

الجمهورية العربية السورية
وزارة السياحة

الرقم : ١٤٢
التاريخ : ٢٢ / ١ / ٢٠٠٧

عقد استثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس



بناءً على أحكام المرسوم التشريعي رقم/٤١/ لعام ١٩٧٢

- والقرار رقم/١٨/ الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة تاريخ/٩/٤/ ٢٠٠٢

- والقرار رقم/٢١/ الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة تاريخ/٩/٤/ ٢٠٠٢

- والقرار رقم / ١٠٠ / الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة تاريخ ٢٠٠٥/٥/٥

- والقرار رقم/١٥٦/ الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠

- وعلى الإعلان الصادر عن وزارة السياحة رقم/٣٤٩٠/ تاريخ/٤/٢٦/ ٢٠٠٦ لاستدراج عروض

لاستثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس.

- وعلى دفتر شروط استثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس المعن بالرقم/٣٤٩٠/

تاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٦.

- وعلى العرض المقدم من العارض شركة مجموعة وحوود لاستثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس

المسجل لدى ديوان وزارة السياحة برقم/٧٦٣٠/ وتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٦.

- وعلى محضر لجنة فض العروض المشكلة بالقرار رقم /٤١٤/ تاريخ ٢٠٠٦/١١/٣٠

والمصدق أصولاً .

فقد تم الاتفاق بين كل من

- مجلس مدينة طرطوس ممثلة بالسيد رئيس مجلس مدينة طرطوس المهندس عبد الهادي محمد

يونس.

فريقاً أولاً

و

- شركة مجموعة وحوود و شركة كونكورد وحوود بالتكافل والتضامن ممثلين بالسيد محمد علي وحوود

فريقاً ثانياً

على مايلي

تعريف:

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

١- الوزارة : وزارة السياحة

٢- الإدارة : مجلس مدينة طرطوس (الفريق الاول)

٣- الموقع : ضاحية الفاضل بطرطوس

٤- المستثمر: شركة مجموعة وحوود وشركة كونكورد وحوود ممثلين بالسيد محمد علي وحوود (الفريق الثاني).



المادة الأولى - مقدمة العقد:

بناءً على دفتر الشروط الخاص بالاستثمار السياحي الموقع أصولاً والمعلن عنه بالإعلان رقم/٣٤٩٠/ تاريخ ٢٦ /٤/ ٢٠٠٦ بهدف الاستثمار السياحي لموقع ضاحية الفاضل بطرطوس من الدرجة الممتازة /أربع نجوم/ وفقاً لدفتر الشروط الخاص بالاستثمار السياحي للموقع المذكور المعد من الفريق الأول بالتنسيق مع وزارة السياحة. ولما كان الفريق الثاني قد اطلع على دفتر الشروط المنوه عنه وقبل به وتقدم سناً له يعرضه المسجل لدى ديوان وزارة السياحة برقم ٧٦٣٠/و تاريخ ١٦/٥/٢٠٠٦ مرفقاً بالمخططات والدراسات الفنية والبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع وكافة الوثائق والمستندات التي اشترطها دفتر الشروط المذكور.

ولما كان العرض قد رسا على الفريق الثاني بموجب محضر لجنة فض العروض المشكلة بقرار السيد رئيس مجلس مدينة طرطوس رقم/٤١٤/تاريخ ٣٠/١١/٢٠٠٦ وتم ابلاغه ذلك من الفريق الأول بكتابه رقم ٢٧/ص تاريخ ١٩/١/٢٠٠٧ وعلى كتاب وزارة السياحة رقم /٩٨/ تاريخ ١٤ / ١ / ٢٠٠٧ المحال إلى مجلس مدينة طرطوس المتضمن تكليف الجهة المعنية (مجلس المدينة) لإنجاز التعاقد الاستثماري مع العارض المرشح والمحفوظ في الإضبارة.

المادة الثانية - وثائق العقد:

١- مقدمة هذا العقد .

٢- دفتر الشروط الخاص باستثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس المعلن عنه بالإعلان رقم/٣٤٩٠/تاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٦ المرفق والموقع من قبل الفريق الأول والمقبول من الفريق الثاني .

٣- العرض المقدم من قبل الفريق الثاني لاستثمار موقع ضاحية الفاضل بطرطوس والمسجل لدى ديوان وزارة السياحة برقم ٧٦٣٠/و تاريخ ١٦/٥/٢٠٠٦ .

٤- محضر لجنة فض العروض المشكلة بقرار السيد رئيس مجلس مدينة طرطوس رقم /٤١٤/ تاريخ ٣٠/١١/٢٠٠٦ والمحضر رقم ٢١٣٢٦/و تاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠٦ والمصدق أصولاً.

المادة الثالثة - الغاية من العقد:

الاستثمار السياحي لموقع ضاحية الفاضل بطرطوس من الدرجة الدولية/خمس نجوم/لكامل المشروع وفق العرض المقدم من قبل الفريق الثاني .

المادة الرابعة - موضوع العقد:

الاستثمار السياحي لمكونات المشروع السياحي المراد إقامته على الموقع متوافق والعرض الفني المقبول والمقدم من الفريق الثاني.

ويتضمن برنامج المشروع المراد إقامته في الموقع مايلي:

القسم الأول: (منطقة ضاحية الفاضل) بمساحة ٢١٥٦٥١٢ م .

بعد الرحيل كامل المنشآت القائمة في الموقع يقوم الفريق الثاني بإشادة المنشآت التالية:



أ- وحدات سياحية طبقية: تقع في الجهات الشمالية والشرقية والجنوبية من الجزء الشرقي للموقع بما يحقق نسبة بناء تتفد وفقاً لدفتر الشروط الفنية الخاص بالموقع والعرض الفني المقدم من الفريق الثاني وعدد وحدات ١٠٧٥ وحدة بنماذج وفقاً للعرض الفني المقدم من الفريق الثاني .

ب- مساحة تتوسط الموقع وتقع في قلب الضاحية وتضم مناطق مشاة واسعة تتخللها مسطحات ومقاهي ومنزهات ومساح وخدمات متعددة بمساحة تتجاوز/٥٥٦٠٠م^٢.

ت- سينما كونكورد: تتألف من طابقين - يحوي الطابق الأول على كوات تذاكر وأماكن بيع و انتظار واستراحة وخمس صالات سينما تختلف سعاتها بين/١٥٠-٢٠٠/شخص ويحوي الطابق الثاني على الإدارة ومكتبة الأفلام.

ث- نادي المنتجع الصحي: يشغل مساحة/٣٥٠٠م^٢ ويضم مسبح مغطى وآخر خارجي بالإضافة إلى صالات رياضية وساونا وجاكوزي وفعاليات أخرى تؤمن الراحة والاستجمام .

ج- القسم الإداري: يحوي بالإضافة إلى الإدارة - قسم طبي وقسم بريد وخدمة سياح .

ح- المركز التجاري: يشغل مساحة /٢٢٠٠٠م^٢ وهو جزء من تجمع تجاري تتجاوز المساحة التي يشغلها /٤٠٠٠م^٢.

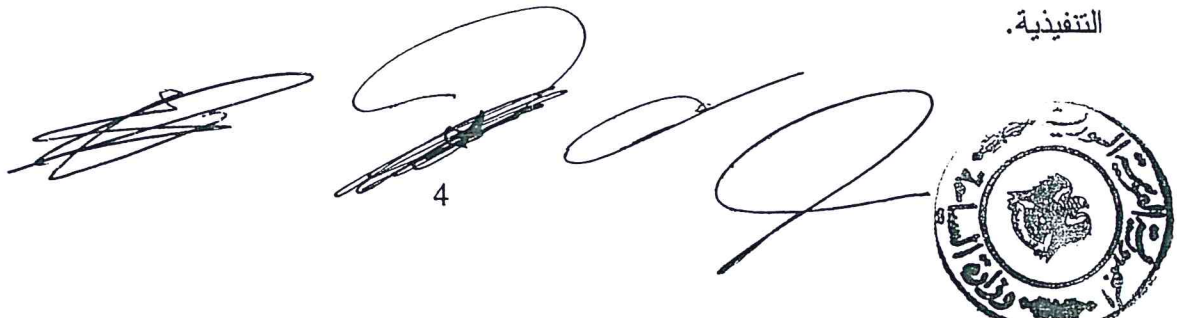
خ- نادي كونكورد: يحوي على مجموعة من القاعات والمطاعم والتيراسات التي تقع على دائرة مشاة رئيسية ضمن الواحة .

القسم الثاني: منطقة الشاطئ البحري بمساحة /٦٠٠٠٠ م^٢ / ويتكون من العناصر التالية :

أ- فندق كونكورد: بسوية خمس نجوم من/٢٢٠/مفتاح وبارتفاع لا يقل عن/٢٥م/ وفقاً لدفتر الشروط الفنية المعين والعرض الفني المقدم من الفريق الثاني من حيث نسبة البناء والمساحة الطابقية بما يحقق نسبة بناء في الطوابق الارضية ٠،١٥ كحد أقصى وعامل استثمار ٠،٤٠ كحد أقصى .

ب- شاطئ المنتجع: على شاطئ المتوسط ينساب ممر المشاة الرئيسي بدءاً من الفندق وانتهاءً بمجموعة من الاستراحات والمقاهي والجلسات التي تتوضع على الجانب المقابل للفندق بينما يلحق به/١٠/ شاليهات على طابقين ذات واجهة بحرية مميزة.

ذلك وفق العرض الفني والمخططات المقبولة المقدم من الفريق الثاني أثناء تقديم العروض والمحفوظة نسخة عنها لدى الفريق الاول مع إمكانية تعديل الدراسة الأولية المقدمة شريطة المحافظة على ما ورد في العرض من الفعاليات والمساحات المبنية والسوية وذلك بما يحقق الشروط الهندسية المثلى لدى إعداد الدراسات التفصيلية وبموافقة الفريق الاول وتقديم الدراسة المعدلة ضمن المدة المحددة لتقديم الاضبارة التنفيذية.



المادة الخامسة - صيغة الاستثمار:

الاستثمار بطريقة B.O.T وذلك كما يلي:

١- يقوم الفريق الثاني بإنجاز كامل المشروع بكافة أقسامه وعلى نفقته الخاصة بالغة ما بلغت من التكاليف مع كل ما يتطلبه ذلك من إعداد التصاميم والمخططات بكافة أنواعها ومراحلها 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) بالمستوى الممتاز اللائق ووفق برنامج المشروع المبين أعلاه والشروط المبينة في دفتر الشروط وكافة محتويات العرض المقدم من الفريق الثاني .

٢- قيام الفريق الثاني بتنفيذ المشروع بقسميه في الموقع وفق ما هو مبين أعلاه خلال مدة لا تزيد عن ٤٢ شهراً ميلادياً / وفق البرنامج الزمني المقدم من الفريق الثاني و استثمار الموقع بعدها لمدة ٤٥/خمس و أربعون سنة ميلادية وتبقى ملكية الموقع و ما عليه من مباني و إنشاءات و تجهيزات و كل ما أنجزه الفريق الثاني و قام بتنفيذه للفريق الاول و لا يحق للفريق الثاني المطالبة بأي تعويض أو بدل لقاء ما قام به من أعمال و بعد انتهاء مدة الاستثمار تسلم للفريق الاول جميع أقسام المشروع و مبانيه و فعالياته و مرافقه و تجهيزاته بوضع جيد و مناسب للاستثمار و بنفس السوية المصنف بها و عند انتهاء أجل الاستثمار تنتهي علاقة الفريق الثاني بالمشروع و استثماره بشكل نهائي.

٣- يكون بدل الاستثمار المترتب لقاء استثمار الموقع سنوياً و يمثل نسبة مئوية من الإيرادات السنوية الإجمالية لتشغيل المشروع المنجز (رقم الأعمال المتحقق سنوياً) و يستحق بدل الاستثمار خلال الشهر الأول بعد نهاية كل عام ميلادي و في حال التأخير تستحق الفائدة القانونية.

٣-١- يتم تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق الحسابات المتعلقة بالإيرادات الإجمالية السنوية للاستثمار بالاتفاق بين الفريقين .

٣-٢- يعتبر الفريق الثاني مستكفاً عن العقد إذا تخلف عن تسديد بدل الاستثمار لسنتين متتاليتين وتسلم الأرض وما عليها من منشآت إلى الفريق الاول دون أن يحق له أي تعويض منها، حيث يقوم الفريق الاول والوزارة بعد ذلك بالإعلان عن استدراج عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع الفريق الثاني 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- و دفع مبلغ ابتدائي مقابل جاهزية المنشأة مع الالتزام بدفع بدلات الاستثمار السنوية اللاحقة وفق العقد الموقع مع الفريق الثاني لسنوات هذه المدة و يحق للفريق الثاني في حينه ع/ط الفريق الاول قبض المبلغ الإبدائي المدفوع من المستثمر الجديد محسوماً منه للفريق الاول ما فات عليه من بدلات الاستثمار مع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للفريق الاول.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

٣-٣ - في حال حصول تأخير في إنجاز المشروع بسبب عدم قيام الفريق الثاني بالتزام بالبرنامج الزمني للمشروع مع عدم وجود أسباب قاهرة تبرر هذا التأخير ويقبل بها الفريق الاول ولا يكون الفريق الاول سبباً لذلك التأخير وزادت مدة التأخير المذكورة عن مدة - سنتين ميلاديتين - يعتبر الفريق الثاني مستكفأ عن العقد وتسلم الأرض وما عليها من إنشاءات إلى الفريق الاول دون أن يحق له أي تعويض حيث يقوم الفريق الاول والوزارة بعد ذلك بالإعلان عن استدراج عروض لاستثمار الموقع مجدداً بذات الشروط التعاقدية مع الفريق الثاني 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 للفريق الثاني في حينه ع/ط الفريق الاول - قبض المبلغ الإبدائي المدفوع من المستثمر الجديد محسوماً منه للفريق الاول ما فات عليها من بدلات استثمار نتيجة التأخير في إنجاز المشروع وتقدر هذه البدلات حسب دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من الفريق الثاني والمقدرة من قبله للسنوات الأولى من الاستثمار حسب مدة التأخير مقارنة بالبرنامج الزمني مع الأخذ بالاعتبار استحقاق التأمينات النهائية الخاصة بفترة التنفيذ للفريق الاول

٤- يتعهد الفريق الثاني في نهاية مدة الاستثمار بتسليم المنشأة في حالة جيدة بنفس سوية التصنيف المعتمدة من قبل وزارة السياحة وخالية من أي التزامات مالية أو قانونية أو عمالية.

٥- يلتزم الفريق الثاني ببذل قصارى جهده لإبقاء المنشأة بحالة فنية جيدة وإجراء الصيانة الدورية الطارئة كلما دعت الحاجة لذلك وللفريق الاول الحق بتوجيه الفريق الثاني لإجراء الصيانة المذكورة حفاظاً على المنشأة عند تقصيره.

وفي كل الأحوال يتم التقيد بما يلي:

أ- أحكام قانون التجارة السوري رقم /١٤٩/ لعام ١٩٤٩ وتعديلاته.

ب- أحكام القانون المدني لعام ١٩٤٩ وتعديلاته.

ت- قانون البيئة رقم /٥٠/ لعام ٢٠٠٢ وتعليماته التنفيذية.

ث- لا تتقلب العلاقة مع الفريق الثاني إلى علاقة إجارية بأي شكل من الأشكال

المادة السادسة - كلفة المشروع الإجمالية وبديل الاستثمار السنوي:

تم تحديد قيمة أعمال الدراسات والتنفيذ والإنشاء والتجهيز والتأهيل للمشروع بمبلغ /١٧١,٩٩٧,٤٠٠ دولار أمريكي / مائة وواحد وسبعون مليوناً وتسعمائة وسبعة وتسعون ألفاً وأربعمائة دولار أمريكي كحد أدنى وفق العرض المالي المقدم من الفريق الثاني.



6

يقوم الفريق الثاني بتسديد بدلات الاستثمار السنوية وفق ما يلي:

- نسبة مئوية (١٠ %) من الإيرادات السنوية لإجمالي التشغيل للمشروع المنجز (رقم الأعمال المتحقق سنوياً) على ألا تقل الحصة المستحقة للفريق الأول عن ٦٦,٥ مليون ليرة سورية ستة وستون مليوناً وخمسمائة ألف ليرة سورية سنوياً. ويستحق بدل الاستثمار خلال الشهر الأول بعد نهاية كل عام ميلادي وفي حال التأخير تستحق الفائدة القانونية حسب المادة الثالثة عشرة من هذا العقد.

المادة السابعة - مدة تنفيذ المشروع:

تحدد مدة تنفيذ المشروع بقسميه /٤٢/ شهراً ميلادياً تبدأ بعد مرور شهر من إبلاغ الفريق الأول للفريق الثاني بأمر المباشرة المرفق مع نسخة عن العقد المبرم معه بعد تصديقه من السيد وزير السياحة وذلك بعد أن يتم تسليم الفريق الثاني الموقع خالياً من كافة الشواغل أو أية عوائق قد تعيق بدء التنفيذ بموجب محضر أصولي موقع عليه من قبل ممثلي الفريقين .

وتبدأ مدة التنفيذ من تاريخ تسليم أمر المباشرة أو تسليم موقع العمل أيهما يأتي لاحقاً .

ويقوم الفريق الثاني بتنفيذ الأعمال المطلوبة منه وبالمواصفات المطلوبة لسوية المشروع وفق المبالغ والتكاليف المحددة بدراسة الجدوى الاقتصادية في عرضه المالي.

المادة الثامنة - الإضبارة التنفيذية:

يقوم الفريق الثاني وفور تبليغه بأمر المباشرة خطياً من قبل الفريق الأول بإنجاز الإضبارة التنفيذية اللازمة لأعمال تنفيذ المشروع ولكافة الاختصاصات وعلى مراحل وخلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر وتعتبر هذه المدة (سنة أشهر) داخلة في مدة الإنجاز المحددة في المادة / السابعة / من هذا العقد، ويتولى الفريق الأول اعتماد الإضبارة المذكورة وتقديم المساعدة في الإسراع في اعتماد الإضبارة التنفيذية وإعلام ذلك إلى الفريق الثاني خطياً وذلك خلال شهر من تاريخ استلام الفريق الأول للإضبارة المذكورة، وأي تأخير في اعتماد الإضبارة المذكورة وتسليمها للفريق الثاني لا يعود سببه إلى الفريق الثاني يقع على عاتق الفريق الأول، وفي حال طلب الفريق الأول 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 في المادة / السابعة / من هذا العقد ، ويحتفظ الفريق الأول والوزارة بنسخة عن الإضبارة التنفيذية ليتمكننا من متابعة التنفيذ.

و يحق للفريق الثاني وبموافقة الفريق الأول إجراء تعديلات على الإضبارة التنفيذية بهدف تطوير المشروع مع اعتبار فترة التعديلات ضمن فترة التنفيذ الواردة في المادة السابعة من هذا العقد .

المادة التاسعة - مدة الاستثمار:

يقوم الفريق الثاني باستثمار المشروع لمدة /٤٥/ سنة / خمس وأربعون عاماً ميلادياً وتبدأ مدة الاستثمار بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع بقسميه والمحددة /٤٢/ شهراً ميلادياً // (سواء تم إنجاز أعمال التنفيذ أو لم تتم) مع

المصافة فترات التأخير المبررة.

7



المادة العاشرة - التأمينات النهائية:

يقوم الفريق الثاني بتقديم كفالة التأمينات على الشكل التالي:

- ١- ٢% من الكلفة التقديرية الإجمالية لتنفيذ المشروع خلال فترة إنجاز المشروع تسدد قبل إعطاء أمر المباشرة وتسليم الموقع للفريق الثاني وتستكمل بعد إنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار إلى التأمينات في البند/٢/ أدناه.
- ٢- ٢,٥% خلال فترة الاستثمار من كامل مجموع القيمة النقدية لبدلات الاستثمار التقديرية المذكورة في العرض المالي المقدم من الفريق الثاني وتسدد قبل نهاية تنفيذ المشروع ووضعه بالاستثمار.
- تضاف تأمينات نهائية إضافية ٢,٥% من كامل مجموع بدلات الاستثمار الإجمالية المتوقعة والمذكورة في دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من المستثمر في عرضه المالي قبل بداية السنة الخامسة بالنسبة لنهاية الاستثمار بحيث تصبح التأمينات النهائية ٥% من مجموع بدلات الاستثمار الإجمالية آنفة الذكر طيلة السنوات الخمس الأخيرة.

المادة الحادية عشرة - التزامات الفريق الأول:

- ١- يلتزم الفريق الأول بتسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من دفتر الشروط إلى الفريق الثاني خالياً من الشواغل والإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية على الصحيفة العقارية للموقع وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ تصديق العقد من قبل السيد وزير السياحة ليصار إلى إعطاء أمر المباشرة.
- ٢- يلتزم الفريق الأول بمساعدة الفريق الثاني لدى الإدارات والجهات الرسمية الأخرى التي لها علاقة بتنفيذ المشروع والتوسط لديها لإنجاز المعاملات اللازمة للحصول على التراخيص المطلوبة وموافقات الاستيراد والإدخال المؤقت .
- ٣- يلتزم الفريق الأول بضمان عدم المس بحقوق الفريق الثاني في حقوق الاستثمار للمنشأة موضوع هذا العقد طيلة مدة الاستثمار والمحددة بـ /٤٥سنة/ ما لم يخل الفريق الثاني بالتزاماته تجاه الفريق الأول والمحددة في هذا العقد.

المادة الثانية عشرة - التزامات الفريق الثاني:

- ١- يلتزم الفريق الثاني بموافاة الفريق الأول خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ تصديق العقد - بعقد تأسيس شركة كونكورد وعود ،وفي حال عدم قيام الفريق الثاني بذلك تبقى كافة الالتزامات المترتبة بموجب هذا العقد من مسؤولية شركة مجموعة وعود التي قدمت العرض باسمها .
- ٢- يلتزم الفريق الثاني بتسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها
- ٣- يلتزم الفريق الثاني بدفع جميع الضرائب والرسوم وطوابع العقد الناجمة عن تنفيذ العقد
- ٤- يلتزم الفريق الثاني 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 قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم /١٠٩/ لعام ٢٠٠٥ .

٥- يلتزم الفريق الثاني وعلى نفقته الخاصة بتأمين الصيانة الدورية للمنشأة واستبدال المستهلك من الأثاث والتجهيزات والمعدات وبما يحافظ على سوية المنشأة (خمس نجوم)
٦- يلتزم الفريق الثاني بتمويل المشروع وإنجازه بكامل مشتملاته وعلى نفقته من هدم وترحيل وبناء وصيانة وتأهيل وترميم وتدعيم وتجهيز وتأثيث (مفتاح باليد) حسب التكاليف المبينة بالجدوى الاقتصادية في عرضه المالي.

٧- يلتزم الفريق الثاني في نهاية مدة الاستثمار والبالغة (خمس وأربعون عاماً ميلادياً) بتسليم الفريق الأول جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته وتجهيزاته بوضع جيد يسمح باستمرار الاستثمار وبالسوية المصنّف بها.
٨- يلتزم الفريق الثاني حين إبرامه لأي من عقود العمل المتعلقة بالمشروع وخلال فترتي التنفيذ والاستثمار ان يكون المسؤول الوحيد عن هذه العقود ويلتزم بالتالي بتسليم المنشأة إلى الفريق الأول في نهاية مدة الاستثمار المحددة في هذا العقد خالية من أية إشغالات عمالية وغيرها وبريئة الذمة من أية التزامات أو عقود مالية أو عمالية أو غيرها تتعلق بالمنشأة.

٩- يلتزم الفريق الثاني وطيلة مدة الاستثمار بإستناد المشروع إلى شركة كونكورد لإدارة المنشأة وفق العرض المقدم من قبله والذي رسا العطاء عليه أو أية شركة أو شركات إدارة فنادق لا تقل سويتها عن شركة كونكورد بموافقة وزارة السياحة وعلى أن تواكب شركة الإدارة المشروع طيلة فترتي التنفيذ والاستثمار.

١٠- يلتزم الفريق الثاني بالمواصفات المحددة من قبل وزارة السياحة للمستوى المطلوب لتصنيف المشروع بـ (خمس نجوم)

١١- يقع على عاتق الفريق الثاني وعلى نفقته الخاصة تأمين البنية التحتية ضمن المشروع وحتى حدوده وكذلك يقع على عاتقه تأمين كافة احتياجات المشروع بكافة أقسامه من الطاقة الكهربائية - الهاتف - المياه - الفاكس وأن يسدد ما يترتب من التزامات إلى الجهات الإدارية المختصة إن كان لمركز تحويل أو محطات معالجة إلخ .

١٢- يتم تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق الحسابات المتعلقة بالإيرادات الإجمالية للاستثمار وذلك باتفاق الفريقين.

١٣- يجوز للفريق الثاني الحصول على تمويل أو قرض استناداً لأحكام قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم /١٠٣/ تاريخ ٢٠٠٥/٥/٥، ولا يكون هذا التمويل أو القرض بكفالة العقار موضوع هذا العقد، ويمنع وضع إشارة رهن على صحيفة العقار لأي سبب كان.



١٤- يجب أن تكون المخططات الهندسية (الأولية) للمشروع المقدمة من الفرق الثاني معدة من قبل مكاتب هندسية سورية بشكل منفرد أو مشترك مع مكاتب هندسية خارجية والمخططات التنفيذية مدققة ومصدقة من نقابة المهندسين في الجمهورية العربية السورية.

المادة الثالثة عشرة - التأخير في تنفيذ العقد:

١- لا يتحمل الفريق الثاني مسؤولية التأخير في إنجاز المشروع الناشئ نتيجة الإجراءات الداخلية لدى الفريق الأول أو طلب الفريق الأول من الفريق الثاني إجراء تعديلات على الإضبارة التنفيذية لم تكن ملحوظة أصلاً أو التأخير الناتج عن الجهات العامة ذات العلاقة (وعلى سبيل المثال لا الحصر التراخيص من الفريق الأول والكهرباء والمياه إلخ...)

٢- إذا تعرض الفريق الثاني أثناء فترة تنفيذ المشروع لقوة قاهرة أو سبب خارجي لا يد له فيه نجم عنه تأخير في مدة التنفيذ فينبغي إبلاغ الفريق الأول بكتاب خطي ومعلل وخلال أسبوع من حلول تلك القوة القاهرة أو السبب الخارجي ليتم تبريره وفق الأصول ولا يعتد بأي طلب لتبرير مدة التأخير لا يتم توثيقه في حينه.

٣- في حال تأخر الفريق الثاني في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في المادة / السابعة / من هذا العقد مضافاً إليها المدد المبررة حسب الفقرة (١) و (٢) من هذه المادة إن وجدت، يبدأ سريان أقساط بدل الاستثمار أصولاً ولو لم تبدأ عملية الاستثمار للمشروع.

٤- تترتب على الفريق الثاني الفوائد القانونية في حال تأخره عن تسديد أي من الأقساط المستحقة أصولاً. (وفق القانون التجاري)

المادة الرابعة عشرة - التعاقد مع متعهدين ثانويين:

يحق للفريق الثاني خلال فترة تنفيذ وإنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار أن يوكل أي عمل أو جزء من أعمال تنفيذ المشروع وأن يعهد بها أو يلزمها كلها أو بعضها إلى أشخاص آخرين أو شركات تنفيذية كمتعهدين ثانويين ويتم إعلام الفريق الأول خطياً بأسماء وعناوين المقاولين والشركات الرئيسيين والثانويين وإن حصول هذه العلاقة مع المتعهدين الثانويين لا يعني بأي حال من الأحوال إلزام الفريق الأول بأن يدخل في أية علاقة من أي نوع كانت مع المتعهدين الثانويين كما لا يعفى الفريق الثاني من أي من التزاماته ومسؤولياته الفنية والإدارية والحقوقية والجزائية المفروضة عليه تجاه الفريق الأول بموجب أحكام هذا العقد.



المادة الخامسة عشرة :

يمكن للفريق الثاني بعد إنجاز و تنفيذ المشروع / مفتاح باليد / التنازل للغير بموافقة الفريق الاول والوزارة شريطة التزام المتنازل له أمام الفريق الاول بجميع القوانين و الأنظمة النافذة و الواجبات و الشروط التعاقدية سارية المفعول بين الفريق الاول و الفريق الثاني بموجب العقد الموقع بينهما و المصدق أصولاً و تصبح العلاقة بكافة جوانبها التعاقدية بين الفريق الاول و المتنازل له و على أن يتفق - عند موافقة الفريق الأول والوزارة على التنازل - على القيمة التي يتوجب دفعها إلى الفريق الاول من خلال لجنة يشكلها الفريق الأول لهذه الغاية .

المادة السادسة عشرة - المسؤولية ضد الغير :

تقع على عاتق الفريق الثاني مسؤولية اتخاذ كافة التدابير اللازمة الكافية لمنع وقوع أي ضرر أو خسارة أثناء التنفيذ في أي جزء من الأعمال الجارية و اللوازم و المواد و التجهيزات أو الأموال المنقولة الموجودة في موقع العمل سواء كانت الأعمال أو الأموال تخص الفريق الثاني أو الفريق الأول أو تخص غيره من المتعهدين أو المتعهدين الثانويين العاملين في الموقع و سواء كانت تلك الخسائر عن طريق السرقة أو الحريق أو العوارض الجوية و الطبيعية وما مائل ذلك و يتوجب على الفريق الثاني أيضاً اتخاذ جميع الإجراءات المقتضية لصيانة أرواح العمال و المستخدمين و الأهلين - سواء منهم من كان له علاقة مباشرة بأعمال العقد أو لم يكن - من أي ضرر أو إصابة تلحق بأي منهم أثناء قيام الفريق الثاني بتنفيذ أعمال العقد

المادة السابعة عشرة - الإعفاءات و المزايا :

✓ - يستفيد المشروع و الفريق الثاني - فيما يخص المشروع حصراً - من الميزات و الإعفاءات و التسهيلات المنصوص عليها في القرار رقم ١٨٦/ لعام ١٩٨٥ و تعليماته التنفيذية و تعديلاته و ذلك حسب حاجة المشروع و بموافقة وزارة السياحة و حسب نوع المنشأة وسويتها .

✓ - يستفيد المشروع من أحكام كافة القرارات الصادرة عن المجلس الأعلى للسياحة و تعديلاتها فيما يخص المنشآت السياحية و ذلك حسب نوع المنشأة و سويتها .

✓ - يستفيد المشروع من أحكام القرار رقم ٧/ لعام ٢٠٠١ والصادر عن السيد رئيس مجلس الوزراء - رئيس المجلس الأعلى للسياحة والقاضي بتفويض السيد وزير السياحة بمنح موافقات الإدخال المؤقت للمواد والآليات والمعدات والسيارات السياحية اللازمة لإنجاز المشاريع السياحية في القطر وبما يتوافق مع مضمون العقد بالنسبة للآليات والسيارات السياحية والمدة الزمنية اللازمة لإنجاز المشروع .

المادة الثامنة عشرة - الإشراف على التنفيذ :

يتم تشكيل لجنة من الوزارة والفريق الأول لمتابعة حسن تنفيذ المشروع وفقاً لمضمون العقد ومواكبة أعمال التنفيذ بشكل مستمر و تعطي ملاحظاتها على التنفيذ - إن وجدت و تبلغ إلى الفريق الثاني خطياً لمعالجتها فور حدوثها ، و في حال عدم الالتزام للفريق الأول الحق باتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

المادة التاسعة عشرة - حل الخلافات :

- ١- كل خلاف ينشأ عن هذا العقد أو تفسيره أو تنفيذه أو التأخر في تنفيذ أي شرط أو بند من شروط و بنود هذا العقد يجري حله بالطرق الودية وإلا يجري حله بطريق التحكيم .
 - ٢- يعين كل فريق ممثل عنه في التحكيم و يتفقا على المحكم الثالث فإذا لم يتم الاتفاق على هذا المحكم يعين رئيس مجلس الدولة المحكم الثالث المرجح .
 - ٣- مدة التحكيم ثلاثة أشهر و يفوض المحكمون بالإجماع أو الأكثرية تمديدها في كل مرة شهراً واحداً حتى يبصر بالنزاع و بما لا يتجاوز ستة أشهر لكامل مدة التحكيم .
 - ٤- يتم التحكيم في مدينة طرطوس .
- و يعتبر التشريع العربي السوري المرجع الوحيد في كل ما يتعلق بصحة العقد و تنفيذ أحكامه و تطبيقها و في كل نزاع ينشأ نتيجة تنفيذه .

المادة العشرون - فسخ العقد :

- ١- في حال تبين للفريق الأول عدم تنفيذ الفريق الثاني بالحفاظ على سوية المنشأة و حسن استثمارها فعلى الفريق الأول إبلاغه عن هذه الملاحظات و مناقشة تلافئها مع الفريق الثاني ودياً" وفي حال عدم استجابة الفريق الثاني يقوم الفريق الأول بتبليغ الفريق الثاني بموجب كتاب مدعم بالثبوتيات التي تثبت عدم تقيد الفريق الثاني بالمواصفات و المعايير المطلوبة للحفاظ على سوية المنشأة و يطلب إليه تنفيذ هذه المواصفات في خلال مدة أقصاها شهرين اعتباراً" من تاريخ كتاب التبليغ المذكور وإلا يحق للفريق الأول فسخ العقد و مطالبة الفريق الثاني بالعتل و الضرر الناجم عن عدم التقيد هذا في الحفاظ على سوية المنشأة و حسن استثمارها .

- ٢- في حال تخلف الفريق الثاني عن تسديد قسطين متتالين من بدل الاستثمار المتفق عليه يحق للفريق الأول و بعد إخطار الفريق الثاني اعتبار العقد مفسوخاً" على أن يتحمل الفريق الثاني جميع الأضرار الناجمة عن فسخ العقد و تسديد بدلات الاستثمار المستحقة و فوات المنفعة حتى غاية تعاقد الفريق الأول مع مستثمر جديد مع العطل و الضرر على أن لا تتجاوز هذه الفترة مدة عامين من تاريخ اعتبار العقد مفسوخاً" .



٤

٣- في حال عدم قيام الفريق الثاني بتقديم الإضبارة التنفيذية إلى الفريق الأول خلال مدة ستة أشهر من تاريخ تسليم الموقع للفريق الثاني وإعطائه أمر المباشرة أو في حال عدم مباشرة الفريق الثاني بأعمال التنفيذ خلال مدة سنة واحدة من تاريخ تصديق الإضبارة التنفيذية من قبل الفريق الأول و تسليمها للفريق الثاني - مع عدم وجود الأسباب القاهرة المبينة في المادة الثالثة عشرة من هذا العقد - يعتبر العقد مفسوخاً و يتحمل الفريق الثاني الأضرار الناجمة عن فسخ العقد .

المادة الحادية و العشرون - الموطن المختار :

اتخذ كل من الفريقين موطناً مختاراً له لتبليغ جميع الكتب و الطلبات و المراسلات و الإنذارات و الإخطارات و المذكرات القضائية و التنفيذية التحكيمية و الإدارية و أوراق المحضرين و الأحكام و القرارات على العنوان التالي:

الفريق الأول : طرطوس - مجلس مدينة طرطوس

الفريق الثاني : دمشق - شارع المهدي بن بركة بناء رقم / ٨ / ص ٠ ب ١٢٦٣٢

المادة الثانية و العشرون - الإستلام في نهاية مدة الإستثمار :

١- يبلغ الفريق الأول قبل إنتهاء مدة الإستثمار المنصوص عليها في المادة التاسعة من هذا العقد بثلاثة أشهر الفريق الثاني بكتاب بريدي قرار تشكيل اللجنة الخاصة باستلام المنشأة وفي حال تأخر الفريق الأول عن تشكيل لجنة الاستلام رغم طلب الفريق الثاني منه ذلك فتعتبر المنشأة مستلمة حكماً بعد مضي ثلاثة أشهر على طلب الفريق الثاني تشكيل لجنة الاستلام.

٢- ينظم محضر استلام توقع عليه اللجنة المذكورة والفريق الثاني أو من ينتدبه لهذه الغاية.

٣- لدى قيام الفريق الثاني بتسليم المنشأة للفريق الأول في نهاية مدة الاستثمار فإن ذلك لا يشمل الحقوق المعنوية الخاصة بالفريق الثاني كالوكالات و الأسماء التجارية وغيرها من الحقوق المسجلة له والتي لا تمس حقوق الفريق الأول المبينة في هذا العقد.



المادة الثالثة والعشرون - نفاذ العقد :

يعتبر هذا العقد نافذاً من تاريخ تصديقه من قبل السيد وزير السياحة و تبليغ الفريق الثاني بتصديقه .

المادة الرابعة والعشرون - نسخ العقد :

نظم هذا العقد على نسختين أصليتين باللغة العربية و احتفظ كل فريق بنسخة منه .

دمشق في / / ١٤٢٧هـ

الموافق لـ / / ٢٠٠٧م

الفريق الأول

مجلس مدينة طرطوس

يمثله

المهندس عبد الهادي محمد يونس

رئيس مجلس المدينة

شوهده وصدق

وزير السياحة

الدكتور المهندس سعد الله آغا القلعة

٢٠٠٧/١/٢٤

الفريق الثاني

شركة مجموعة وعود

شركة كونكورد وعود

يمثلها

السيد محمد علي وعود

