارة تحت تصرف المستثمر كامل الموقع الموصوف في المادة الثانية بوضعه الراهن .

- يعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه أنه أطلع على الوضع الراهن للموقع بكافة مشتملاته ومن حيث

ما يحيط به والشوارع التي تطل عليه أو الملحوظ تنفيذها مستقبلاً وأنه استعان بالخبراء المختصين من

أجل تقدير المبالغ اللازمة لتنفيذ المشروع كاملاً كما أنه اطلع على الشروط العامة والخاصة والفنية

والحقوقية والمالية العامة الواردة في هذا الدفتر .

المادة الخامسة - صيغة الاستثمار:

الاستثمار بطريقة (B.O.T) ذلك كما يلي:

1- يقوم المستثمر بإنجاز كامل المشروع بكافة أقسامه 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 وكذلك تأمين التمويل اللازم والقيام بتنفيذ الأعمال والحفريات والأساسات

والإنشاءات للأبنية والكسوة الداخلية والخارجية لكامل الأبنية وما قد يقتضيه تنفيذ المشروع من أعمال

هدم وترحيل وكل ما يلزم للحدائق ومنطقة السور وكذلك التجهيزات والفرش والديكور مع كل ما يلزم

من يد عاملة وإحضارات مواد وأجهزة وإجمالاً كل ما يلزم لإنجاز العمل في المشروع بكافة أقسامه

ووضعه بالخدمة والاستثمار (مفتاح باليد) وفق مستوى التصنيف ومواصفات وزارة السياحة ووفق

برنامج المشروع المبين أعلاه والشروط المبينة في هذا الدفتر وكافة محتويات العرض المقدم من

المستثمر.

2- قيام المستثمر بتنفيذ المشروع في الموقع وفق ما هو مبين في هذه المادة وأحكام هذا الدفتر خلال مدة لا تزيد عن/...../سنوات واستثمار الموقع لمدة /25/ عاماً .

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

3- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً ويمثل نسبة مئوية وسطية من إجمالي الإيرادات السنوية لتشغيل واستثمار المشروع المنجز (رقم الأعمال المتحقق سنوياً) ويُستحق بدل الاستثمار خلال الشهر الأول بعد نهاية كل عام ميلادي وفي حال التأخير تستحق الفائدة القانونية .

1-3 - يتم تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق الحسابات المتعلقة بالإيرادات الإجمالية السنوية للتشغيل وللاستثمار وذلك بالاتفاق ما بين الوزارة والمستثمر .

2-3 - يعتبر المستثمر مستنكفاً عن العقد إذا تخلف عن تسديد بدل الاستثمار لسنتين متتاليتين وتسلم الأرض وما عليها من منشآت للوزارة دون أن يحق له المطالبة بأي تعويض حيث تقوم الوزارة بعد ذلك بالإعلان عن طلب عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر الجديد وذلك للمدة المتبقية من مدة الاستثمار شريطة القيام بأعمال الإكمال أو الإصلاح أو التجديد لتكون المنشأة جاهزة للاستثمار وفق مواصفاتها وسويتها السياحية - في حال لزوم ذلك - ودفع مبلغ ابتدائي مقابل جاهزية المنشأة مع الالتزام بدفع بدلات الاستثمار السنوية اللاحقة وفق العقد الموقع مع المستثمر لسنوات هذه المدة ، ويحق للمستثمر الأول في حينه - ع/ط الوزارة قبض المبلغ الابتدائي المدفوع من المستثمر الجديد محسوماً منه للوزارة ما فات عليها من بدلات استثمار مع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للوزارة.

3-3 - 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 الوزارة ولا تكون الوزارة سبباً لذلك التأخير وزادت مدة التأخير المذكورة عن مدة - سنة ميلادية واحدة - يعتبر المستثمر مستنكفاً عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات إلى الوزارة دون أن يحق له أي تعويض منها ، حيث تقوم الوزارة بعد ذلك بالإعلان عن طلب عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع المستثمر شريطة القيام بأعمال الإكمال أو الإصلاح أو التجديد لتكون المنشأة جاهزة للاستثمار وفق مواصفاتها وسويتها السياحية مع دفع مبلغ ابتدائي مقابل ما تم إنجازه من المشروع مع الالتزام بدفع بدلات الاستثمار السنوية اللاحقة وفق العقد الموقع مع المستثمر ، ويحق للمستثمر الأول في حينه - ع/ط الوزارة - قبض المبلغ الابتدائي المدفوع من المستثمر الجديد محسوماً منه للوزارة ما فات عليها من بدلات استثمار نتيجة التأخير في إنجاز

المشروع وتقدر هذه البدلات حسب دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من المستثمر والمقدرة من قبله للسنوات الأولى من الاستثمار حسب مدة التأخير مقارنة بالبرنامج الزمني مع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للوزارة .

3-4- يمكن للمستثمر بعد إنجاز وتنفيذ المشروع /مفتاح باليد/ التنازل للغير بموافقة الوزارة شريطة التزام المتنازل له أمام الوزارة بجميع القوانين والأنظمة النافذة والواجبات والشروط التعاقدية سارية المفعول بين الوزارة والمستثمر المتنازل بموجب العقد الموقع بينهما والمصدق أصولاً وتصبح العلاقة بكافة جوانبها التعاقدية بين الوزارة والمتنازل له بعد أن يتم دفع القيمة المتوجبة عليه للوزارة لقاء موافقتها على التنازل من خلال لجنة تشكلها الوزارة لهذه الغاية وتصديق العقد مع المتنازل له أصولاً.

4- يتعهد المستثمر في نهاية مدة الاستثمار بتسليم المنشأة في حالة جيدة وجاهزة للاستثمار بنفس سوية التصنيف المعتمدة من قبل وزارة السياحة وخالية من أي التزامات مالية أو قانونية أو عمالية أو تأمينية .

5- يلتزم المستثمر ببذل قصارى جهده لإبقاء المنشأة بحالة فنية جيدة وإجراء الصيانة الدورية الطارئة كلما دعت الحاجة لذلك وللوزارة الحق بتوجيه المستثمر لإجراء الصيانة المذكورة حفاظاً على المنشأة واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة عند تقصيره .

وفي كل الأحوال يتم التقيد بما يلي :

- أ - أحكام القانون المدني لعام 1949 وتعديلاته .
- ب - قانون البيئة رقم /50/ لعام 2002 و تعليماته التنفيذية .
- ت - أحكام قانون العمل رقم /17/ لعام 2010 .
- ث - قرارات المجلس الأعلى للسياحة ذات الصلة .
- ج - لا تتقلب العلاقة مع المستثمر إلى علاقة إيجارية بأي شكل من الأشكال .
- ح - القرار الصادر بالقانون /106/ لعام 1958 .

المادة السادسة :

تقدم العروض ضمن ثلاثة مغلقات **مغلقة** وموضوعة ضمن مغلف رابع **مغلق** معنون باسم / وزارة السياحة - عرض لاستثمار موقع دفتر شروط موقع برج إسلام رقم /5/ / وتقدم إلى ديوان وزارة السياحة خلال المدة التي ستحدد في الإعلان عن استثمار هذا الموقع على أن يذكر على المغلف اسم العارض وعنوانه واسم الموقع المراد استثماره.

يتضمن المغلف الأول / الأوراق الثبوتية :

- 1- في حال كان العارض شركة يتقدم بطلب اشتراك بطلب العروض مرفق به ما يلي:
 - أ - عقد تأسيس الشركة والنظام الأساسي والنظام الداخلي لها .
 - ب - بيان عن الشركة أو الشركات التي قد تكون شريكاً في الشركة الأم.

- ت - بيان بالمشاريع التي قامت الشركة بتنفيذها والشركات والمشاريع التي تمتلكها.
- ج - كتاب من بنك معترف به مصنف من الدرجة الأولى عالمياً يبين فيه سمعة الشركة وحسن تعاملها والتزامها، أو من مصرف معتمد في الجمهورية العربية السورية.
- ح - صورة عن إيصال تسديد بدل حجز الموقع ويُقدّم بموجب شيك مُصدّق أو كفالة مصرفية مُصدّقة أو حوالة مصرفية على أن يكون أي منهم معتمد من أحد المصارف المعتمدة في الجمهورية العربية السورية لصالح الوزارة .
- خ - صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر للممثل القانوني للشركة .
- د - كتاب من العارض موقعاً من قبله وعلى مسؤوليته يتضمن معلومات موجزة عن جنسية العارض أو جنسية الشركة التي يمثلها .
- ق - نسخة عن دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع موقعة من العارض وعلى كامل صفحاته إشعاراً منه بقبوله كافة محتوياته وأنه تقدم بعرضه على أساسه ويرفض كل عرض يحوي أية تحفظات على ما ورد فيه .
- ف- نسخة عن إيصال تسديد قيمة الإضبارة .
- ك- أية ثبوتيات أخرى يراها العارض مناسبة لبيان كفاءته .
- ولا تقبل شركات : (المحاصة - التضامن - التوصية البسيطة)

2- في حال كان العارض شخصاً طبيعياً : يتقدم بما يلي :

- أ - طلب اشتراك في تقديم العروض 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 -
- ب- الوثائق والثبوتيات الواردة في البنود / ج - ح - خ - د - ق - ف - ك / المشار إليها أعلاه .
- ج- بيان عن الأعمال التي سبق ونفذها .
- 2- يتضمن المغلف الثاني / العرض الفني / :
- أ - البرنامج الزمني المقترح من العارض لتنفيذ التزاماته وفق دفاتر الشروط الخاص بالموقع الراغب باستثماره .
- ب- موجز عن إنجازاته للأعمال التجارية أو السياحية المماثلة أو تنفيذه للأعمال والتعهدات على مستوى هذا المشروع وأية بيانات تثبت كفاءة العارض وملاءته المالية والفنية للقيام بإنجاز الأعمال حيث سيؤخذ ما ورد أعلاه بالاعتبار عند تقييم العروض.
- ت - الأعمال التي سبق و أن نفذها في هذا المجال .
- ج - تصور العارض للأعمال المطلوبة متضمنة التصاميم الأولية / مساقط - مقاطع - واجهات / و أية إضافات أخرى يرغب العارض بإضافتها .
- د - أية بيانات فنية يراها العارض مناسبة .
- 3- المغلف الثالث ويحوي / العرض المالي / كما يلي :

1- تحديد بدل الاستثمار المستحق للوزارة كنسبة مئوية من الإيرادات الإجمالية السنوية لاستثمار الموقع

2- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع بشكل مفصّل وواضح بما في ذلك دراسة الكلفة التقديرية

الإجمالية للمشروع والمؤشرات الاقتصادية متضمنة :

أ - النسبة المئوية الوسطية المقدره من الإيرادات لصالح الوزارة .

ب- التكاليف التقديرية الإجمالية للمشروع .

3 - أية معلومات أخرى يراها العارض ضرورية لتوضيح عرضه المالي أو لتقديم عرض متكامل على

الآلا تتعارض مع دفتر الشروط الخاص باستثمار الموقع .

المادة السابعة:

يعتبر العارض وبمجرد تقديمه لعرضه لإنجاز واستثمار المشروع أنه :

١ -أخذ علماً بواقع الأبنية وحالتها الإنشائية /إن وجدت/ في موقع المشروع فنياً وهندسياً وواقع

الأرض وكافة المعلومات اللازمة وأنه استعان بالخبراء المختصين من أجل ذلك وأخذ ذلك

بالاعتبار في دراسته وفي حساب الكلفة والزمن اللازمين للإنجاز .

٢ -أخذ علماً بمحيط الموقع والأبنية القائمة فيه وكذلك الملحوظ تنفيذها بجوار الموقع وأنه سيقوم

بأخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات الخاصة بالمشروع .

٣ -أخذ علماً بواقع كتل البناء أو الإشغالات الواجب هدمها وإزالتها وترحيلها (إن وجدت) .

٤ -تبدأ مدة الاستثمار العقدية مباشرة بعد انتهاء مدة الإنجاز المبينة في المادة الخامسة حتى لو لم يتم

الإنجاز خلال المدة المحددة أيًا كانت الأسباب باستثناء الأسباب التي تراها الوزارة مبررة للتأخير

في الإنجاز وخارجة عن سيطرة وإرادة المستثمر ويشمل ذلك الحالات القاهرة ، وعلى المستثمر

أن يعلم الوزارة عن كل سبب للتأخير في الإنجاز بكتاب خطي معلل وخلال أسبوع من حصول

السبب أو العائق لمعالجته من قبل الوزارة أو أخذه بالاعتبار في حساب المدة ولا يعتد بأي طلب

لتبرير المدة لا يتم توثيقه في حينه وفق ما ورد أعلاه .

المادة الثامنة :

مدة ارتباط العارض المرشح بعرضه / 6 أشهر/ من تاريخ تبليغه رسو العرض عليه ويلتزم العارض

بتوقيع العقد خلال هذه المدة تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه ومصادرة التأمينات.

المادة التاسعة :

يتم فض العروض وفق الآلية المعتمدة في وزارة السياحة والتي سيتم ذكرها بشكل تفصيلي في دفتر

الشروط النهائي الذي سيصدر مع الإعلان الخاص باستثمار الموقع .

المادة العاشرة :

تعتبر كافة محتويات العروض والثبوتيات والمخططات المقدمة من المعارضين ملكاً للوزارة ولا يحق للمعارض سحب العرض أو أيّاً من محتوياته بعد تقديم العرض سواء تم التعاقد مع المعارض أو لم يتم باستثناء ما يتعلق منها بالتأمينات الأولية .

المادة الحادية عشرة :

تحتوي إضبارة المشروع التي تقدمها الوزارة للمعارضين في نص الإعلان عن استثمار الموقع إضافة إلى دفتر الشروط هذا مخطط التوضع المكاني لأرض الموقع .

المادة الثانية عشرة :

يلتزم المعارض عند توقيع عقد الاستثمار بالمؤشرات الاقتصادية الواردة ضمن عرضه المالي من حيث :
- النسبة المئوية الوسطية المقدرة من الإيرادات لصالح الوزارة .
- التكاليف التقديرية الإجمالية للمشروع .

المادة الثالثة عشرة :

تحدد مدة تنفيذ المشروع بـ/...../ سنة ميلادية اعتباراً من تاريخ تصديق محضر استلام الموقع موقعاً من قبل ممثلي الوزارة والمستثمر دون تحفظات والذي يعتبر أمراً بالمباشرة والمرفق مع نسخة عن العقد المبرم معه بعد تصديقه واعتماده بشكل نهائي وفق الأصول ويقوم المستثمر بتنفيذ الأعمال المطلوبة منه وبالمواصفات المطلوبة لسوية المشروع وفق المبالغ والتكاليف المحددة بدراسة الجدوى الاقتصادية في عرضه المالي .

المادة الرابعة عشرة :

يقوم المستثمر وفور تبليغه بأمر المباشرة خطياً من قبل الوزارة بإنجاز الإضبارة التنفيذية اللازمة لأعمال تنفيذ المشروع ولكافة الاختصاصات وخلال مدة لا تتجاوز /6/ أشهر وتعتبر هذه المدة (الستة أشهر) داخلة في مدة الإنجاز المحددة في المادة / الخامسة/ من هذا الدفتر، وتتولى الوزارة اعتماد الإضبارة المذكورة وتقديم المساعدة في الإسراع في تصديق الإضبارة التنفيذية وإعلام ذلك إلى المستثمر خطياً وذلك خلال شهر من تاريخ استلام الوزارة للإضبارة المذكورة، وأي تأخير في اعتماد الإضبارة المذكورة وتسليمها للمستثمر لا يعود سببه إليه يقع على عاتق الوزارة ، وفي حال طلب الوزارة أية تعديلات على الإضبارة التنفيذية لم تكن ملحوظة أصلاً تمنح مدة مناسبة لتنفيذ هذه التعديلات يتم تحديدها في حينه ولا تدخل هذه المدة في مدة التنفيذ المحددة لانجاز المشروع ، وتحفظ الوزارة بنسخة عن الإضبارة التنفيذية لتتمكن من عملية الإشراف على التنفيذ .

المادة الخامسة عشرة :- التأخير في تنفيذ المشروع :

1 - لا يتحمل المستثمر مسؤولية التأخير في إنجاز المشروع الناشئ نتيجة الإجراءات الداخلية في الوزارة أو طلبت الوزارة من المستثمر المرشح إجراء تعديلات على الإضبارة التنفيذية لم تكن ملحوظة أصلاً أو التأخير الناتج عن الجهات العامة ذات العلاقة (وعلى سبيل المثال لا الحصر التراخيص من المحافظة والكهرباء والمياه الخ ...) .

2 - إذا تعرض المستثمر أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة القاهرة أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي إبلاغ الوزارة بكتاب خطي ومعلّل وخلال أسبوع من حلول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي ليتم تبريره وفق الأصول ولا يُعتدّ بأي طلب لتبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه .

3 - في حال تأخر المستثمر في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في المادة /الثالثة عشرة من هذا الدفتر/ مضافاً إليها المدد المبررة حسب الفقرة (1) و (2) من هذه المادة - إن وجدت - يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية ولو لم يبدأ عملية الاستثمار للمشروع.

4 - تترتب على المستثمر الفوائد القانونية في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً .

المادة السادسة عشرة :

تبدأ المدة اللازمة لتنفيذ العقد المبرم مع المستثمر وفق ما هو مبين في المادة / 13 / ، ويلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع بما فيها إعداد الدراسات التنفيذية وفق ما سبق أعلاه خلال مدة لا تزيد عن /...../ سنوات .

المادة السابعة عشرة: الإشراف على التنفيذ :

يتم تشكيل لجنة من الوزارة تضم في عضويتها ممثلين عن وزارة السياحة والجهات المعنية مهمتها :

1 - الإشراف على حسن تنفيذ المشروع وتنظيم اللجنة محاضر وأصولية لاجتماعاتها تتضمن ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت- وتبلغ إلى المستثمر خطياً لمعالجتها.

2 - اعتماد الكشوف المقدمة من المستثمر التي تبين إنفاق كامل المبلغ الوارد في دراسة الجدوى الاقتصادية ضمن عرضه .

المادة الثامنة عشرة : التأمينات النهائية :

يقوم المستثمر بتقديم كفالة التأمينات على الشكل التالي :

- 1 - 2 % من الكلفة التقديرية الإجمالية لتنفيذ المشروع خلال فترة إنجاز المشروع تسدد قبل إعطاء أمر المباشرة وتسليم الموقع للمستثمر بموجب كفالة مصرفية أو شيك مُصدق - على أن تكون الكفالة أو الشيك معتمدين من أحد المصارف العاملة في سورية - وتُستكمل بعد إنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار إلى التأمينات في البند /2/ أدناه .
- 2 - 2.5% خلال فترة الاستثمار من كامل مجموع القيمة النقدية لبدلات الاستثمار التقديرية المذكورة في العرض المالي المقدم من المستثمر وتُسدّد قبل نهاية تنفيذ المشروع ووضعه بالاستثمار .

- تُضاف تأمينات نهائية إضافية 2.5 % من كامل مجموع بدلات الاستثمار الإجمالية المتوقعة و المذكورة في دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من المستثمر في عرضه المالي ولكامل مدة الاستثمار المحددة في العقد) قبل بداية السنة الخامسة بالنسبة لنهاية الاستثمار بحيث تصبح

التأمينات النهائية 5 % من مجموع بدلات الاستثمار الإجمالية آنفة الذكر طيلة السنوات الخمس الأخيرة.

المادة التاسعة عشرة :

- 1- يوقع عقد الاستثمار بين الوزارة من جهة والعارض المرشح من جهة أخرى يؤخذ فيه بالاعتبار جميع ما ورد أعلاه وبما يتفق مع عرض العارض المرشح ووفق ما يتم الاتفاق عليه تمهيداً لتصديقه من السيد وزير السياحة .
- 2- لا يعتبر العقد المذكور أعلاه نافذاً إلا بعد تصديقه وفق الأصول من السيدة وزيرة السياحة .
- 3- لا يترتب على الوزارة أي حقوق من أي نوع سواء للعارضين أو العارض المرشح نتيجة لتقديم عرضه أو عدم إجراء عقد مع العارض المرشح أو عدم تصديقه .

المادة العشرون :

يقوم المستثمر باستثمار المشروع لمدة / 25 سنة/ وتبدأ مدة الاستثمار بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع والمحددة بـ..... سنوات (سواء تم إنجاز أعمال التنفيذ أو لم تتم) مع إضافة فترات التأخير المبررة (إن وجدت) .

المادة الحادية والعشرون - التزامات الوزارة:

- 1 - تلتزم الوزارة بتسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر خالياً من الشواغل والإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية على الصحيفة العقارية للموقع وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهر اً واحداً من تاريخ تصديق العقد وفق الأصول ليصار إلى إعطاء أمر المباشرة .
- 2 - تسعى الوزارة لمساعدة المستثمر لدى الإدارات والجهات الرسمية الأخرى التي لها علاقة بتنفيذ المشروع والتوسط لديها لإنجاز المعاملات اللازمة للحصول على التراخيص المطلوبة وموافقات الاستيراد والإدخال المؤقت للمعدات والآليات اللازمة لتنفيذ المشروع فقط .
- 3 - تلتزم الوزارة بضمان عدم المس بحقوق المستثمر في حقوق الاستثمار للمنشأة طيلة مدة الاستثمار والمحددة بـ /25 سنة/ ما لم يخل المستثمر بالتزاماته تجاه الوزارة .

المادة الثانية والعشرون - التزامات المستثمر :

- 1 - يلتزم المستثمر بتسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها .
- 2 - يلتزم المستثمر وعلى نفقته بالتأمين الشامل 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 وحسب أحكام قانون العمل رقم /17/ لعام 2010 .

- 3 - يلتزم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بتأمين الصيانة الدورية للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة .
- 4 - يلتزم المستثمر بتمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته ه وعلى نفقته من هدم وترحيل وبناء وصيانة وتأهيل وترميم وتدعيم وتجهيز وتأثيث (مفتاح باليد) حسب التكاليف المبينة بالجدوى الاقتصادية في عرضه المالي .
- 5 - يلتزم المستثمر في نهاية مدة الاستثمار والبالغة (25 سنة) عاماً بتسليم الوزارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار والسوية المصنف بها.
- 6 - 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 الوزارة في نهاية مدة الاستثمار المحددة في العقد خالية من أية إشغالات عمالية وغيرها وبريئة الذمة من أية التزامات أو عقود مالية أو عمالية أو تأمينية أو غيرها تتعلق بالمنشأة .
- 7 - يلتزم المستثمر بالموصفات المحددة من قبل وزارة السياحة للمستوى المطلوب لتصنيف المشروع .
- 8- يقع على عاتق المستثمر وعلى نفقته الخاصة تأمين البنى التحتية للمشروع بكافة أقسامه وحتى حدوده من الطاقة الكهربائية - الهاتف- المياه- الفاكس وأن يسدد ما يترتب من التزامات إلى الجهات الإدارية المختصة... الخ .
- 9- يتم تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق الحسابات المتعلقة بالإيرادات الإجمالية السنوية للاستثمار وذلك باتفاق الوزارة والمستثمر.
- 10 -يجب أن تكون المخططات الهندسية (الأولية) للمشروع المقدمة من المستثمر معدة من قبل مكاتب هندسية سورية بشكل منفرد أو مشترك مع مكاتب هندسية خارجية والمخططات التنفيذية معدة وفق اشتراطات الكود العربي السوري ومدققة ومصدقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية .

المادة الثالثة والعشرون:

يخضع المشروع لكافة إجراءات الترخيص و التأهيل و التصنيف النافذة لدى الوزارة .

المادة الرابعة والعشرون - 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 ويتم إعلام الوزارة خطياً بأسماء وعناوين المقاولين والشركات الرئيسيين والثانويين وإن حصول هذه العلاقة مع المتعهدين الثانويين لا يعني بأي حال من الأحوال إلزام الوزارة بأن تدخل في أية علاقة من أي نوع كانت مع المتعهدين الثانويين كما لا يعفى المستثمر من أي من التزاماته ومسؤولياته الفنية والإدارية والحقوقية والجزائية المفروضة عليه تجاه الوزارة بموجب أحكام العقد الذي سيبرم مع المستثمر .

المادة الخامسة والعشرون:

يمكن للمستثمر بعد إنجاز وتنفيذ المشروع /مفتاح باليد/ التنازل للغير بموافقة الوزارة شريطة التزام المتنازل له أمام الوزارة بجميع القوانين والأنظمة النافذة والواجبات والشروط التعاقدية سارية المفعول بين الوزارة والمستثمر المتنازل بموجب العقد الموقع بينهما والمصدق أصولاً وتصبح العلاقة بكافة جوانبها التعاقدية بين الوزارة والمتنازل له بعد أن يتم دفع القيمة المتوجبة عليه للوزارة لقاء موافقتها على التنازل من خلال لجنة تشكيلها الوزارة لهذه الغاية وتصديق العقد مع المتنازل له أصولاً.

المادة السادسة والعشرون - المسؤولية ضد الغير:

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 الوزارة 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 مائل ذلك ويتوجب على المستثمر أيضاً اتخاذ جميع الإجراءات المقتضية لصيانة أرواح العمال والمستخدمين والأهليين 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 .

المادة السابعة والعشرون - الإعفاءات والمزايا:

يستفيد المشروع والمستثمر - فيما يخص المشروع حصراً - من الميزات والإعفاءات والتسهيلات المنصوص عليها في القرار رقم /186/ لعام 1985 وتعليماته التنفيذية وتعديلاته والقرار /475/ تاريخ 2010/2/7 وذلك حسب حاجة المشروع وبموافقة وزارة السياحة وحسب نوع المنشأة وسويتها . يستفيد المشروع من أحكام كافة قرارات المجلس الأعلى للسياحة وتعديلاتها فيما يخص المنشآت السياحية وذلك حسب نوع المنشأة وسويتها.

المادة الثامنة والعشرون - حل الخلافات:

- 1 - كل خلاف ينشأ عن العقد الذي سبب مع المستثمر أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذ أي شرط أو بند من شروطه وبنوده يجري حله بالطرق الودية، وإلا يجري حله بطريق التحكيم .
- 2 - يعين كل فريق ممثل عنه في التحكيم ويتفقا على المحكم الثالث فإذا لم يتم الاتفاق على هذا المحكم يعين رئيس مجلس الدولة المحكم الثالث المرجح.
- 3 - مدة التحكيم ثلاثة أشهر، ويفوض المحكمون بالإجماع أو الأكثرية تمديدتها في كل مرة شهراً واحداً حتى يبت بالنزاع وبما لا يتجاوز ستة أشهر لكامل مدة التحكيم .
- 4 - يتم التحكيم في مدينة اللاذقية .

ويعتبر التشريع العربي السوري المرجع الوحيد في كل ما يتعلق بصحة العقد وتنفيذ أحكامه وتطبيقها وفي كل نزاع ينشأ نتيجة تنفيذه .

المادة التاسعة والعشرون- الموطن المختار :

تصدر جميع التبليغات والمراسلات بين الوزارة والمستثمر بصورة خطية إلى الموطن المختار المحدد في عرض العارض والذي يجب أن يكون ضمن أراضي الجمهورية العربية السورية حصراً ويعتبر هذا الموطن ملزماً للعارض ولو انتقل إلى غيره ما لم يبلغ الوزارة خطياً عن موطنه المختار الجديد وإلا تعتبر كافة التبليغات المرسلة إلى موطنه المختار الأول صحيحة حكماً وتكون جميع المراسلات باللغة العربية.

المادة الثلاثون – الاستلام في نهاية مدة الاستثمار:

- ١- تبلغ الوزارة قبل انتهاء مدة الاستثمار المنصوص عليها بستة أشهر على الأقل المستثمر بكتاب بريدي قرار تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المنشأة وفي حال تأخر الوزارة عن تشكيل لجنة الاستلام رغم طلب المستثمر منها ذلك فتعتبر المنشأة مستلمة حكماً بعد مضي ستة أشهر على طلب المستثمر تشكيل لجنة الاستلام .
- ٢- ينظم محضر استلام توقع عليه اللجنة المذكورة والمستثمر أو من ينتدبه لهذه الغاية .
- ٣- لدى قيام المستثمر بتسليم المنشأة للوزارة في نهاية مدة الاستثمار فان ذلك لا يشمل الحقوق المعنوية الخاصة بالمستثمر كالوكالات والأسماء التجارية وغيرها من الحقوق المسجلة له والتي لا تمس حقوق الوزارة المبينة في العقد الموقع بينهما .
- ٤- يتوجب على المستثمر تقديم براءة ذمة الموقع لدى الجهات العامة الرسمية (المالية – تأمينات اجتماعية – حقوق التأمين – رسوم نظافة وخدمات – الكهرباء – المياه – الصرف الصحي – الهاتف – الإنفاق الكمالي إلخ ...) والحصول على الوثائق المؤيدة لهذه البراءة وتقديمها إلى الوزارة مع محضر الاستلام .

المادة الحادية والثلاثون:

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

المادة الثانية والثلاثون:

يعتمد النص العربي لدفتر الشروط هذا في حال وجود أي خلاف أو غموض أو تناقض مع أية نصوص لهذا الدفتر بلغات أجنبية .

دمشق في / / 1433هـ
الموافق ١ / / 2011 م

شوهده وصدق

وزيرة السياحة
لمياء مرعي عاصي