



٦/٤٤٦٤
٤-٩/٦/١٤

دفتر الشروط الفنية والحقوقية والمالية

الخاص باستثمار المقسم رقم /4/ في دمشق - أوتوستراد المزة

محافظة دمشق

بطريقة تمويل دراسة وتنفيذ المشروع مقابل نسبة للمؤسسة من الإيرادات

(البيع والاستثمار)

المادة الأولى - التعاريف:

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

1. الإدارة: المؤسسة العامة للإسكان (الفريق الأول).
2. الموقع: المقسم رقم /4/ في مدينة دمشق - المزة - الجاري بملكية الفريق الأول.
3. المشروع: هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى استثمار المقسم رقم /4/ بطريقة المحاصصة (نسبة من الإيرادات) مع الفعاليات التجارية في الموقع بموجب عقد المحاصصة الذي سيصدق أصولاً وفقاً للأحكام القانونية
4. العارض: هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تقدم بعرض إلى المؤسسة (من تقدم بعرض لدراسة وتمويل وتنفيذ واستثمار المشروع مقابل نسبة من الإيرادات).
5. العارض المرشح: هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المقبول عرضه والمرشح للتعاقد معه.
6. الفريق الثاني: هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي أبرم عقداً مع الإدارة وتبلغ أمر المباشرة لدراسة وتنفيذ المشروع بعد استكمال إجراءات المصادقة على العقد أصولاً.
7. المكتب الهندسي: الأشخاص أو الجهة المرخصة والمعتمدة من قبل الجهات المختصة، التي يتم التعاقد معها من قبل الفريق الثاني، للقيام بأعمال التدقيق والإشراف الهندسي، وكافة الأعمال الأخرى المذكورة صراحة في مواد هذا العقد.
8. المدقق المالي: الأشخاص أو الجهة المرخصة والمعتمدة من قبل الجهات المختصة، التي يتم التعاقد معها من قبل الفريق الثاني، للقيام بالتدقيق المالي للأعمال المنفذة في المشروع، وكافة الأعمال الأخرى المذكورة صراحة في مواد هذا العقد.
9. الوحدة العقارية: المشيدات التجارية والاستثمارية ومشيدات الخدمات الخاصة والمساكن الاستثمارية المبنية بشكل كامل أو جزئي، أو المقاسم المعدة لبنائها.

المادة الثانية - متطلبات العارض الواجب توفرها ومشاركتها ضمن العرض المقدم:

1. تقديم ملف تعريف شامل للشركة يتضمن الاسم، سنة وبلد التأسيس، ومجال العمل الأساسي. في حال كان العارض طبيعي أو وكيل عن شركة، ويتم تقديم معلومات العارض أو الشركة الموكل عنها.
2. توضيح الشكل القانوني للشركة (مساهمة، محدودة المسؤولية، حكومية، عائلية، تحالف شركات، قابضة، وغيرها)
3. عرض المشاريع السابقة والحالية مع بيانات كل مشروع (الاسم، الموقع، الجهة المالكة، القيمة، مدة التنفيذ) وإرفاق وثائق إثبات مثل العقود وشهادات الإنجاز.
4. تقديم معلومات تفصيلية عن مواقع العمل داخل وخارج سوريا، تشمل العناوين الكاملة والإحداثيات للمكاتب والمصانع والورش والمراكز الإنتاجية .
5. توفر الموقع الإلكتروني الرسمي للشركة (إن وجد) متضمناً نبذة تعريفية، تاريخ التأسيس، مجالات العمل، المشاريع، الشركاء، الاعتمادات ووسائل التواصل .
6. إثبات الملاءة والقدرة المالية عبر بيانات البنوك المتعامل معها، البيانات المالية، حجم الأعمال السنوي، وتقارير التدقيق المالي . (كشف حركة حساب مصرفي خلال آخر ثلاثة أعوام).
7. عرض الهيكلية التنظيمية والإدارية متضمنة الإدارة العليا، الكوادر الفنية، الأقسام، عدد العاملين، والخبرات المتاحة و السير الذاتية المتوفرة لأعضاء مجلس الإدارة.
8. توضيح الأنظمة والإجراءات الداخلية مثل الأنظمة الإدارية والمالية، الجودة، السلامة المهنية، الموارد البشرية، وإدارة المشاريع.

9. تقديم الوثائق القانونية الرسمية كالسجل التجاري، النظام الأساسي، بيانات الشركاء المؤسسين، التفويضات والوثائق القانونية الداعمة.
10. إرفاق شهادات الجودة والخبرات السابقة مثل شهادات التصنيف والجودة، شهادات حسن التنفيذ، كتب التوصية، ووثائق إثبات الالتزام الفني والزمني.
11. بالنسبة للعروض الأجنبية يجب أن تكون الوثائق مصدقة من التمثيل الدبلوماسي السوري في البلد المعني.

المادة الثالثة - وصف الموقع:

- المقسم رقم 4/ هو مقسم معد للبناء داخل المخطط التنظيمي لمدينة دمشق، و هو مقسم سياحي، تجاري و سكني،
- تحدد النسب الوظيفية للموقع في هذا الاعلان بما لا يتجاوز (سياحي 50% - تجاري 20% - سكني 30%) من المساحة الطابقية الاجمالية.
- المنطقة: يقع المقسم في مدينة دمشق ، يحده من الشمال طريق الوليد بن عبد الملك (طريق الفيلات) و من الجنوب أوتستراد المزة (شارع فايز منصور). ويحدّه شرقاً المجمع القضائي وغرباً المؤسسة العامة للإسكان.
- المساحة التقريبية للمقسم: /7000 م²/ سبعة آلاف متر مربع فقط.
- أرض خالية من الإشغالات ومسوّرة بتصويّنة ارتفاع 2م.
- عامل الاستثمار /10/
- المساحة الطابقية الإجمالية لا تزيد عن /70,000 م²/ ط/ سبعون ألف متر مربع طابقي.
- تفرض وجيبة أمامية لا تقل عن /10/ م و وجائب جانبية لا تقل عن /8/ م.
- يتوفر بالقرب من الموقع عدة فعاليات سياحية وتجارية أهمها:
 - فندق كوين سنتر في مجمع سيتي مول التجاري.
 - فندق غولدن مزة /5 نجوم/.
 - أب تاون المزة.
 - مول المزة.
- يخضع المقسم إلى نظام ضابطة البناء المعمول به في محافظة دمشق.
- يسمح بإشادة ثلاثة أقبية تحت كامل حدود المقسم لتأمين مواقف السيارات والمستودعات والخدمات اللازمة.
- يسمح بإشادة قبوين إضافيين (مرائب حصراً).

المادة الرابعة - هدف المشروع:

يهدف المشروع إلى تنفيذ أعمال المقسم رقم 4/ في مدينة دمشق - أوتستراد المزة الجاري بملكية المؤسسة العامة للإسكان بطريقة تمويل دراسة وتنفيذ المشروع حسب المخطط التنظيمي المصدق للمنطقة ووفق نظام ضابطة البناء المعتمد لدى محافظة دمشق، وتوزيع إيرادات مبيعات واستثمار الوحدات العقارية الناتجة عن تنفيذ المشروع وفقاً للنسب المحددة بين الفريقين بناء على العرض المقدم من الفريق الثاني والذي تم قبوله من قبل الفريق الأول.

المادة الخامسة - البرنامج التوظيفي للمشروع:

- يقوم الفريق الأول بتسليم موقع المقسم إلى الفريق الثاني بموجب محضر استلام أصولي.
- يقوم الفريق الثاني خلال مدة لا تزيد عن /60/ يوماً تقويمياً من تاريخ استلام موقع المقسم بإعداد دراسة تنفيذية تفصيلية مدققة من قبل مكتب استشاري ويوافق عليها الفريق الأول قبل المباشرة بأعمال تنفيذ المشروع وبما يتوافق مع توصيف دفتر المواصفات الفنية الخاصة والمقدم من قبل الفريق الثاني وينظم محضر استلام أصولي لهذه الدراسة.

- يقوم الفريق الثاني بتنفيذ أعمال الهيكل والإكساء للمقسم المذكور أعلاه وفق الدراسة المقدمة من قبله والموافق عليها من قبل الفريق الأول وبحيث لا تزيد مدة التنفيذ مع الدراسة عن 1095/ يوماً تقويمياً. (3 سنوات)
- يعتبر العارض بمجرد تقديمه لعرضه أنه اطلع على الوضع الراهن للموقع بكافة مشتملاته والمنطقة المحيطة به والشوارع التي تطل عليه وأخذ علمياً بواقع البيئ التحتية المنفذة، وله الاستعانة بالخبراء المختصين من أجل تقدير المبالغ اللازمة للبناء والأعمال المراد تنفيذها كما أنه اطلع على الشروط الفنية والحقوقية والمالية الواردة في هذا الدفتر وأنه استوعب جميع أحكام هذا الدفتر ودرس وتفهم كافة ما تتطلبه المخططات والمواصفات الفنية العامة و الخاصة والمستندات المرفقة بهذا الدفتر من أعمال والتزامات فنية وقانونية كما أنه أحيط علمياً بطبيعة العمل وموقعه والقوانين والأنظمة السارية.

المادة السادسة - هدف التعاقد

- 1- قيام الفريق الثاني بإنجاز كامل المشروع بكافة أقسامه وعلى نفقته الخاصة بالغة ما بلغت من التكاليف مع كل ما يتطلبه ذلك من تأمين التمويل اللازم لإعداد التصميم والمخططات بكافة أنواعها ومراحلها ولكافة الاختصاصات وتدقيقها لدى مكتب هندسي استشاري متكامل توافق عليه الإدارة والقيام بتنفيذ أعمال استثمار المقسم رقم 4/ في مدينة دمشق - أوتوستراد المزة مع كافة مشتملاتها ومع كل ما يلزم من يد عاملة وإحاضرات المواد والتجهيزات وإجمالاً كل ما يلزم لإنجاز العمل في المشروع بكافة أقسامه بالمستوى الممتاز اللائق ووفق البرنامج التوظيفي للمشروع المبين أعلاه والشروط المبينة في هذا الدفتر والدراسة التنفيذية المعدة من قبل الفريق الثاني والمعتمدة من قبل الإدارة وكافة محتويات العرض المقدم منه.
- 2- قيام الفريق الثاني بإعداد الإضبارة التنفيذية الكاملة اللازمة وتنفيذ المشروع وفق ما هو مبين أعلاه خلال مدة لا تزيد عن 1095 يوماً تقويمياً كحد أقصى (شاملة مدة إعداد الإضبارة التنفيذية) وتتم متابعة العمل من قبل الإدارة من خلال برنامج زمني يقدمه الفريق الثاني ويوافق عليه الفريق الأول.

المادة السابعة - آلية إدارة الحساب المصرفي المشترك للمشروع:

يقوم الفريقان بفتح حساب مصرفي مشترك في أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية خاص بالمشروع بالعملتين الليرة السورية الجديدة و الدولار الأمريكي في حال سمحت القوانين والأنظمة النافذة بذلك لإيداع أموال المستفيدين، ولا يتم الصرف من هذا الحساب إلا بموافقة الفريقين مجتمعين. ووفقاً لآلية سحب تحدد في العقد.

المادة الثامنة - آلية التصرف بالوحدات العقارية:

أولاً- الوحدات العقارية القابلة للبيع:

- أ- يمكن للفريق الثاني بيع الوحدات العقارية موضوع هذا العقد بكافة الطرق المتاحة قانوناً لدى الجمهورية العربية السورية، وبالعملة السورية الجديدة أو الدولار الأمريكي في حال سمحت القوانين والأنظمة النافذة بذلك، سواء بطريقة دفعة نقدية كاملة أو عدة دفعات وذلك بعد اعتماد المخططات النهائية من الفريق الأول وتوقيع محضر المباشرة بالتنفيذ، على أن يتم البيع وفق نموذج العقد الذي يتفق عليه الفريقان.
- ب- يتم إيداع عوائد البيع الناتجة عن عمليات البيع في الحساب المصرفي المشترك الخاص بالمشروع.
- ج- يتم تقسيم الوحدات العقارية إلى فئات، ويحدد سعر البيع للوحدة العقارية ضمن كل فئة بموجب مذكرة تفصيلية، ويتم إعادة تحديد سعر البيع للوحدة العقارية (غير المباعة) ضمن كل فئة، في أي وقت خلال فترة تنفيذ المشروع ويكون كل ذلك بالاتفاق بين الفريقين.
- د- يقوم الفريق الأول بفتح صحائف عقارية للوحدات العقارية الناتجة عن هذا المشروع.

هـ- يقوم الفريق الثاني بتوثيق عقود بيع الوحدات العقارية لدى الفريق الأول، ويحتفظ الفريق الأول بنسخة أصلية من عقود البيع.

و- لا يشترط توقيع الفريق الأول على كل عملية بيع، ويكتفى بقيامه بمراجعة دورية (شهرية أو فصلية) لكشوفات المبيعات والدفوعات المقبوضة ونسب الإنجاز، وذلك وفق تقارير يقدمها الفريق الثاني، معتمدة من المكتب الهندسي والمدقق المالي.

ز- يتحمل الفريق الثاني وحده كافة المسؤوليات القانونية والمالية تجاه المستفيدين والناجئة عن عقود البيع، ولا يُسأل الفريق الأول عن أية التزامات تعاقدية تجاه المستفيدين سوى في حدود ما يتعلق بالملكية العامة للعقار ونفاذ هذا العقد.

ح- أ. في حال توقف الفريق الثاني عن التنفيذ مدة تتجاوز (30) يوماً تقويمياً متواصلة، يحق للفريق الأول إتخاذ الاجراءات التالية:

✓ تعليق حق البيع بشكل مؤقت.

✓ مراجعة الحساب المصرفي الخاص بالمشروع.

يحق للفريق الثاني خلال 7 أيام من تاريخ تعليق حق البيع تقديم مبررات وخطة تصحيحية للفريق الأول.

ب. في حال وجود ملاحظات جوهرية تتعلق بسوء الاستخدام أو التصرف بالعوائد المالية، يقوم الفريق الأول بإعلام الفريق الثاني بهذه الملاحظات لتقديم المبررات والخطة التصحيحية اللازمة للفريق الأول، وذلك خلال 7 أيام من تاريخ التبليغ، وفي حال لم يقدم الفريق الثاني المبررات خلال هذه المدة أو لم تكن هذه المبررات كافية أو مقبولة، يحق للفريق الأول:

✓ تعليق حق البيع بشكل مؤقت.

✓ مراجعة الحساب المصرفي الخاص بالمشروع.

ثانياً- الوحدات العقارية القابلة للاستثمار:

- للفريق الثاني استثمار الوحدات العقارية (القابلة للاستثمار) والناجئة عن المشروع بكافة الطرق المتاحة قانوناً، بالعملة السورية الجديدة أو الدولار الأمريكي في حال سمحت القوانين والأنظمة النافذة بذلك، وذلك بعد انتهاء أعمال التنفيذ وجاهزية هذه الوحدات للاستثمار.
- يقدم العارض ضمن عرضه الفني خطة وطريقة و مدة الاستثمار، موضحاً فيه خطة الشراكة المحتملة و التي يراها العارض مناسبة و تحقق أكبر فائدة من الموقع للفريقين.
- يلتزم العارض بتوضيح آلية الاستثمار في العرض المقدم بحيث لا تقل النسبة عن 30% من كامل الوحدات العقارية و يكون للعارض حرية اختيار هذه النسبة من مجموع الوحدات العقارية (السكني، التجاري و السياحي) حسب رؤيته.
- لا تقل مدة الاستثمار عن 15 سنة.
- يلتزم العارض بتحديد واضح لآلية التصرف بالوحدات العقارية المستثمرة بعد انتهاء مدة الاستثمار، سواء بانتقالها كاملة إلى الفريق الأول، أو ببقائها مشتركة وفق نسب محددة، أو بأي صيغة أخرى يقترحها العارض وتقبلها الإدارة، على أن يكون تحديد ذلك جزءاً أساسياً من تقييم العرض المالي
- يتم إيداع عوائد الاستثمار الناتجة في الحساب المصرفي المشترك الخاص بالمشروع بالنسبة التي يقترحها العارض في الجدوى الاقتصادية.

- يقوم الفريق الثاني بتوثيق عقود استثمار الوحدات العقارية لدى الفريق الأول، ويحتفظ الفريق الأول بنسخة أصلية من عقود الاستثمار.
- يتم الاستثمار وفق نموذج عقد يتفق عليه الفريقان.

المادة التاسعة - تقديم العروض :

تقدم العروض وفق نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم /51/ لعام 2004 ضمن ثلاثة مغلفات وموضوعة ضمن مغلف رابع معنون باسم (المؤسسة العامة للإسكان - عرض لتنفيذ أعمال الهيكل والإكساء للمقسم رقم /4/ في محافظة دمشق - أوتوستراد المزة العائد للمؤسسة العامة للإسكان بطريقة تمويل دراسة وتنفيذ المشروع مقابل نسبة للمؤسسة من الإيرادات - البيع والاستثمار-) وتقدم إلى ديوان الإدارة خلال المدة المحددة في الإعلان عن تنفيذ هذا المشروع على أن يذكر على المغلف اسم العارض وعنوانه واسم الموقع المراد تنفيذه.

1- يتضمن المغلف الأول / الأوراق الثبوتية / - إضافة إلى ما نصت عليه المادة رقم /11/ من القانون رقم /51/ لعام 2004

المتضمن نظام العقود الموحد، والمعلومات المذكورة في المادة الثانية من هذا الدفتر، يتم تقديم الوثائق التالية:

- أ- طلب اشتراك في تقديم العروض مبيناً عليه عنوانه وموطنه المختار في القطر العربي السوري الذي سيعتمد في أية مراسلات معه خلال إجراءات فضّ العروض والتعاقد مع ذكر رقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني.
- ب- كتاب من أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية أو خارجها يبين فيه ملاءته وسمعة العارض وحسن تعامله والتزامه. (كشف حركة حساب مصرفي خلال آخر ثلاثة أعوام).
- ت- التأمينات الأولية وتبلغ قيمتها /200.000/ دولار، فقط من ألف دولار أمريكي وتقدم بموجب شيك مصدق أو كفالة مصرفية مصدقة تغطي مدة الارتباط أو حوالة مصرفية من أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية لصالح الإدارة.
- ث- صورة عن الهوية الشخصية للعارض الطبيعي أو للممثل القانوني للشركة.
- ج- تصريح من العارض بأنه اطلع على الإعلان ودفتر الشروط الفنية والمالية والحقوقية وأنه يلتزم بجميع ما ورد في هذه المستندات من شروط وأحكام.
- ح- نسخة عن دفتر الشروط الفنية و الحقوقية و المالية الخاص لاستثمار الموقع، موقع من العارض و على كامل صفحاته إشعاراً منه بقبوله كافة المحتويات.
- خ- وثيقة اشتراك بنشرة الإعلانات الرسمية للعام الجاري به إعلان الاستثمار و تستثنى من ذلك الشركات غير السورية.
- د- نسخة عن إيصال تسديد قيمة الإضبارة وتحدد هذه القيمة بالإعلان.

2- يتضمن المغلف الثاني / العرض الفني /:

- أ- البرنامج الزمني المقترح من العارض لتنفيذ التزاماته دفتر الشروط الخاصة بالموقع ولمدة لا تزيد عن 3 سنوات 1095 يوماً تقويمياً كما هو مبين في المادة الخامسة من هذا الدفتر.
- ب- موجز عن تنفيذه لأعمال التعهدات على مستوى هذا المشروع وأية بيانات تثبت كفاءة العارض وملاءته المالية والفنية للقيام بإنجاز الأعمال أو الشركات التي يعتمد عليها لتنفيذ الأعمال وتشغيل بعضها والوثائق التي تثبت سمعتها وخبرتها، حيث سيؤخذ ما ورد أعلاه بعين الاعتبار عند تقييم العروض.
- ت- تصور العارض للأعمال المطلوبة حسب البرنامج الوظيفي للمشروع ، مع مخططات أولية تبين الفكرة التصميمية و التخطيطية و التشغيلية للموقع وتقنيات التنفيذ المقترحة من قبله التي تضمن جودة التنفيذ وسرعة إنجاز أعمال المشروع وأعمال الإكساء وكافة التجهيزات اللازمة للمشروع، وأية إضافات أخرى يرغب العارض بإضافتها.
- ث- أية بيانات فنية يراها العارض مناسبة.

3- المجلد الثالث ويحوي/ العرض المالي / كما يلي:

أ- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع بشكل مفصّل وواضح بما في ذلك دراسة التكلفة التقديرية الإجمالية للمشروع والمؤشرات الاقتصادية.

ب- تحديد نسبة كل من الفريقين من الإيرادات الناتجة عن بيع و استثمار الوحدات العقارية

ت- تحديد نسبة الملكية للقسم الاستثماري بعد انقضاء مدة الاستثمار (الموضحة في المادة الثامنة من هذا الدفتر).

ث- يمكن للعارض اقتراح طريقة محاصصة بينه وبين المؤسسة العامة للإسكان ، و بيان القيم التقديرية للعوائد المادية أو العينية على اعتبار المؤسسة العامة للإسكان شريك من خلال المقسم رقم /4/ في مدينة دمشق الجديدة – المزة – الجاري بملكيتهما و العارض شريك في التنفيذ و التمويل.

ج- المؤشرات الاقتصادية من حيث:

• كلفة تنفيذ المشروع لأعمال البناء والإكساء والتجهيزات المشتركة كاملة والموقع العام للمقسم (تجهيز على المفتاح)

• تقييم قيمة الأرض من العارض على اعتباره أن الموقع هو مقسم معد للبناء.

ح- أية معلومات أخرى يراها العارض ضرورية لتوضيح عرضه المالي أو لتقديم عرض متكامل على ألا تتعارض مع هذا الدفتر

المادة الحادية عشر - الإضبارة التنفيذية:

يقوم الفرثق الثاني بعد توقيع العقد و تصديقه و فور تبليغه أمر المباشرة خطياً من قبل الإدارة باستلام حدود المقسم من قبل ممثلي المؤسسة و بإنجاز الإضبارة التنفيذية اللازمة لأعمال تنفيذ المشروع ولكافة الاختصاصات (المعمارية – الإنشائية – الصحية – الكهربائية – الميكانيكية – الموقع العام) وعلى أن تكون التصاميم المعمارية الخارجية (واجهات – مواد إكساء -) للمقسم منسجمة مع الدراسات العصرية التي تواكب النهضة العمرانية الحاصلة في البلدان المتقدمة والحصول على موافقة الإدارة على الدراسات التنفيذية.

وذلك خلال مدة لا تزيد عن /60/ يوماً تقويمياً شاملة مدة التدقيق.

علماً أن تكلفة تدقيق الدراسات التنفيذية بالكامل تقع على عاتق الفريق الثاني، وفي حال طلبت الإدارة أية تعديلات على الإضبارة التنفيذية لم تكن ملحوظة أصلاً تمنح مدة مناسبة لتنفيذ هذه التعديلات يتم تحديدها في حينه وتضاف إلى مدة التنفيذ المحددة لإنجاز المشروع، وتحتفظ الإدارة بنسخة عن الإضبارة التنفيذية لتتمكن من القيام بالإشراف على التنفيذ.

المادة الثانية عشر: مدة التنفيذ:

يقوم الفريق الثاني بإنجاز الدراسات التنفيذية وتدقيقها وتنفيذ كافة أعمال المشروع المتفق عليها خلال مدة / 1095 يوم تقويمي/ وتبدأ اعتباراً من التاريخ المحدد بأمر المباشرة أو استلام موقع العمل أيهما أبعد.

المادة الثالثة عشر:

يتم فضّ العروض وفق الآلية المنصوص عليها بنظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم /51/ لعام 2004 على أن:

- تشكّل لجنة فض عروض من الفريق الأول لهذا الغرض بقرار من المدير العام تتولى تدقيق العروض بجلسة سرية لا يحضرها العارضون وتقوم بفض المجلد الأول وتدقق محتوياته وتقرر قبول العروض التي تتوافر فيها الشروط المطلوبة للاشتراك.
- تشكّل لجنة لدراسة العروض الفنية من الفريق الأول بقرار من المدير العام تقوم بوضع أسس تقييم للعروض من الناحية الفنية استناداً إلى دفتر الشروط الفنية و الحقوقية و المالية الخاص بالمشروع و وضع الحد الأدنى للعلامة الفنية المقبولة بحسب طبيعة المشروع و دراسة العروض الفنية المحالة إليها من لجنة فض العروض ومقارنتها مع أسس التقييم المعتمدة و

تنظم محضراً فنياً مع تحديد درجات الجودة للعروض المقبولة و يرفع المحضر إلى لجنة فض العروض ، ويمكن للجنة تقييم العروض أن تستعين بمكتب استشاري داخلي أو خارجي أو من تراه مناسباً لدراسة العروض الفنية المقدمة .

- تشكل لجنة من الفريق الأول لتحديد النسبة الأدنى المقبولة لحصة الإدارة من الإيرادات (بيع واستثمار) الوحدات العقارية الناتجة عن تنفيذ المشروع استناداً إلى معاملي (تقدير التكلفة الإجمالية للمشروع وقيمة الأرض) ويحق للجنة الاستعانة بالخبرات المناسبة لتنفيذ المهمة الموكلة إليها على أن يوضع في مغلف سري موقع ومختوم من أعضاء اللجنة ومعتمد من قبل الإدارة /الجهة المالكة/ يسلم إلى رئيس لجنة فض العروض.
- تقوم لجنة فض العروض بفض العروض المالية وفق الإجراءات المحددة بالقانون رقم /51/ لعام 2004.

المادة الرابعة عشر:

- 1- يتم توقيع العقد اللازم بين الإدارة كفريق أول من جهة والعارض المرشح كفريق ثاني من جهة أخرى يؤخذ فيه بعين الاعتبار جميع ما ورد أعلاه وبما يتفق مع عرض العارض المرشح ووفق الشروط الفنية والمالية والحقوقية هذا ودفتر المواصفات الفنية.
- 2- لا يعتبر العقد المذكور أعلاه نافذاً إلا بعد تصديقه وفق الأصول.
- 3- لا يترتب على الإدارة أي حقوق من أي نوع كانت للعارضين بمن فهم العارض المرشح إذا لم يتم إبرام العقد معه أولم يتم تصديقه.

المادة الخامسة عشر:

مدة ارتباط العارض المرشح بعرضه ستة أشهر اعتباراً من تاريخ تقديم العرض.

المادة السادسة عشر:

يلتزم الفريق الثاني بتوقيع العقد اللازم مع الإدارة خلال مدة شهر من تاريخ تبليغه رسو العرض عليه وتسديد التأمينات النهائية وإلا يفقد حقه في التعاقد وتصادر التأمينات الأولية.

المادة السابعة عشر:

تعتبر كافة العروض والثبوتيات والمخططات المقدمة من العارضين ملكاً للإدارة ولا يحق للعارض سحب العرض أو أيأ من محتوياته بعد تقديم العرض سواء تمّ التعاقد مع العارض أو لم يتم باستثناء ما يتعلق منها بالتأمينات الأولية.

المادة الثامنة عشر – تسليم موقع المشروع:

يتم تسليم الفريق الثاني الموقع بموجب محضر أصولي موقع عليه من قبل ممثلي الإدارة والفريق الثاني وذلك بعد تصديق العقد وصدور أمر المباشرة. ويقوم الفريق الثاني بتنفيذ الأعمال المطلوبة منه وفق الدراسات التنفيذية المعدة من قبله والمدققة والموافق عليها من الإدارة وبالمواصفات والسوية المطلوبة للمشروع ووفق الأعمال المحددة بالدراسة التنفيذية وبدراسة الجدوى الاقتصادية.

المادة التاسعة عشر – التأمينات النهائية:

يقوم الفريق الثاني بتقديم التأمينات النهائية البالغة قيمتها 1.000.000 دولار (مليون دولار أمريكي فقط) لكامل مدة العقد بموجب شيك لحساب الإدارة مصدق أصولاً أو كفالة مصرفية تغطي مدة المشروع أو حوالة مصرفية لصالح الإدارة كضمانة لحسن تنفيذ المشروع بالكامل على أن تعاد بعد صدور محضر الاستلام لأعمال العقد المنفذة وفق بنود العقد والمواصفات الفنية الخاصة بالمشروع وإبراز كافة الوثائق التي تثبت عدم وجود أي التزام مادي أو ضريبي أو عمالي على كافة أعمال المشروع.

المادة العشرون - الإشراف الفني والتدقيق الفني والمالي للمشروع:

- أ- يقوم الفريق الثاني، وعلى نفقته، بالتعاقد مع مكتب هندسي مسجل رسمياً لدى الجمهورية العربية السورية أو مع الشركة السورية للدراسات الهندسية والمساحية (SESSCO)، لتدقيق جميع الدراسات المقدمة من قبله، شريطة موافقة الفريق الأول على المكتب المقترح من الفريق الثاني، مع الحق للفريق الأول بقبول أو رفض المكتب المقترح.
- ب- يقوم الفريق الثاني، وعلى نفقته، بالتعاقد مع مكتب هندسي مسجل رسمياً لدى الجمهورية العربية السورية أو مع الشركة السورية للدراسات الهندسية والمساحية (SESSCO)، للإشراف الهندسي على كافة أعمال المشروع، شريطة موافقة الفريق الأول على المكتب المقترح من الفريق الثاني، مع الحق للفريق الأول بقبول أو رفض المكتب المقترح.
- ج- يقوم الفريق الثاني، وعلى نفقته، بالتعاقد مع مدقق مالي مرخص ومعتمد من الجهات المختصة، تكون مهمته:
- تدقيق واعتماد نسب الإنجاز المرفوعة من المكتب الهندسي، وما يقابلها من مبالغ مالية.
 - ضمان ارتباط السحب المالي من الحساب المذكورة في المادة السابعة من دفتر الشروط بنسب التنفيذ الفعلية.
 - التدقيق بإجراءات تصفية الحسابات السنوية والنهائية بين الفريقين.
- د- يلتزم الفريق الثاني بتقديم كافة الوثائق والتقارير التي تطلبها الجهات المشار إليها في الفقرات (أ- ب- ج) من هذه المادة خلال 3 أيام عمل من تاريخ الطلب.
- هـ- تكون الجهات المذكورة في الفقرات (أ- ب- ج) من هذه المادة مسؤولة مسؤليةً كاملة أمام الفريق الأول عن نتائج وصحة ودقة أعمالها.

المادة الحادية والعشرون - التزامات الإدارة:

يلتزم الفريق الأول بما يلي:

- أ- تسليم موقع المشروع للفريق الثاني خالياً من الإشغالات والعوائق التي تعيق عمل الفريق الثاني.
- ب- ضمان عدم المس بحقوق الفريق الثاني طيلة مدة التنفيذ ما لم يخل الفريق الثاني بالتزاماته تجاه الفريق الأول.
- ج- تزويد الفريق الثاني بكافة الكتب والخطابات اللازمة لتسهيل مهامه أمام الجهات الأخرى دون تأخير أو عرقلة.
- د- إعفاء المشروع من جميع الضرائب والرسوم المالية والعقارية والتراخيص الإدارية، الواردة في المادة 43/ من أحكام المرسوم التشريعي رقم 26/ لعام 2015م، ولا يشمل هذا الاعفاء باقي الرسوم والضرائب التي يستوجب دفعها حسب القوانين والأنظمة النافذة في الجمهورية العربية السورية.

المادة الثانية والعشرون - التزامات الفريق الثاني:

يلتزم الفريق الثاني بما يلي:

- أ- تقديم التمويل والدراسة والتنفيذ للمشروع بشكل كامل.
- ب- استلام حدود المشروع فور تبليغه أمر المباشرة خطياً من قبل الفريق الأول.
- ج- إنجاز الإضبارة التنفيذية اللازمة لأعمال تنفيذ المشروع ولكافة الاختصاصات (المعمارية - الإنشائية - الصحية - الكهربائية - الميكانيكية -....) والعرض على الفريق الأول للموافقة على الدراسات التنفيذية وبحيث تكون هذه الدراسات عصرية تواكب النهضة العمرانية الحاصلة في البلدان المتقدمة، خلال فترة زمنية أقصاها 60 يوماً تقويمياً، وفي حال طلبت الإدارة أية تعديلات على الإضبارة التنفيذية لم تكن ملحوظة أصلاً تمنح مدة مناسبة لتنفيذ هذه التعديلات، يتم تحديدها في حينه وتضاف إلى مدة التنفيذ المحددة لإنجاز المشروع.

- د- يجب أن تكون المخططات الهندسية الأولية والتنفيذية للمشروع والمقدمة من قبل الفريق الثاني معدة من قبل جهات هندسية استشارية متكاملة والمخططات التنفيذية مدققة من قبل مكتب هندسي استشاري.
- هـ- تمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من هدم وترحيل وبناء وتقديم وتركيب التجهيزات اللازمة وفق المواصفات الواردة بالإضبارة التنفيذية والموافق عليها من قبل الفريق الأول.
- و- تنفيذ الأعمال حسب البرنامج الزمني المعد للمشروع.
- ز- تأمين كافة الخدمات للوحدات العقارية بكافة أقسامها داخل حدودها من الطاقة الكهربائية - الهاتف - المياه - وغيرها وعلى نفقته الخاصة وأن يسدد ما يترتب عليه من التزامات إلى الجهات الإدارية المختصة ودون أن يلتزم بتأمين مصادر هذه الخدمات. ليتمكن مالكو الوحدات العقارية لاحقاً من إيصال الخدمات إليها على أن يقوم الفريق الأول بتزويد الفريق الثاني بكافة الكتب اللازمة للجهات الإدارية المختصة.
- ح- عدم المطالبة بزيادة نسبة المحاصصة للفريق الثاني، على اعتبار أن الفريق الأول قد قدم الأرض والإعفاءات من الرخص لدى الوحدة الإدارية وفق القوانين المذكورة أعلاه للمشروع موضوع هذا الدفتر.
- ط- تسديد ما يترتب عليه من التزامات مالية للجهات الأخرى.

المادة الثالثة والعشرون - الاستلام المؤقت:

- أ- يقوم الفريق الثاني، عن طريق المكتب الهندسي، بإعلام الفريق الأول بموجب كتاب خطي عن انتهاء الأعمال.
- ب- يقوم المكتب الهندسي، باستلام مكونات المشروع المنجزة، وفق الإضبارة التنفيذية والمواصفات الفنية الخاصة المعتمدة من قبلها وبالجودة المطلوبة.
- ج- يتم تنظيم محضر الاستلام المؤقت وبوقع عليه المكتب الهندسي، والفريق الثاني أو من ينتدبه لهذه الغاية شريطة موافقة ومصادقة الفريق الأول على هذا المحضر.
- د- يمكن إجراء استلام جزئي للأعمال المنتهية بشكل كامل والتي يمكن استثمارها بشكل منفصل عن باقي مكونات المشروع، ويلحظ ذلك في محضر الاستلام المؤقت عند نهاية التنفيذ.

المادة الرابعة والعشرون - الاستلام النهائي:

- أ- يتم الاستلام النهائي للأعمال المستلمة جزئياً أو كلياً بعد انقضاء سنة من تاريخ تنظيم محضر الاستلام المؤقت الجزئي أو الكلي من قبل المكتب الهندسي، بموجب محضر استلام نهائي يتم توقيعه من الفريق الثاني، ويصادق عليه الفريق الأول.
- ب- الاستلام النهائي، يجب أن يكون مشروط ببراءة ذمة الفريقين وفق تقرير المدقق المالي.

المادة الخامسة والعشرون - التأخر في تنفيذ الأعمال عن المواعيد المحددة لإنجازها:

- أ- لا يكون الفريق الثاني مسؤولاً عن التأخير الواقع بسبب من الفريق الأول أو الجهات العامة الأخرى.
- ب- إذا تعرض الفريق الثاني أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي عليه إعلام الفريق الأول عن كل سبب للتأخير في الأعمال بكتاب خطي مععل وخلال خمسة عشر يوماً تقويمياً من حصول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي لمعالجته من قبل الفريق الأول أو أخذه بالاعتبار في حساب المدة، ولا يعتد بأي طلب لتبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه، بحيث يتم إعداد محضر تبرير مدة بشكل جزئي أو كلي، من قبل المكتب الهندسي، بناءً على الوثائق المتوفرة في إضبارة المشروع، لدراسته والمصادقة عليه من الفريق الأول.
- ج- يعتبر الفريق الثاني مسؤولاً عن مدد التأخير غير المبررة وفقاً للبند أعلاه.

المادة السادسة والعشرون - الضمان:

- أ- يضمن الفريق الثاني جميع الأشغال والمواد المنفذة بالمشروع خلال مدة سنة من تاريخ صدور محضر الاستلام المؤقت ويكون ملزماً خلال تلك الفترة بإصلاح أو تبديل أية آلة أو مادة أو قطعة من القطع التي يثبت عطلها أو سوء صنعها ولا يُسأل عن العطل الذي يسببه الفريق الأول أو أي طرف ثالث.
- ب- تخضع المواد والأعمال والآلات والقطع المبدلة لفترة ضمان جديدة معادلة لفترة الضمان الأصلية.
- ج- إذا ظهر بعد انتهاء فترة الضمان المشار إليها في هذه المادة عيب تعمد الفريق الثاني إخفاؤه يبقى الضمان سارياً لمدة سنة من تاريخ ظهور العيب أو العلم به وإصلاحه.
- د- بالإضافة لما ورد في الفقرة / ج / أعلاه يبقى الفريق الثاني مسؤولاً ولمدة عشر سنوات عن كل عيب أساسي يظهر في المنشآت بحيث يؤثر على سلامتها الإنشائية ويكون ناتجاً عن سوء تنفيذها.

المادة السابعة والعشرون - حل الخلافات:

تحل جميع الخلافات التي تنشأ بين الفريقين بالطرق الودية وإذا لم يتم التوصل إلى اتفاق ودي لحلها فيتم حلها عن طريق القضاء الإداري السوري وفقاً للأنظمة والقوانين النافذة في الجمهورية العربية السورية.

المادة الثامنة والعشرون - الموطن المختار:

تصدر جميع التبليغات والمراسلات بين الإدارة والفريق الثاني بصورة خطية إلى الموطن المختار المحدد في عرضه ويعتبر الموطن المختار ملزماً للعارض ولو انتقل إلى غيره مالم يبلغ الإدارة خطياً عن موطنه المختار الجديد وإلا تعتبر كافة التبليغات المرسلة إلى موطنه المختار الأول صحيحة حكماً.

المادة التاسعة والعشرون:

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

في / / 1447 هـ الموافق لـ / / 2026 م

عضواً	عضواً	عضواً	عضواً	عضواً
المؤسسة العامة للإسكان	المؤسسة العامة للإسكان	المؤسسة العامة للإسكان	المؤسسة العامة للإسكان	المؤسسة العامة للإسكان
م. حنان العسلي	م. سوسن شيط	كفايت الأخرس	م. محمد عبيد	م. منى الديري

صدق

المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان

المهندس تمام علي دبل

صورة الهيز
مكتب المدير العام
وزارة الأشغال العامة والإسكان (م. محمد عبيد) - السادة معاونون
الفنية - تنظيم - عقود - مالية - تخطيط

