

كراس الشروط المتعلقة بتسويق الأراضي والمحلات بالقطب التكنولوجي بالمنستير التابعة لشركة القطب التنموي المنستير - الفجة

الباب الأول : أحكام عامة

الفصل الأول: موضوع كراس الشروط

يخضع هذا الكراس، شروط تسويق الأراضي والمحلات الصناعية بالقطب التكنولوجي بالمنستير التابعة لشركة القطب التنموي المنستير - الفجة طبقاً للفصل 5 من القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 والمتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 37 لسنة 2006 المؤرخ في 12 جوان 2006 و القانون عدد 24 لسنة 2010 المؤرخ في 17 ماي 2010. كما ينظم العلاقة بين شركة القطب التنموي المنستير - الفجة بصفتها المسوغة والمشار إليها فيما يلي بـ "الشركة" وبين المنتفع بهذه الأراضي والمحلات الصناعية المشار إليه في ما يلي بـ "المتسوغ".

الفصل 2 : عقد التسويق

يتم تسويق الأراضي والمحلات الصناعية بالقطب التكنولوجي بالمنستير بمقتضى عقد تسويق يبرم بين الشركة والمتسوغ. ويستند عقد التسويق إلى كراس الشروط هذا الذي يلزم الطرفين.

يخضع عقد التسويق لأحكام القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 37 لسنة 2006 المؤرخ في 12 جوان 2006 و القانون عدد 24 لسنة 2010 المؤرخ في 17 ماي 2010. يرفق عقد التسويق بكراس الشروط هذا الذي يتم إمضاؤه من قبل الشركة والمتسوغ في نفس الوقت مع العقد.

يخضع عقد التسويق إلى مجلة الإلتزامات والعقود فيما لا يتعارض مع أحكام القانون المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية. كما لا تخضع عقود تسويق الأراضي والمحلات الصناعية داخل القطب التكنولوجي لأحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بتنظيم العلاقة بين المسوغيين والمتسوغين فيما يخص تحديد كراء العقارات أو المحلات الصناعية ذات الإستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف وذلك عملاً بأحكام الفصل الرابع من القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 ، إلا في حالة سحب الإعتماد من الشركة إذا سمح لهم نشاطهم بذلك وذلك بعد مضي سنتين من تاريخ السحب طبق أحكام الفصل 12 من القانون المشار إليه أعلاه.



الفصل 3 : الأنشطة المرخص في ممارستها داخل القطب التكنولوجي بالمنستير

طبقا للتشريعات الجاري بها العمل، يرخص بالانتصاب داخل القطب التكنولوجي بالمنستير للمؤسسات والهيكل الناشطة في مجال الأنشطة الصناعية أو الخدماتية أو التجارية ذات العلاقة بميدان النسيج و الملابس والموضة و تحويل الالياف والمواد المرنة وتكنولوجيا الاتصال والمعلوماتية.

يقع انتقاء المشاريع التي ستنجز داخل القطب التكنولوجي أخذًا بعين الاعتبار المقاييس التالية :

- المحتوى التكنولوجي للمشروع،
- صبغة التجديد في المشروع،
- أهمية الاستثمار ،
- نسبة التآطير ،
- حجم الصادرات،
- البعد البيئي للمشروع .

كما يرخص داخل القطب التكنولوجي بالمنستير في ممارسة الأنشطة الخدماتية اللازمة و المكملة لنشاط القطب.

الفصل 4 : إجراءات الانتفاع بالتسويق

يجب على كل شخص مادي أو معنوي ينوي الانتصاب داخل القطب التكنولوجي بالمنستير أن يتقدم بمطلب للشركة في الغرض ،وتدون مطالب الانتصاب على أنموذج خاص بالشركة وتكون مصاحبة بمذكرة تفصيلية للمشروع تبين طريقة التمويل ومخطط الأعمال والبرنامج الزمني للإنجاز ومساحة البناءات المزمع إنجازها .

تتم الإجابة على المطالب من قبل الشركة في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ تقديم المطلب وفي صورة الموافقة على الانتصاب ترجع للبائع نسخة من المطلب تكون محتومة من قبل الشركة وتحمل عبارة "الموافقة المبدئية على الانتصاب صالحة إلى غاية.....". وتمثل هذه النسخة بالنسبة للبائع سندا للانطلاق في إجراءات ابرام عقد التسويق و البدء في إنجاز مشروعه .

ولا يمكن للشركة رفض المطلب بدون تعليل بالنسبة للأنشطة المخول لها الانتصاب بالقطب التكنولوجي بالمنستير. ويجب على الشركة مسك دفتر محين لترسيم المتسوغين.



الفصل 5 : واجبات الشركة

تلتزم الشركة بما يلي:

- تخصيص مقاسم مهيأة معدة للبناء و محلات جاهزة للاستغلال بالنسبة للمؤسسات التي ترغب في الانتصاب داخل فضاء القطب التكنولوجي.
- توفير كل الشبكات التي يتطلبها الاستغلال العادي للأراضي والمحلات الصناعية وخاصة شبكات الكهرباء والغاز والماء والتطهير والاتصالات.
- صيانة الشبكات المشتركة داخل القطب التكنولوجي بالمنستير وخاصة التنوير العمومي وقنوات مياه الأمطار والطرق و مآوي السيارات والمساحات الخضراء.
- تأمين الحراسة الخارجية للأراضي والمحلات الصناعية التابعة لها والتي تنتمي للقطب. هذا و يتعين على المتسوّغ أن يقوم بنفسه و مباشرة بحراسة الأرض أو المحل الذي يستغلّه، و يتحمّل المتسوّغ بمفرده مسؤولية حراسة ممتلكاته و أمواله الخاصة و أموال أعوانه أو حرفائه أو الغير.
- مساندة المتسوّغين بالقطب التكنولوجي ومرافقتهم في مختلف مراحل إحداث المشروع .

الفصل 6 : واجبات المتسوّغ

- طبقا لاحكام الفصل 3 من القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 يتم تسويق الاراضي و المحلات الصناعية بصفة شخصية و لا يجوز للمستفيد أن يحيلها أو يستعملها لغير ما أعدت له، إلا في حالة الموافقة الكتابية المسبقة للشركة.
- يحجر على المتسوّغ تغيير طبيعة النشاط الذي تم التنصيب عليه في عقد التسويق إلا بعد الموافقة الكتابية المسبقة من الشركة، و في صورة الحصول على الموافقة يتعيّن أن لا تؤدّي هذه التغييرات الى المساس بأسس البناءات و متانتها.
- يجب على المتسوّغ أن يعلم الشركة مسبقا بكل مؤسسة تابعة له أو من نفس المجمع تنوي الانتصاب بالقطب التكنولوجي و الإدلاء بما يثبت صفة تلك المؤسسة و طبيعة نشاطها.
- يجب على المتسوّغ الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لمباشرة أنشطته و القيام بالإجراءات المتعلقة بذلك ولا تتحمل الشركة مسؤولية الإخلال بهذه الإجراءات كما يحجر عليه القيام بنشاط يخل بالنظام العام أو الأخلاق الحميدة.



يجب على المتسوغ احترام الترتيب الداخلي للقطب التكنولوجي وخاصة منها المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذلك شروط النظافة والصحة والسلامة والمحافظة على البيئة بالخصوص في ما يتعلق بالإفرازات الصناعية التي يجب ان تكون مطابقة للترتيب الجاري بها العمل.

يتحمل المتسوغ نتائج الحرائق و الحوادث و كذلك الأضرار الناتجة عن سوء استغلاله للأراضي والمحلات الصناعية أو الأضرار الناتجة عن الأشياء الموضوعة تحت مسؤوليته.

يتحمل المتسوغ مصاريف الربط بخدمات الاتصالات و الكهرباء والغاز والماء والتطهير وتسديد معالم استهلاكها والمساهمة في كلفة صيانة الشبكات الداخلية المشتركة للكهرباء والغاز والماء والاتصالات وكذلك كلفة صيانة الفضاءات المشتركة من مناطق خضراء وحراسة وغيرها.

يتحمل المتسوغ مسؤولية حفظ المحل أو المقسم المسوغ وكذلك الممتلكات التي وضعها بنفسه أو بواسطة أعوانه أو من حل محله طبقا للقانون.

يجب على المتسوغ إعلام الشركة بأوقات العمل و تعيين مقره داخل القطب التكنولوجي بالمنستير.

الفصل 7 : طريقة تحديد معينات الكراء ومختلف المعالم المستوجبة

تحدد الشركة معينات كراء الأراضي والمحلات الصناعية صلب عقد التسويع المبرم بين الشركة والمتسوغ وذلك بناء على تكاليف تهيئة القطب وبناء المحلات الصناعية والفضاءات المشتركة بالإضافة إلى المصاريف المتعلقة بالترويج و التصرف بالقطب و كذلك كل المعالم والمصاريف الإضافية التي يمكن أن تتحملها الشركة في اطار انجاز القطب التكنولوجي وتسييره.

ويلتزم المتسوغ طبقا لبنود العقد المبرم مع الشركة بدفع معلوم التسويع والمساهمة في كلفة صيانة الشبكات الداخلية المشتركة وكذلك كلفة صيانة الفضاءات المشتركة ويتم تحديد نسب المساهمات في عقد التسويع. وتضبط هذه المساهمات بعنوان صيانة الفضاءات والشبكات المشتركة كل سنة من قبل الشركة.

وتلتزم الشركة باحترام الأسعار القصوى المعمول بها لتسويع الأراضي و المحلات الصناعية طبقا لمقتضيات الفصل 4 من الأمر عدد 3874 لسنة 2011 المؤرخ في 18 نوفمبر 2011.

تتعهد الشركة بإعلام الوزارة المكلفة بالصناعة بمعالم الكراء ومساهمة المتسوغين بعنوان صيانة القطب.

الفصل 8 : الحجز بعنوان الضمان

على المتسوغ، عند إمضاء عقد التسويع إيداع ضمان لدى الشركة يتم الاتفاق عليه وتضمينه صلب عقد التسويع وذلك لضمان تنفيذه لإلتزاماته التعاقدية.



و يتم إرجاع الضمان المذكور حين انتهاء عقد التسويغ و ذلك بعد تنفيذ المتسوغ كل التزاماته التعاقدية . لا
ينجم عن الضمان المدفوع حين إبرام عقد التسويغ أي فائض لصالح المتسوغ.

الفصل 9 : التأمين

يتعين على المتسوغ إبرام عقود تأمين مع مؤسسة أو مؤسسات تأمين تنشط داخل التراب التونسي
وتغطي على الأقل الأخطار التالية :

- الحرائق و سيلان المياه من المحلات الصناعية المسوغة أو المشيدة من قبل المتسوغين داخل القطب ،
- المسؤولية المدنية ضد أي دعوى يمكن أن تترتب عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء المهنية أو غيرها،
- المسؤولية المدنية عن كل تلوث يمكن أن ينجر نتيجة خطأ أو نتيجة إستغلال المقسم أو المحل الذي تسوغه داخل القطب .

ويجب أن يقدم المتسوغ للشركة نسخة من عقود التأمين و بيانا بقيمة المبالغ المؤمنة وحدودها القصوى
وذلك قبل إبرام عقد التأمين .

و في حالة تسويغ محلات مشيدة من طرف الشركة يتعين على المتسوغ أن يعين كمستفيد من التأمين
الشركة بالنسبة للأضرار الحاصلة بالبناءات التي هي على ملكها.

و يمكن للشركة، بعد تقييم محتوى عقد التأمين أن تطلب تعديل قيمة المبالغ المذكورة قصد تغطية جميع
المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها القطب ومستغليه. كما ينبغي على المتسوغ القيام سنويا بتحديث القيمة
المؤمننة بحيث تغطي كافة الأخطار.

الفصل 10 : تسوية النزاعات

في حالة حصول أي خلاف ناتج عن انتصاب المتسوغ بالقطب التكنولوجي بالمنستير، تتولى الشركة تسوية
النزاع بالتراضي .

وفي صورة عدم التوصل إلى تسوية النزاع بالتراضي يمكن عرض النزاع الحاصل بين الشركة والمتسوغ على
أنظار القضاء التونسي المختص إلا في حالة الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم الوطني أو الدولي.

الفصل 11 : فسخ عقد التسويغ أو إنهاؤه

يجب على المتسوغ إيقاف جميع أنشطته و إرجاع المحلات الصناعية أو الأراضي في أجل لا يتجاوز 3 أشهر
من تاريخ انتهاء أو فسخ العقد مع تحمله لمعين التسويغ بالنسبة للفترة التي استغرقها لإرجاع المحلات
الصناعية أو الأراضي.



ويجب على المتسوغ إرجاع المحلات الصناعية أو الأراضي خالية من كل تهملات أو رهون أو تحوز وكذلك إرجاع جميع الوثائق التي تثبت صفته كمتسوغ داخل القطب التكنولوجي .
ولا يحول فسخ العقد دون تتبع المتسوغ المخالف بخصوص جبر الأضرار .

يحدد عقد التسويغ شروط فسخ العقد بطلب من الشركة في صورة عدم إحترام المتسوغ لآجال انجاز مشروعه أو حصول أي خلل فادح بالمقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا أو بعقد التسويغ .
ويحدد عقد التسويغ أيضا شروط فسخ العقد بطلب من المتسوغ .

وينص العقد في هذا الإطار على أن للشركة الحق في ما يلي :

- طلب التعويض المعنوي و المادي على كل ضرر يلحق بها ،
- طلب التعويض على كل المصاريف الإضافية التي تحملتها جراء إخلال المتسوغ بواجباته .

الباب الثاني : أحكام خاصة

العنوان الأول : تسويغ الأراضي

الفصل 12 : آجال إنجاز الأشغال

يلتزم المتسوغ عند إمضائه عقد تسويغ الأرض بما يلي :

- الانطلاق في إنجاز الدراسات بالنسبة إلى مجمل البنايات التي يعتزم إنجازها على قطعة الأرض موضوع عقد التسويغ مع بيان مختلف الاقساط وذلك مباشرة إثر إمضاء عقد التسويغ كما يتعين عليه مع الشركة بالتصاميم الأولى المتعلقة بتلك البنايات في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إمضاء العقد ويتعين أن تكون التصاميم المذكورة متماشية مع المظهر العمراني العام و أن تحصل على الموافقة الأولية للشركة قبل أن يتقدم المتسوغ بطلب لرخصة البناء .
- تقديم مشروع نهائي تنفيذي للبنايات أو القسط الاول منها يتطابق مع رخصة البناء يحتوي على المحلات الصناعية التي ستنجز على قطعة الأرض موضوع عقد التسويغ وذلك في أجل ستة أشهر من تاريخ إمضاء العقد .



- الانطلاق في إنجاز أشغال البناء في أجل ستة أشهر على أقصى تقدير من حصوله على موافقة الشركة على الشروع في إنجاز الأشغال. كما يمكن للشركة أن تمكن المتسوغ بطلب معل منه التمديد في هذه الآجال في حالة القوة القاهرة أو الظرف الطارئ وعلى المتسوغ تقديم الحجة الكافية والتي تثبت مدة التوقف عن الأشغال :لا تمثل الصعوبات المالية أو التقنية التي يمكن أن تعترض المتسوغ من قبيل القوة القاهرة و في كل الحالات يجب على المتسوغ إشعار الشركة بحدوث ظروف القاهرة مباشرة بواسطة رسالة مضمونة الوصول.
- تنفيذ الأشغال طبق الأمثلة المصادق عليها من طرف الشركة و في صورة إنجاز أشغال البناء على أقساط ، يجب على المتسوغ طلب مصادقة الشركة على برنامج إنجاز تلك الأقساط
- الانتهاء من أشغال البناء و تقديم محضر الاستلام الوقي للمحلات في أجل لا يتجاوز سنتين اثنين من تاريخ انطلاق أشغال إنجازها طبقا لما وقع تحديده ضمن البرنامج المذكور بالفقرة السابقة.
- يجب على المتسوغ طلب موافقة الشركة على كل تغيير أو ملحق أو زيادة في مشروع البنايات المذكورة أعلاه.

الفصل 13 : التعويض

يتم عند نهاية عقد التسويغ أو فسخه إرجاع البنايات المشيدة على الأراضي المسوغة وللمتسوغ الحق في غرامة تعويضية عن البنايات التي شيدها داخل القطب يتم تحديدها بالإتفاق بين الطرفين .

كما يجب على المتسوغ عند نهاية المدة التعاقدية أو فسخ العقد أن يسلم للشركة جميع الوثائق والتراخيص وغيرها التي تشهد بصفته كمتسوغ داخل القطب التكنولوجي بالمنستير .

الفصل 14 : مدة التسويغ

حددت المدة القصوى لتسويغ الأراضي بثلاثين سنة قابلة للتجديد عند طلب المتسوغ طبقا للشروط التي يحددها العقد. وفي ماعدا ذلك ينتهي العقد في أجله القانوني دون حاجة إلى تنبيه مسبق.



العنوان الثاني : تسويق المحلات الصناعية

الفصل 15 : مدة التسويق

حددت المدة القصوى لتسويق المحلات الصناعية بعشر سنوات قابلة للتجديد عند طلب المتسوغ طبقا للشروط التي يحددها العقد. وفي ماعدا ذلك، ينتهي العقد في أجله القانوني دون حاجة إلى تنبيه مسبق.

الفصل 16 : صيانة المحلات الصناعية

يجب أن يلتزم المتسوغ بالسهر على سلامة المحل الموضوع على ذمته . زيادة على ذلك، يجب عليه إعلام الشركة بصفة آنية بكل خطر يمكن أن يمس من سلامة المحل وبكلي ضرر يحصل به.

يتم ترميم وإصلاح المحل طبقا لمتطلبات مجلة الالتزامات والعقود.

يمنع على المتسوغ القيام بأشغال قصد تغيير شكل المحل أو توسعته أو تركيز تجهيزات داخل أو خارج المحل دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة للشركة.

الباب الثالث : أحكام مختلفة

الفصل 17: تنقيح كراس الشروط

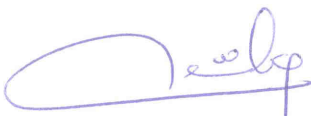
يمكن تنقيح كراس الشروط هذا بموجب ملحق مصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالصناعة،

21 أوت 2013

حرر بتونس في

شركة القطب التنموي

المنستير - الفجة



الرئيسة المديرة العامة
لشركة القطب التنموي
المنستير - الفجة
نائلة الثنجي

وزارة الصناعة

وزير الصناعة
الإمضاء: مهدي جمعة

