

المادة (20)

تضع الهيئة نموذج العقد وفقاً للمكتمل هذا القرار بحيث يتضمن القدر اللازم من الأحكام والشروط التي يبرئ كلا الطرفين ضرورة لها. مع ضرورة أن يتضمن هذا النموذج بوجه خاص ما يلي:

- طرفي العقد.
- غاية وموضوع العقد.
- مدة العقد وشروط التمديد.
- الضمانات التي يمكن أن تقدم ضماناً لتفويض العقد.
- تسلم المقار موضوع التخصيص وتوضيح حالته الراغبة عقد المعلم وفقاً لشروط الاستلام والتسليم الواردة من قبل الطرفين.
- البنود التي تتضمنها الجهة العامة مالكة المقار وطرق احتساب وتعديل هذه البنود.
- حقوق والتزامات الطرفين.
- الجهات التعامل مع الجلب الإضافية والشروط الأخرى ذات الصلة بالمقار موضوع العقد.
- تحديد مسؤولية أي من الطرفين عن التأخير بتطبيق أي من التزاماته المتأدية نتيجة ظروف خارجة عن إرادته.
- نوازل الاختيار.
- طرق حل النزاعات.
- القانون الواجب التطبيق.
- مدة العقد.
- إنهاء العقد.
- إنهاء العقد من قبل الجهة مالكة المقار.
- حالات إنهاء عقد التخصيص لأسباب أخرى والإجراءات الإدارية.
- تعويضات إنهاء عقد التخصيص.

المادة (21)

تطبق الأحكام الواردة في القانون وتعليماته التنفيذية في كل ما لم يرد عاوه نص في هذا القرار.

المادة (22)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ من يازم لتطبيقه.

دمشق في 1 / 1443 هـ الموافق لـ 13 / 4 / 2022م

رئيس مجلس الوزراء
رئيس المجلس الأعلى للتصميم
المهندس حسين حوتوس

| | | |
|---|---|--|
| الأمانة العامة للمحافظة م م ص ح الرقم: ٥/١٠/٩٥١ التاريخ: ٢٠٢٢/٥/١٩ |  | الجمهورية العربية السورية وزارة الإدارة المحلية والبيئة محافظة حمص |
|---|---|--|

السادة

مدير المدينة الصناعية بحسياء - مدير مديرية البيئة بحمص - رئيس مجلس مدينة حمص - رؤساء الوحدات الإدارية

للاطلاع والتفيد بمضمونه

محافظ حمص

المهندس بسام ممدوح بارسيك

صورة إلى

عضو المكتب التنفيذي المختص - م. رنا عدي - أمين عام المحافظة - مديرية المعلوماتية: للتعميم على موقع الأمانة العامة للمحافظة - المصنف.

٢٢/٤٤٥

السيد سائون الوزر / سائون الوزر
وزير الصحة
رئيس اللجنة

وزير الإقتصاد المحلية والبيئة
الهندس جيسق مخلوف
٤١٢٨

نظم معلوماتية

القرار رقم 1693

نظام استثمار العقارات المملوكة من الدولة يخضع استثمارها في الشؤون الخاصة لقانون الاستثمار رقم 19 لعام 2021

مادة (١٤):

جاءت هذا القرار من تعديل نصين وضوابط ومعايير استثمار العقارات المملوكة من الدولة أو العقارات المملوكة من الجهات العامة الأخرى، والامتناع لأهلها وفقاً لأحكام القانون والمبادئ التوجيهية التي يشار إليها في المرفقات الكيماوية والاستثمار والمساكنة.

الفصل الثالث
نطاق تطبيق القرار

المادة (3):

- 1- تطبيق أحكام هذا القرار على:
 1. أملاك الدولة الخاصة
 2. العقار المملوك للوحدة الإدارية
 3. العقار المملوك للجهة العامة التي يرغب مطروحه على الاستثمار مع القطاع الخاص، ولا يخضع لقانون الشراكة.
- 2- تطبق على استثمار مفاصم المدن والمناطق الصناعية الأحكام القانونية الخاصة بها.
- 3- تطبق على استثمار الأملاك العامة البحرية الأحكام القانونية المتعلقة بها.

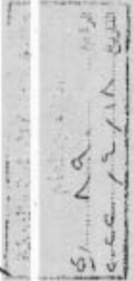
الفصل الرابع
الغرض من التعيين والمستفيد منه

المادة (4):

- 1- يكون الغرض من التعيين تأمين العقارات المناسبة لإقامة المشروع الاستثماري المزمع تنفيذه، أو توسيعه، في حدود حاجة المشروع.
- 2- يستفيد من التعيين المستثمر الذي يرغب، مباشرةً أو من خلال استثماري على أملاك الدولة الخاصة، أو على الأملاك الخاصة للجهة العامة، أو للوحدة الإدارية ضمن أحد التصاريح الواردة في أملة الإجراءات المنصوصة لدى الهيئة.



رئاسة مجلس الوزراء
الجمهورية العربية السورية



يقدم ما يلي
المعمل الأول
التعاريف

المادة (١): يقصد بالأملاك والمعابر الآتية أيضاً وردت في معرض تطبيق أحكام هذا القرار للمعنى المبنيه بجانب كل منها

- القانون قانون الاستثمار رقم 19/ لعام 2021.
- التعليمات التنفيذية: التعليمات التنفيذية لقانون الاستثمار
- المعلن: المجلس الأعلى للاستثمار
- الهيئة: هيئة الاستثمار السورية
- مجلس الإدارة: مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية
- المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري أو غير له وري الذي يستثمر في أراضي الجمهورية العربية السورية وفقاً لأحكام القانون.
- الاستثمار: الأفعال الاستثماري على إحدات كيان اقتصادي جديد في أحد القطاعات الاقتصادية وفقاً لأحكام القانون
- المشروع: النشاط الذي يهدف إلى إحدات كيان اقتصادي جديد وفقاً للتصاريح الواردة في أملة الإجراءات ويحل في شموله أي توسيع أو تطوير له.
- أملاك الدولة الخاصة: هي أملاك الدولة المخصصة في القانون رقم 19/ لعام 1999.
- أملاك الجهة العامة: هي العقارات العامة للوحدة الإدارية أو إحدى الجهات العامة.
- العقارية الاستثمارية: قلعة بيانات العقارات التي يمكن أن تكون معلماً لمشروع استثماري وفق أحكام المادة 59 من التعليمات التنفيذية.
- التعيين: منح حق الانتفاع بعوض أو التأجير أو المشاركة.
- المنطقة الإدارية: وحدة إدارية، أو مجموعة وحدات إدارية.
- المعلن: علم التعيين المنظم من الجهة العامة للامانة للعقار، أو الجهة صاحبة الولاية عليه قانوناً، والمستثمر
- العبرة: العبرة المشار إليها بالمادة (١٠) من هذا القرار

المادة (8):
إجراءات تخصيص المسكن وعقاراته على النحو:

1. يقوم الرئيس بالمستمر أو وكيله القانوني بتقديم طلب خاصي للتخصيص بالعقار وفق النموذج المرفق لدى الهيئة بحسب تصنيف كل مشروع وفقاً للقطاعات والنوعية الاستثمارية. وذلك في مركز خدمات المستثمرين لدى الإدارة المركزية للهيئة أو فروعها في المحافظات مرفقاً بالوثائق والنموذج الآتية:
 - دراسة الأولية التمويدي الاقتصادية والنوعية للمشروع
 - مدة للتدريج
 - المبالغ الرأسي الأمامي لتأسيس المشروع معطياً التاريخ المتوقع البدء بالتشغيل
 - تسريح مبالغه على العائدين وطبقته التأسيسية وأوزان الإجراءات وأحكام هذا القرار. وسيؤديه عن صحة البيانات الواردة في الطلب
 - الوكالة التمويدي تقدم الطلب إذا التخصيص الأخر ذلك.
 - صورة المحافظة التأسيسية المستثمر أو جواز السفر للمستثمر الأجنبي.
 - موافقة مديرية من الجهة مالكة العقار في حال عدم وجود العقار في الخريطة الاستثمارية
 - الوثائق الأخرى التي تطلبها الجهة المعنية حسب نوع القطاع، أو التي تطلبها الهيئة.

- ب- تتولى اللجنة المكلفة المشكلة بموجب التعليمات التنفيذية حسباً إليها مدير قسم الدراسات والتخطيط الإداري في المحافظة وممثل عن أملاك الدولة، إجراء الكشف خلال 30 أيام من تاريخ إبلاغ الطلب إليها على موقع العقار لإيراد تخصيصه للمشروع بعد استطلاع بشأن قيد عقاري للعقار المذكور لتجهيد مدى ملائحته لإقامة المشروع وتقسيم إكراهية مسح المرافق والتراخيص النهائية، وتسوير البنية التحتية اللازمة للمشروع وسبق مفاوضات لمدائل معطيات تصنيف الأراضي وتجهيد مطروحة الإثباتية في حال كانت قائمة هذا العقار لأعماله. وتاريخ اللجنة توصيها إلى فرع الهيئة في المحافظة خلال ثلاثة أيام عمل بعد إجراء الكشف على موقع العقار.
 - ج- يرفع مع الهيئة طلبات التخصيص بالمعيار إلى الهيئة خلال يوم واحد من استلام توصية اللجنة وذلك بعد تدقيق الوثائق.
 - د- تعرض الهيئة طلبات التخصيص على هيئة أعمال مجلس الإدارة وذلك وفق تاريخ تسجيلها لدى ديوانها.
 - هـ- يشمل مجلس الإدارة دراسة طلبات التخصيص بيته على الأخص والشروط الصادرة في هذا القرار. ويحولها إلى المجلس معلقاً بقراره.
 - و- يدرس المجلس قراره بشأن التخصيص معالاً في هذا الشأن.

بم التخصيص بيته على طرح الريبة لدى ذات أدرات "توصية" الخاصة أو الأمانة العامة للهيئة العامة للريسة
ضمن الخريطة الاستثمارية وفق الإجراءات الآتية.

1. تقوم الهيئة -الإعلان عن عقارات أملاك الدولة القائمة أو الأملاك الخاصة للهيئة العامة للريسة من قبلها وفق أسبق من قبلها ووثائق تبيته من قبل مجلس الإدارة، وتفتح المجال للراغبين بالاستثمار والتخصيص

الفصل الخامس
إمكان التخصيص

المادة (9):

1. يكون تخصيص العقار من المستثمر وفق إحدى الطرق الآتية:
 - 1- حق اجتماع يعوض
 - 2- التنازع
 - 3- المشاركة.
- ب- تصد طريقة استخدام العقار بالتعلق طبق المرفق.

الفصل السادس

أسس وشروط استخدام العقارات

المادة (6):

- يراهي عند تخصيص العقارات القائمة لإحكام هذا القرار يجب استيفائها ما يلي:
- أ- الخريطة الاستثمارية
 - ب- الخطط الاستثمارية
 - ج- حجم المشروع الاستثماري
 - د- أهمية وطبيعة نشاط المشروع الاستثماري
 - هـ- عوائد المشروع الاستثماري
 - و- القيمة التقديرية للعقار وموقعه، وسننه التنظيمية، وقيمه الزائفة
- الفصل السابع
طرق وإجراءات التخصيص

المادة (7):

- 1- تقوم من من المستثمر أو وكيله القانوني لتخصيصه بعقد لإقامة المشروع عليه
- ب- طرح الريبة للعرض الاستثمارية السريعة ضمن الخريطة الاقتصادية للعقارات المملوكة من الدولة والأمانة العامة للهيئة العامة وأملاك الدولة الرخصة الإدارية
- ج- العقارات التي تنطبقها وزارة السياحة للاستثمار السياحي

للتقدم لعضوها في الهيئة خلال مدة ثلاثين يومين 15-10 يوماً بالتنسيق مع الجهة المعنية حسب طبيعة وتصنيف كل مشروع.

ب- تشكيل لجنة في الهيئة برئاسة في مهيتها، يعين الهيئة مائة الف دينار أو صاحبة الولاية عليه. لإعداد دراسات الشروط الحدودية والنية واقعة بما يترتب من أحكام التطوير وتنظيمه التنويدية وأحكام هذا القرار.

ج- يتم تشكيل لجنة في الهيئة للتحقق من صحة الوثائق والبيانات المقدمة للهيئة عليه لإصدار العرض الأنسب.

د- تعرض النتائج على المجلس للتحقق والتصديق.

هـ- يتم توقيع العقد وتنظيمه بين الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه، والمستثمر صاحب العرض الأنسب بعد صدور قرار التخصيص.

و- توافر الهيئة بنسبة أصيلة عن عقد التخصيص لاستكمال الإجراءات.

المادة (10):

يجوز تعاهد الجهة العامة لاستثمار المنشآت المبركة لها المتصورة أو للتعمر أو للتوقفة نتيجة المفاوضات المباشرة مع المستثمر، والتنسيق مع الهيئة وفق الآلية التي تم اعتمادها.

المادة (11):

تطبق بشأن العقارات التي تخصص لإنشاء واستثمار المشاريع السياحية والشرايط والأحكام والمعايير المنبثقة والمتعددة لدى وزارة السياحة في هذا الشأن، والتنسيق مع الهيئة وفق الآلية التي تم اعتمادها.

المادة (12):

أ- تعدد مدة التخصيص في العقد الذي يتم إبرامه بين الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه والمستثمر، بحيث تتناسب وإجازة الاستثمار وطبيعة المشروع وشروطه، على أن تضمن العقد بدء المدة وانتهائها، ويجوز تمديد مدة التخصيص في حال وجود أسباب تستدعي ذلك مقترح من الهيئة، بعد التنسيق مع الجهة العامة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه.

ب- يقدم المستثمر أو وكيله القانوني طلب تمديد التخصيص إلى الهيئة وفقاً للبيانات المطلوبة خلال مدة 30/ يوماً قبل انتهاء مدة العقد، ويرفق بطلب التمدد الوثائق والبيانات المؤيدة للمطلب، إضافة إلى مذكرة تهيئية يشرح فيها أسباب تمديد التخصيص.

ج- يبت المجلس في مدى كفاية الأسباب التي تستدعي تمديد التخصيص لمدة تعادل مدة التأخير بناء على اقتراح من الهيئة.

المادة (13):

أ- يطلع المجلس نظاماً يتضمن أسس تمديد بديلات استخدام عقارات أملاك الدولة الخاصة مدة عشر سنوات أو زيادة الزيادة والإصلاح الزراعي، بالتنسيق مع وزارة المالية.

ب- تعد الهيئة الرافعة للعقوبات المشمولة بموجب أحكام هذا القرار هي العدد الأدنى للهيئة التي يتم على أساسها تحديد بديل الاستثمار.

ج- يحدد في العقد الذي يتم إبرامه بين الجهة العامة مالكة العقار والمستثمر لجهة بديل التخصيص وطريقة السداد ومعدداً وفقاً لطرق التخصيص المحددة في هذا القرار حسب الحال، وبما يتناسب مع أسس ومعايير التخصيص، وذلك بعد إقرارها من المجلس بناء على اقتراح الجهة المعنية.

د- يتم مراجعة وتقديم بديلات الاستخدام الواردة في العقد وتصحيحها خلال فترات زمنية وفق الأضمن التي يحددها المجلس والمذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

الفصل التاسع
التزامات المستثمر

المادة (14):

بالإضافة إلى الالتزامات المنبثقة على المستثمر بموجب أحكام هذا القرار، يلتزم بما يلي:

أ- استخدام العقار المخصص له وفق الغاية المحددة بقرار التخصيص المنجز في العقد.

ب- عدم تأخير أو زرع أو التصرف بالعقار المخصص له بأية طريقة كانت، وتقع باطلاً أي إجراء من هذا النوع.

ج- تمديد قيمة بديل الاستثمار المحددة في العقد والمؤجله بالطريقة المحددة لها فيه.

د- إعلام الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية على العقار المخصص للمشروع بالأرباح والأتاح أو الاستثمار الفعلي له.

هـ- تسديد الضرائب والرسوم وجميع التكاليف العامة والمخيلة المترتبة على العقار طيلة مدة التخصيص.

و- تنفيذ الالتزامات الناتجة من تطبيق القوانين النافذة فيما يخص العقار المخصص.

المادة (15):

أ- يلغى التخصيص، بقرار من المجلس إذا لم يتم للمستثمر تنفيذ المشروع خلال فترة التأسيس المحددة، ما لم يكن هناك أسباب مبررة تجعل بها المجلس بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

ب- إذا أعلن المستثمر بأحد الالتزامات المحددة في هذا القرار أو العقد يتم إنشاؤه لتنفيذ الالتزام خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً، تبدأ من اليوم التالي لتسلمه لإصدار.

ج- يلغى التخصيص، بقرار من المجلس إذا أعلن المستثمر بآني من الالتزامات المنبثقة عليه وفقاً لأحكام هذا القرار، ويتم إعلام بالطريق الإداري بقرار من الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه.

المادة (20)

تصبح الهيئة نموذج العقد وفقاً لأحكام هذا القرار بحيث يتضمن الشرط الرابع من الأحكام والشروط التي يرد في كلا المادتين مشروطة لها، مع ضرورة أن يتضمن هذا النموذج ما يلي:

- طرفي العقد
 - تاريخ وموضوع العقد
 - مدة العقد وشروط تجديدهما
 - التفاصيل التي يمكن أن تقدم ضماناً لتطبيق العقد
 - تسليم المقرر بموضوع التخصيص وتوضيح حياضه الرأفة منذ التسليم وفقاً لمواد الفصل السادس والتسليم التوحيدي من قبل الطرفين
 - البنود التي يتناولها الجزء العامة من مادة المقرر ومطابق احكامه وتحتل هذه البنود حيزاً كبيراً في التزامات الطرفين
 - آلية التعامل مع الكلف الإضافية والشروط الأخرى ذات الصلة بالمقرر بموضوع العقد
 - تحديد مسؤولية أي من الطرفين من التغيرات المتتالية نتيجة ظروف خارجية من إزاحة الميزان المقرر
 - طرق حل النزاعات
 - القانون الواجب التطبيق
 - لغة العقد
 - إنهاء العقد
 - إنهاء العقد من قبل الجهة مالكة المقرر
 - حالات إنهاء عقد التخصيص للمصارف، البنوك والإعلام الإلكتروني
 - تعويضات إنهاء عقد التخصيص
- المادة (21)
- تطبق الأحكام الواردة في القانون وتعليماته التنفيذية في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القرار.
- المادة (22)
- يأمر هذا القرار في العريضة الرسمية وتوقيع من يراعى لتعدد

دمشق في / 1443/ الموافق 1/ 148 / 2022م

رئيس مجلس الوزراء

رئيس المجلس الأعلى للاقتصاد

المختص بصحة صحتي مونتيس

العمل العائلي

حل النزاعات

المادة (16)

يتم حل الخلافات الناتجة عن تنفيذ عقد التخصيص وأحكام هذا القرار وفق إحدى الطرق المحددة في المادة 23/ من القانون ويحدد العقد ذلك.

العمل العائلي عشر

إعادة المقرر للمصنف أو التنازل عنه

المادة (17)

1- يلتزم المستثمر بإعادة المقرر للمصنف له بموجب أحكام هذا القرار بعد إنهاء العرف من التخصيص المحدد في العقد أو إنهاء التخصيص في سبب كان، حالاً من أية إجراءات، ويكون المستثمر مسؤولاً عن توفيق أية التزامات يمكن أن تترتب على المقرر خلال فترة تخصيصه

2- تخضع إعادة المقرر للمصنف في عبء المشاركة إلى أحكام الواردة فيما يلي:

المادة (18)

أ- يجوز للمستثمر التخصيص بمقرر للمشروع التنازل عن المشروع مع التخصيص بعد التصديق على موافقة مسبقة من الهيئة والجهة المعنية

ب- في حال نقل ملكية المشروع للمصنف المقرر إلى الغير جزئياً أو كلياً، يظل المستثمر الجديد يعمل المستثمر السابق في العقود والالتزامات المترتبة عليه باعتباره أحكام القانون وتعليماته التنفيذية. وأحكام هذا القرار، وتلزم التخصيص، والمعقد المبرم مع الجهة العامة المالكة للمقرر للمصنف، وفي هذه الحالة يستلم عقد بين الطرفين بالتكليف.

ج- تعمل إلى وحدة المستثمر حقوقه والتزاماته كافة في قرار وعقد التخصيص في حال رؤيتهم بالاستمرار بتفصيل المشروع، وأهم التنازل عن المشروع للمصنف المقرر إلى مستثمر آخر يوافق عليه المجلس حسب القطاع بعد موافقة الهيئة، ولا يحل اقتراض أحد الزيادة من استكمال عملية التنازل متى قررت الإيجابية للملكة المسماة 975 من المشروع ذلك.

د- يُلغى التنازل عن التخصيص في عبء المشاركة للأحكام الواردة فيه فيما يتعلق

العمل الثاني عشر

أحكام عامة

المادة (19)

يُلغى عقد التخصيص لأحكام القانون وتعليماته التنفيذية وأحكام هذا القرار

الفريق الأول : الجهة المعنية
 الفريق الثاني : المستثمر
 المادة (3) : العقاب من العقد
 المادة (4) : موضوع العقد
 المادة (5) : شكل التفويض :

يكون تفويض العقار محل الاستثمار يصدق المعلق الأخرى :

- 1- حق الاستئجار العمومي.
- 2- التأجير.
- 3- المشاركة.

المادة (6) : مدة العقد :

تحدد مدة العقد الذي يتم إبرامه بين الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه وبين المستثمر بالمدة المحددة بقرار التفويض، بحيث تتناسب مع الإجازة المنبثقة وطبيعة المشروع ونشاطه.

المادة (7) : تحديد مدة العقد :

يحدد العقد بتحديد مدة التفويض إذا وجدت أسباب تستدعي ذلك وفق إجراءات التحديد المنصوص عنها بالقانون والقرار.

المادة (8) : بدلات التفويض :

يتم تحديد بدلات التفويض وفقاً لنظام يسميه المجلس بغض عن أسس تحديد بدلات استخدام عقارات الدولة الخاصة ببناء على اقتراح وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بالتنسيق مع وزير المالية، ويجب أن يضمن العقد:

- قيمة بدل التفويض.
- طريقة التسديد.
- موعد التسديد.

على أن يتم مراجعة وتقييم بدلات الاستخدام الواردة في العقد وتعديلها خلال فترات زمنية وفق الأسس التي يضعها المجلس.

المادة (9) : التزامات الفريق الأول : (حسب اتفاق الفريقين).

المادة (10) : التزامات الفريق الثاني :

حسب اتفاق الفريقين ولا بد من ذكر الالتزامات التالية:

- 1- استخدام العقار المخصص له وفق الغاية المحددة بقرار التفويض والإجازة.
- 2- عدم تأجير أو رهن العقار المخصص له أو التصرف به بأية طريقة كانت وبغض أي إجراء من هذا النوع.
- 3- تسديد قيمة بدل التفويض المحددة في هذا العقد وبالمواعيد والطريقة المحددة لها.
- 4- إعلام الهيئة والأجهزة المالكة العقار أو صاحبة الولاية على العقار المخصص للمشروع بتاريخ بدء الإلتزام أو لاستثمار القطر له.
- 5- تسديد الضرائب والرسوم وجميع التكاليف العامة والمحلية المترتبة على العقار طبقاً لمدة التفويض.
- 6- تنفيذ الالتزامات الناتجة عن تطبيق القوانين النافذة فيما يخص العقار المخصص.

المادة (11) : الإدارة والاستثمار:

يتم التعاون والاتفاق بين الفريقين لإدارة المشروع بالتنسيق مع الهيئة وفقاً لما هو منصوص.

المادة (12) : ملكية الأصول الثابتة والمتداولة:

يبلغ الفريق الأول مالاً تكافئ الأصول الثابتة والمتداولة وبوسائل الإلتزام وتوابعها وبحق الفريق الثاني استثمار منتجة المشروع خلال فترة سيران هذا العقد.

المادة (13) : التعاقب مع الغير:

للفريق الثاني، ويهدف تنفيذ المشروع موضوع العقد إبرام عقود ثابته مع الغير للقيام بجزء أو كل من أعماله وتقديم الإلتزامات الواردة في هذا العقد، شريطة ألا تؤثر هذه العقود على موضوع العقد الأساسي ومسؤولية الفريق الثاني أمام الفريق الأول.

الجمهورية العربية السورية
 وزارة

عقد تأجير وتطوير وتشغيل واستثمار.....

عقد استثمار عقار.....

عقد استثمار مبنى.....

بناء عليها

• أحكام القانون رقم (18) لعام 2021 وتعديلاته النهائية

• القرار رقم // تاريخ // 2022 المتضمن نظام استخدام العقارات المنبثقة من الدولة لغرض استثمارها

• القرار رقم // تاريخ // 2022 المتضمن أسس تحديد بدلات استخدام عقارات أملاك الدولة الخاصة

• دفتر الشروط الخاصة بالعقد

• وعلى طلب المستثمر رقم // تاريخ // 2022

• محضر اللجنة الكتابية

• وعلى الإعلان رقم // تاريخ // 2022

• قرار لجنة فحص العروض رقم // تاريخ // 2022

• وعلى ملحق محضر إدارة هيئة الاستثمار السورية في جاسته رقم () للصفحة بتاريخ //

• وعلى توصية المجلس الأعلى للاستثمار المتخذة في جلسته رقم () بتاريخ // 2022

• متحصلات المعاملة العامة

المقدمة

لما كانت وزارة تروغب بوضع العقار..... فبعد الاستثمار، وبما أن للمستثمر..... أسس وتعدته باستخدام العقار المذكور، وبالتفاهة من رغبة كلا الطرفين في إيجاد علاقة قانونية فيما بينهما تقدم مصالحهما المشتركة وتحدد حقوق والتزامات كل منهما تجاه الآخر.

فقد تم الاتفاق بين كل من

الفريق الأول : الجهة المعنية
 الفريق الثاني : المستثمر

على ما يلي

المادة (1) : تعتبر مقبلة هذا العقد جزواً لا يتجزأ منه.

المادة (2) : التعاريف :

• القانون : قانون استثمار رقم (18) لعام 2021.

• التعليمات التنفيذية : التعليمات التنفيذية الخاصة بقانون الاستثمار رقم (18) لعام 2021.

• الشارة القرار رقم // تاريخ // 2022 المتضمن نظام استخدام العقارات المنبثقة من الدولة لغرض استثمارها.

• الإجازة : إجازة الاستثمار.

• المجلس : المجلس الأعلى للاستثمار.

• مجلس الإدارة : مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية.

• الهيئة : هيئة الاستثمار السورية.

• الجهة المعنية : الجهة صاحبة الصلاحية بتسديد العقد.

المادة (19) : التفتحات الناجمة عن التماثل والخرائب والرسوم :
تعفى من رسم الطابع العقود والمسكوك والرسائق وكافة الأوراق المعهدة للعقود وفقاً لأحكام القانون والتعليقات التفسيرية.

المادة (15) : انتهاء العقد :
ينتهي هذا العقد في إحدى الحالات الآتية :

1- إتمام التخصيص وذلك بقرار من المجلس إذا لم يتم التفرقة الثاني بتفقد المشروع خلال فترة التأسيس المحددة ما لم يكن هناك أسباب مبررة يثبت بها المجلس بانه على افراج مجلس الإدارة

2- إتمام الإجراء

3- إذا أغلقت التفرقة الثاني بإحدى الالتزامات الآتية عليها بموجب أحكام هذا العقد والقانون والتعليقات التفسيرية حيث يتم إظهار لتفقد الالتزام للترتب عليه قبل الإتمام وبما لا يتجاوز تسعين يوماً.

4- يتم الإحلال بالطرق الإدارية بقرار من الجهة مالكة العقار أو صاحبة الولاية عليه.

المادة (16) : إعادة العقار المخصص :
يأتم التفرقة الثاني بإعادة العقار المخصص له بعد انتهاء الفرض من التخصيص أو إنهاء التخصيص لأي سبب كان خالفاً من أية إشغالات ويكون التفرقة الثاني مسؤولاً بالتعويض عن أية التزامات يمكن أن تثرت على العقار خلال فترة تخصيصه.

المادة (17) : القوة القاهرة :

يلتزم التفرقة الثاني بتفقد التزاماته في المواعيد المحددة وفق البرنامج الزمني المنفق عليه المقدم من قبله والواقع عليه من قبل التفرقة الأولى والهيئة، وإذا طرأ في شأنه في تنفيذ تلك الالتزامات سبب قوة القاهرة لا علاقة لأي من الطرفين بها، يحق للتفرقة الثاني تقديم طلب تمديد وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون والتعليقات التفسيرية والقرارات. شرطاً لإبراز التفرقة الأولى بذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ حدوث القوة القاهرة، تحت طائلة سقوط حقه بطلب التمديد، ولا يحق له المطالبة بأية تعويضات.

المادة (18) : العمال والمستخدمون :

تحدد الالتزامات الناجمة عن تطبيق هذه المادة بالاتفاق بين الطرفين وحسب طبيعة العقد، مع مراعاة ما نص عليه القانون والتعليقات التفسيرية.

المادة (19) : وثائق العقد :

- هذا العقد ولاحقه
- دفتر الشروط الخاصة باستثمار الموقع.
- المحظرات والبيانات المقابلة المتعلقة بمخاطة المشروع.
- البرنامج الزمني اللازم لتنفيذ المشروع.

المادة (20) : التأمين على المشروع :

يأتم التفرقة الثاني بالتأمين على المشروع وفقاً لأحكام القانون والتعليقات التفسيرية.

المادة (21) : المسؤولية تجاه الغير :

يعتبر التفرقة الثاني هو المسؤول أمام الغير في معرض تنفيذ هذا العقد.

المادة (22) : التنازل عن العقار المخصص :

- 1- يجوز للتفرقة الثاني التنازل عن المشروع مع التخصيص للغير بعد الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة والفرقة الأولى.
- 2- في حال نقل ملكية المشروع لمخصص بعقار إلى الغير جزئياً أو كلياً يظل المستثمر المتبدي محل التفرقة الثاني في العقود والالتزامات الترتيبية عليه.

3- تظن أن وثيقة التفرقة الثاني حقوقه والتزاماته كافة في حال رفضهم بالاستمرار بتنفيذ المشروع، ولهم التنازل عن المشروع المخصص بعقار إلى مستثمر آخر يبرهن نفس النشاط حسب القناع بعد موافقة الهيئة.

المادة (23) : كفاية حسن التنفيذ :

يتم تعديلاً بالاتفاق بين الطرفين.

المادة (24) : جزاءات عدم التنفيذ :

يتم تعديلاً بالاتفاق بين الطرفين.

المادة (25) : انتهاء العقد :

يلتزم العقد حكماً بانتهاء مدة التخصيص ومدة المشروع الاستثنائي، وطور ما عدا وزارة الإسكان.

المادة (26) : المراجع القانونية :

يعتبر التشريع العمومي السعودي مرجعاً وحصلاً في كل ما يتعلق بصحة هذا العقد وتفسير أحكامه وتطبيقها، وفي كل نزاع ينشأ نتيجة تنفيذه.

المادة (27) : حل الخلافات :

يتم حل النزاعات الناشئة عن تنفيذ العقد بإحدى الطرق المحددة في القانون والتعليقات التفسيرية.

المادة (28) : تعديل العقد :

يجوز تعديل أي من الأحكام الواردة في هذا العقد بعد موافقة الفرقتين والهيئة، وتخضع هذه التعديلات قبل تنفيذها لموافقة الجهة المعنية.

المادة (29) : الإختار :

يعتبر التفرقة الثاني مسؤولاً عن جميع التزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد بمجرد طلبها يوماً حاداً لأي إسدال أو إسدال أو إجراء من التفرقة الأولى.

المادة (30) : الموطن المختار :

يحدد من قبل كلا الفرقتين

المادة (31) : التبليغ :

تصير جميع التبليغات الناجمة عن هذا العقد بصورة خطية إلى الموطن المختار للتعهد من قبل الفرقتين في هذا العقد.

المادة (32) : أمر المباشرة :

يخوم التفرقة الأولى بتبليغ التفرقة الثاني أمر المباشرة بموجب كتاب خطي بعد تنظيم معاينة واستلام للعقار موضوع التخصيص بين الطرفين بعد ذلك هذا العقد والتعديلات على الإجراء.

المادة (33) : لغة العقد :

تنظم هذا العقد باللغة العربية وعلى لسختين وأحفظ كل فرق بنسخته.

في / / 1443 هـ الموافق لـ / / 2022م

التفرقة الأولى

التفرقة الثاني