



مستقبل يرخب بك

اتفاقية التطوير لمشروع ليوان السكني الموقعة
بين سعادة محافظ ذي قار وهيئة استثمار ذي
قار وشركة صدارة الإماراتية

تم إبرام اتفاق التطوير هذا في الناصرية بالعراق بتاريخ ١٥ يناير 2010.

بين كل من:

1 - السادة / هيئة الاستثمار في محافظة ذي قار - جمهورية العراق ، ويمثلها المدير العام الاستاذ إسماعيل عبدالحسين العبودي ، إضافة الى وظيفته ، والحكومة المحلية في محافظة ذي قار ممثلة بالسيد محافظ ذي قار سعادة الاستاذ طالب كاظم الحسن إضافة الى وظيفته ، ويشار إليهما فيما بعد بالطرف الأول .

2 - السادة / شركة الصدارة (ذ.م.م .) شركة مسجلة في دبي بالإمارات العربية المتحدة بشهادة تسجيل رقم ... وعنوانها المسجل هو ص.ب. 18، دبي، الإمارات العربية المتحدة ("الشركة المنفذة للمشروع"). وشريكها المهندس عبد الرزاق الصالحي ، ويمثلها المهندس/ عبد الرزاق مخور الصالحي. ويشار إليهما فيما بعد بالطرف الثاني .

(كما يشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين").

المقدمة :

حيث أن (هيئة الاستثمار في ذي قار) تسعى جادة إلى تنفيذ المشاريع الاستثمارية العديدة التي تنهض بالمحافظة في كافة النواحي الاقتصادية والاجتماعية والمعاشية والتنموية الأخرى ، وتوافق ذلك مع رغبة (شركة صدارة ذ.م.م. - دبي - الإمارات العربية المتحدة ، وشريكها المهندس عبد الرزاق الصالحي) بالإسهام الفعال في عمليات النهوض الحضاري والتنموي لقطاع الإسكان في محافظة ذي قار وللکفاءة وا لخبرة التي يتمتعان بها في هذا المضمار ، فقد تم الاتفاق بين الطرفين على تنفيذ المشروع السكني المقرر في منطقة طريق أور في الناصرية وذلك وفق ما جاء في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 الصادر بتاريخ 03-11-2006 والتعديلات اللاحقة له، وبموجبه صدر الترخيص المرقم 16..... في 15.../01...../2010 الصادر من هيئة استثمار محافظة ذي قار ، وذلك على الأرض الواقعة بمحاذاة الطريق المؤدي إلى منطقة أور الأثرية في المقاطعات

(.....)

والبالغ إجمالي مساحتها (180 دونم) أي ما يعادل (450000 متر مربع) وبأبعاد (900 متر طول x 500 متر عرض) ، وبمواصفات حديثة وعصرية متطورة تساهم وبشكل متميز في توفير مستويات متقدمة من العيش الكريم والمرافق لأبناء المحافظة .



10- المخاطر الحكومية : وتعني نزع الملكية أو تأميم أو مصادرة الحكومة لجميع أو بعض أصول المشروع أو منطقة المشروع أو حقوق الشركة المنفذة للمشروع ومصالحها الواردة حسب اتفاق التطوير هذا ، وكذلك تشمل أيضا إغلاق الحكومة لمنطقة المشروع أو أي جزء مادي منه مالم يكن ذلك نتيجة لقوه قاهره أو لإجراء أو سلوك غير مناسب أو غير قانوني من الشركة المطورة للمشروع ويشمل أيضا عدم القدرة على استيراد السلع أو المصانع أو المعدات أو المواد الخام بسبب حظر أو عقوبات مفروضة على العراق بصورة مباشرة نتيجة أي إجراء تتخذه الحكومة إذا لم تتوفر مصادر بديله .باستثناء ما يصدر بحق المشروع الاستثماري حكم قضائي بات .

11- آي سي سي ICC : تعني غرفة التجارة الدولية .

12- قوانين آي سي سي ICC : تعني قوانين التحكيم الخاصه بغرفة التجارة الدولية.

13- القانون : يعني قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 الصادر من البرلمان العراقي والمصادق عليه من قبل مجلس الرئاسة العراقي وأية تعديلات لاحقه تجري عليه ، هذا بالإضافة إلى أي قانون أو بيان أو أمر أو لائحة أو قرار صادر من المحكمة أو قانون أو معاهدة أو شرط له صلاحية القانون داخل العراق و خارجه تم إصداره أو إقراره أو وضعه وأصبح ساريا بأي طريقة كانت من قبل المحكمة .

14- المشروع : يعني تنفيذ تسويق وبيع و تخطيط وتصميم وتطوير منطقة المشروع وإيجارها واستخدامها وأدارتها وصيانتها وتشغيلها بغرض تطوير مجموعه متكاملة من المنشآت السكنية والتجارية والسياحية .

15- أصول المشروع : تعني جميع المنافع على الأراضي وجميع الأصول الأخرى التي تمتلكها الشركة المطورة في ارض المشروع التي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر أي بنية تحتية وخدمات والطرق والممرات والمساحات العامة المشتركة مثل أماكن انتظار السيارات وخطوط الأنابيب وخطوط نقل الكهرباء والاتصالات و مصارف المياه والمناهل ومنشآت نقل المياه وأي بنية تحتية أخرى مشابهة ضرورية لاستخدام وتشغيل وإشغال المشروع وجميع المباني وأي مباني أخرى من أي نوع إلى جانب المستلزمات والمنشآت التي تقوم الشركة المطورة بأنشائها وتمويلها بمنطقة المشروع ، أضافه إلى جميع الأصول الأخرى التي تمتلكها الشركة المطورة من حين إلى آخر .

16- منطقة المشروع : تعني الموقع المخصص لتنفيذ المشروع والمحدد بمساحة قدرها (180 دونم مربع) والتي تعادل (450000 متر مربع) في المنطقة الواقعة



فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما القانونية على مايلي:

أولاً: تعتبر المقدمة والتعاريف الواردة في أعلاه من هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ من بنود هذا الاتفاق .

ثانياً: يجب أن يقترن التوقيع على هذا الاتفاق بمصادقة سعادة محافظ ذي قار باعتباره طرفاً في الاتفاق المشار إليه اعلاه.

ثالثاً: اقر الطرف الأول على توفير وإيصال ما يلي إلى منطقة المشروع من اجل انجاز المشروع والإيفاء بالتزاماته .وفيما يتعلق بهيئة الاستثمار في ذي قار تعمل على توفير التسهيلات اللازمة لغرض تأسيس المشاريع الاستثمارية حسب الصلاحيات الممنوحة لها وفقاً لقانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 وتعديلاته.

أ: إيصال الكهرباء من الشبكة الوطنية وبناء وإنشاء محطة تحويل ثانوية لها .

ب: إيصال الماء الصالح للشرب .

ج: إيصال ماء السقي .

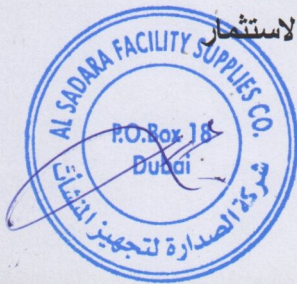
د: إيصال خطوط الاتصالات الهاتفية .

هـ: إيصال خط أنابيب الصرف الصحي والأمطار لربطها مع شبكة المشروع من اجل نقل المخلفات فيها إلى محطات المعالجة في المحافظة.

ث- تقوم الحكومة المحلية بتطوير الطريق الرئيسي المؤدي إلى مدينة أور الأثرية والمار من أمام موقع المشروع وجعله مزدوج النقل مع تقاطعين ويكون ذلك حسب المواصفات القياسية الدولية والتقاطعات .

ت- على الطرف الأول أن يعلم الطرف الثاني باعتماده وموافقته على المخططات والتصاميم ومخططات التخطيط العام للمشروع المقدمة من الطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ استلامها ، ويجب أن تكون الموافقات شاملة وليس هناك حاجة لموافقات منفردة ويحق للطرف الأول القيام بالزيارات الميدانية للتحقق من سير المشروع وتطبيق المخططات .

رابعاً : يلتزم الطرف الأول بتوفير الموافقات اللازمة الحصرية وغير الحصرية للمطور الرئيسي أو لمن يعملون معه من مقاولي الباطن في أداء الأعمال بالعراق وتشمل تأشيرات الدخول والإقامة والإعفاءات الكمركية والضريبة أو أي خدمات أو تسهيلات تطلبها الشركة المطورة . تراها ضرورية لانجاز المشروع وفقاً لقانون الاستثمار وتعديلاته.



ومنشأتها أو أي منشآت أخرى تحتفظ بها الحكومة أو شركات القطاع الخاص داخل منطقة المشروع هذا وان التكاليف التقريبية الخاصة وخدماتها سوف تبين في ملحق سوف يلحق بهذا الاتفاق.

هـ : اتفق الطرفان على أن تقوم الحكومة أو شركات القطاع الخاص ذات الصلة بفرض رسوم واستيفائها من ملاك الوحدات السكنية ومستخدميها داخل منطقة المشروع مقابل خدماتها التي تقدمها وكما هو نافذ و معمول به ومتعارف عليه.

و- تعتبر منطقة المشروع ذات تطوير خاص وعليه فان الطرق والمنتزهات و المناطق العامة الأخرى والممرات المرورية ومواقف السيارات في هذه المنطقة تخضع إلى امن منطقة المشروع وإدارة الشركة المطورة ، وتلتزم السلطات الحكومية بتوفير الأمن والحماية للمشروع والعاملين فيه من العراقيين والأجانب وكذلك حماية ممتلكات وأصول الشركة المطورة من أي اعتداء أو تهديد .

ت: تعمل الحكومة المحلية على توفير المرافق والبنية التحتية الحكومية وتوصيلها إلى المشروع و صيانتها صيانة دورية وإصلاح الأعطال حين وقوعها بما يتمشى مع هذا الاتفاق و على نفقتها .

ثامنا : اتفق الطرفان بأن تقوم الحكومة المحلية بإنشاء وتوصيل البنية التحتية الحكومية إلى مشروع ليوان السكني ليخدم 850 فيلا سكنية ومدرستين سوف يرد ذكر تفاصيلهما فيما بعد ، وعشرون ألف متر مربع من الأماكن التجارية وأماكن بيع التجزئة ومجمع إسلامي ونادي صحي ومركز اجتماعي وساحة قسم الخدمات والمرافق إضافة إلى الأماكن العامة الأخرى كالأماكن المفتوحة والطرق والمنتزهات .

تاسعا : تضمن الحكومة العراقية بموجب هذا الاتفاق واستنادا إلى قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 وتعديلاته للطرف الثاني بالتعامل بالعملة الأجنبية وشراؤها وإيداعها في البنوك وتحويلها للخارج لغرض استخدامها في تلبية احتياجات المشروع وسير العمل فيه وتحويل الأرباح إلى أي حساب داخل أو خارج العراق وتتعهد الحكومة بأنها لن تتخذ أي إجراء قد يعوق بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو يقيد الشركة المطورة وتحويل العملة الأجنبية إلى الخارج واحتفاظ في البنوك العراقية بالعملة الأجنبية بعد تسديد الشركة ديونها والتزاماتها للطرف الأخرى. وفي حالة اتخاذ أي قرار من قبل الحكومة ينتهك هذه الضمانات فعلى الحكومة تعويض الشركة المطورة عن جميع النفقات والأضرار والخسارة المالية المباشرة التي قد تتكبدها الشركة المطورة وتشمل الفائدة المسددة والخسارة الناشئة نتيجة هذا الإجراء.

عاشرا : يحق للطرف الثاني التنازل أو بيع أي ترخيص أو نشاط من الأنشطة التجارية والخدمات التي يقدمها كالمطاعم والاندية ومتاجر التجزئة وخدمات رعاية الطفولة.....الخ. والتي تمت الموافقة عليه مسبقا لطرف ثالث منافع أو طرف ثالث مشتري، ويتم ذلك بناء على طلب يتقدم به الطرف الثاني الى الطرف الاول وبموافقته.



بالممتلكات العائدة للطرف الثاني والأضرار الناتجة عن خرق القوانين والإجراءات والمطالبات والتكاليف والمصاريف (شاملة المصاريف القانونية على أساس التعويض) التي قد تنشأ عن أو نتيجة للأداء من قبل الطرف الأول وعدم وفائه بالتزاماته وفقاً لاتفاق التطوير هذا مع ملاحظة أن جميع البنود الواردة في هذه الاتفاقية يحكمها قانون الاستثمار وتعديلاته .

سبع وعشرون : في حالة وقوع حدث من القوة القاهرة اتفق الطرفان على أنه يجوز لهما تعليق العمل بالتزامات عقد التطوير هذا بدون الإخلال بالتزاماته ، شريطة أن يقوم الطرف المطالب بتعليق التزاماته بتقديم طلب إلى الطرف الآخر بعد وقوع حادث القوة القاهرة على الفور أو بعد إدراكه لحدوثها في مده لا تتجاوز 30 ثلاثين يوماً ، على أن يقوم بإخطار الطرف الآخر موضحاً الحدث وتفصيله ومدى تأثيره على أداء التزاماته الواردة في عقد التطوير هذا، ويوضح أيضاً المدة المتوقعة لحدث القوة القاهرة شريطة أن لا يكون التعليق لمدة أطول من مدة حدث القوة القاهرة ، ويجب على الطرف المتأثر بوقوع القوة القاهرة تقديم تقرير يوضح به نوع القوة القاهرة ووصفها وحصر الأضرار الناجمة عنها وذكرها وتقييم الفترة المناسبة للطرف ، لإعادة الأجزاء المتضررة إلى حالها كما كانت عليه قبل وقوع حادث القوة القاهرة ، ويشمل التقرير أيضاً حصراً للأضرار ولقيمة التعويضات والتأمين المقدر لها والناجمة عن الحدث ويجب أن يرفق بالتقرير جميع المستندات والوثائق التي تؤيد الأضرار التي سببها الحادث . ويجب على الطرفين بذل الجهود الكافية للتقليل والتخفيف من الآثار والأضرار الناتجة من وقوع الحدث. ويجب على الطرفين بذل الجهود اللازمة لاستئناف العمل بالمشروع لغرض تنفيذ التزامات اتفاق التطوير هذا .

ثمان وعشرون : لا تعد الشركة المطورة مسؤولة عن أي تأخير أو تقصير في أداء التزاماتها إذا ما كان ذلك التأخير والتقصير بسبب المخاطر الحكومية ، ويحق للشركة المطالبة بتعويض قانوني مجزي عن أي ضرر سببته المخاطر الحكومية كما يجب على الشركة المطورة بتقديم إخطار للحكومة في أسرع وقت ممكن بتلك المخاطر الحكومية ومرفقة بتفصيل عن ما سببته المخاطر الحكومية من خسائر وأضرار للشركة المطورة والتزامات الحكومة إزاء تعويض تلك الخسائر والأضرار . بعد تقديم الإخطار إلى الحكومة يجب على الطرفين بذل الجهد الكافي للوصول إلى تسوية عادلة للطرفين وان تقوم الحكومة بتعويض الشركة المطورة عن كامل الأضرار وفي حالة عدم وصول الطرفين إلى تسوية بينهما خلال 30 ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار يجوز للشركة المطورة تعيين محكم لتحديد التعويض المناسب للشركة أو تقوم بتقديم إخطار خطي للحكومة ينص على إنهاء عقد التطوير هذا بسبب الأخطار الحكومية وفي حالة عدم اعتراض الحكومة على هذا الإخطار خلال 30 ثلاثين يوماً من استلامه ينتهي العمل باتفاق التطوير بسبب المخاطر الحكومية وتصبح نتائج إنهاء اتفاق التطوير نافذة المفعول ، أما في حالة عدم موافقة الحكومة على الإخطار وعجز الأطراف عن الوصول



في حالة إن أي من الطرفين تغير عنوان محله عليه إخطار الطرف الآخر وفقا للأحكام الواردة في اتفاق التطوير هذا .

سبعة وثلاثون : على الطرفين استغلال جميع المساعي الصائبة لتسوية أي نزاع وديا خلال 30 ثلاثين يوما من تاريخ تسليم احد الأطراف الإخطار التحريري الخاص بالنزاع إلى الطرف الآخر وذلك عن طريق إجراء المناقشات اللازمة بين الطرفين المعنيين في النزاع ، وعند عدم التوصل إلى تسوية مرضية بين الطرفين خلال مدة 30 ثلاثين يوما فيجوز إحالة القضية إلى السيد محافظ ذي قار ورئيس الشركة المطورة للوصول إلى تسوية ودية في غضون مدة 20 عشرين يوما إضافية .

إذا لم يتم تسوية النزاع في مدة 20 العشرين يوم الإضافية فيجوز إحالة القضية إلى التحكيم وفقا لاحكام القانون العراقي و بما يتماشى مع الفقرات الواردة أدناه ما لم يوثق خلاف ذلك تحريريا .

ثمانية وثلاثون : إجراءات التحكيم :

أ- يتم إحالة أي نزاع يتعلق بإدعاء ما (أو بسلسلة من الادعاءات) من الطرف المدعي إلى التحكيم ، إذا كانت القيمة الكلية اقل من (خمسة ملايين 5,000,000.00 دولار أمريكي) وحله بمقتضى هيئة تحكيم تعقد في بغداد العراق ، وفقا لقوانين غرفة التجارة الدولية .

ب- يتم إحالة أي نزاع يتعلق بإدعاء ما (أو بسلسلة من الادعاءات) من الطرف المدعي إلى التحكيم إذا كانت القيمة الكلية تبلغ (خمسة ملايين 5,000,000.00 دولار أمريكي) أو أكثر وحله من قبل هيئة تحكيم تعقد في باريس - فرنسا ، وفقا لقوانين غرفة التجارة الدولية ، بناء على طلب أي من الطرفين .

ج - يتولى التحكيم ثلاث محكمين يقوم الأمين العام لمحكمة التحكيم الدولية الخاصة بغرفة التجارة الدولية بتعيينهم وفقا لقوانين غرفة التجارة الدولية.

د - تعد اللغة العربية ، لغة المرافعات والتوثيق والحكم بالإضافة إلى اللغة الانجليزية.

هـ - يتحمل الطرفين نفقات التحكيم بالطريقة ذاتها كما يحددها المحكم ، شريطة أن يسدد ويتحمل كل طرف التكاليف الخاصة بخبرائه وأدلته ومستشاره القانون .

و - ليس للمحكم السلطة في الحكم بتعويضات رادعة أو جزائية .



إحدى وأربعون : اتفق الطرفان على ضمان سرية بنود هذا الاتفاق خلال فترة سريانه و يجب أن لا تكشف لأي شخص أو شركة بنود هذا الاتفاق أو أي معلومات أو مواد وردت فيه بدون الموافقة التحريرية المسبقة من الطرف الآخر و يجوز لأي من الطرفين الكشف عن هذه المعلومات إذا تم طلبها بأمر قضائي أو أي طرف ثالث مقرض أو مقرض محتمل وأي من موظفيهم المختصين والمستشارين أو مستشاري الطرف الثاني ، كما أن لا يجب تزويد أي طرف ثالث ما يتضمنه هذا الاتفاق بموجب هذه الفقرة إلا إذا وافق على توقيع اتفاقية عدم إفشاء للأسرار .

اثنان وأربعون : اتفق الطرفان على انه لا توجد أي حقوق أو امتيازات في هذا الاتفاق لأي شخص أو شركة غير طرف في هذا الاتفاق ، ويجوز إعطاء الطرف الثالث حقوقا جزئية وفق قواعد الملكية أو الإشغال أو التأجير .

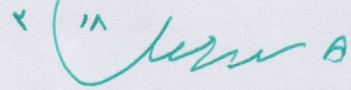
وإثباتا لذلك فقد وقع الطرفان على اتفاق التطوير هذا في التاريخ المذكور أعلاه



توقيع ومصادقة سعادة محافظ ذي قار

ط. الحنف

١٨/٣/٢٠١٨



الطرف الأول :

د. اسماعيل عبد الباق
رئيس هيئة الاستثمار



الطرف الثاني:

م. حيدر الزامل محوّر الصافي

