

العدد الترتيبي	اسم العقار المقام عليه بنايات، أو لقطعة الأرض	الموقع	المساحة م/م	عدد المثال
9	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	445	22358
10	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	140	22359
11	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	192	22360
12	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	390	22361
13	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	950	22362
14	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	1904	22363
15	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	2230	22364
16	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	3324	22365
17	بدون اسم	منطقة الغربية - معتمدية الغربية	284	22366

الفصل 2 - وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مكلف بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 27 فيفري 2002.

زين العابدين بن علي

وزارة تكنولوجيايات الاتصال

قرار من وزير تكنولوجيايات الاتصال مؤرخ في 27 فيفري 2002 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط المتعلقة بتسويق المحلات التابعة
لمؤسسة "قطب الغزالة لتكنولوجيايات الاتصال".

إن وزير تكنولوجيايات الاتصال،

بعد الاطلاع على القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية،

وعلى الأمر عدد 2189 لسنة 2001 المؤرخ في 17 سبتمبر 2001 المتعلق بإحداث القطب التكنولوجي "الغزالة لتكنولوجيايات الاتصال" وبضبط
تنظيمه الإداري والمالي وطرق تسييره.

قرّر ما يلي :

الفصل الأول - تمت المصادقة على كراس الشروط الخاص بتسويق المحلات التابعة لمؤسسة "قطب الغزالة لتكنولوجيايات الاتصال" الملحق بهذا
القرار.

الفصل 2 - ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 27 فيفري 2002.

وزير تكنولوجيايات الاتصال

أحمد فريعة

اطلع عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشي

كراس الشروط المتعلق بتسويق محلات بالقطب التكنولوجي "الغزالة لتكنولوجيات الاتصال"

الفصل الأول : الموضوع

يضبط هذا الكراس شروط تسويق المحلات التابعة لمؤسسة " الغزالة لتكنولوجيات الإتصال " بوصفها "المسوغ" وينظم العلاقة بينها وبين المنتفع بهذه المحلات بوصفه "المتسوغ".

الفصل 2 : عقد التسويق

يتم تسويق المحلات التابعة لقطب الغزالة لتكنولوجيات الاتصال بمقتضى عقد يبرم بين مؤسسة القطب والمتسوغ، يكون خاضعا لمقتضيات القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية، وكراس الشروط هذا.

وفي ما عدا ذلك يخضع عقد التسويق إلى أحكام مجلة الالتزامات والعقود.

الفصل 3 : مدة عقد التسويق

تحدد مدة التسويق بثلاث سنوات متتالية ويتم تجديد العقد ضمنا بعد انقضاء هذه المدة سنويا ما لم يتم أحد الطرفين بإشعار الطرف الثاني برغبته في إنهاء العقد، وذلك ثلاثة أشهر على الأقل قبل نهاية مدة العقد بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

ويمكن للمتسوغ طلب إنهاء العقد بعد مضي سنة كاملة على الأقل من تاريخ دخوله حيز التنفيذ. وفي هذه الحالة يتعين عليه إشعار المسوغ برغبته ستة أشهر على الأقل قبل تاريخ إنهاء العقد.

وتطبقا لأحكام الفصل الرابع من القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية، لا تخضع عملية التسويق إلى أحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف.

الفصل 4 : شروط الإنتفاع بالتسويق

1.4 يشترط في المتسوغ :

- أن يكون تونسي الجنسية إذا كان شخصا طبيعيا،
- أن يكون مكونا طبقا للتشريع التونسي إن كان شخصا معنويا،

- 2.4 ويشترط في النشاط الذي يرخص في ممارسته داخل القطب :
- أن يكون ذا علاقة بقطاع تكنولوجيات الإتصال،
 - أن يتعلق بمجال التكوين أو البحث العلمي أو إنتاج تكنولوجيات وتطويرها،
 - أن يساهم في إحداث مواطن شغل لفائدة حاملي الشهادات العليا،

الفصل 5 : المساحة المخصصة للنشاط

يلتزم المتسوغ بتحقيق نسبة استغلال للمحلات لا تتجاوز 15 مترا مربعا بالنسبة لكل مركز عمل أو لكل عون يساهم مباشرة في عمليات الإنتاج المتصلة باختصاص المشروع.

ويتم تقييم هذا الشرط بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد. كما يلتزم المتسوغ بالمحافظة على هذه النسبة طيلة مدة تسوغه للمحل.

الفصل 6 : معاينة المحل

يتولى المتسوغ معاينة المحل والإطلاع على قياساته وتجهيزاته والتحقق من سلامتها وملاءمتها لطبيعة نشاطه وذلك بحضور المسوغ.

و يتم تحرير محضر في الغرض يمضيه الطرفان قبل تسليم المحل ويعتبر هذا المحضر جزء لا يتجزأ من عقد التسويغ .

الفصل 7 : مراقبة استغلال المحلات المسوغة

يمكن للمتسوغ القيام بزيارات تفقد بصفة مستمرة للمحلات المسوغة للتحقق من حسن استعمالها. وفي صورة معاينة مخالفات لمقتضيات هذا الكراس يتولى تحرير محضر في الغرض.

كما يتعين على المتسوغ تسهيل زيارات التفقد التي يقوم بها أعوان المسوغ المؤهلين لذلك بمقتضى تكليف من المدير العام للقطب.

على أنه لا ينبغي أن يترتب عن هذا الإجراء تشويش أو شغب للمتسوغ على معنى الفصلين 747 و 748 من مجلة الالتزامات والعقود.

ويتعين على المسوغ إعلام المتسوغ مسبقا وفي أجل مناسب بزيارات التفقد.

الفصل 8 : التزامات المتسوغ

1.8- احترام الطبيعة الشخصية لعقد التسويغ: يتم تسويغ المحل بصفة شخصية، ولا يجوز للمستفيد أن يحيل المحل الذي يشغله للغير أو أن يستعمله لغير ما أعد له.

2.8- احترام الترتيب الخاصة بممارسة النشاط : يتعين على المتسوغ الحصول على الرخص الإدارية الضرورية لمباشرة أنشطته والقيام بالإجراءات المستوجبة لذلك. ولا يتحمل المسوغ مسؤولية الإخلال بهذه الإجراءات.

كما يحجر عليه القيام بنشاط من شأنه أن يخل بالنظام العام أو الأخلاق الحميدة.

3.8- المحافظة على سلامة المحل : يلتزم المتسوغ بالمحافظة على سلامة المحل الموضوع على ذمته. كما يتعين عليه إعلام المسوغ في الحين بكل خطر قد يهدد سلامة المحل وبكل ضرر قد يحصل له.

4.8- استغلال المحل : يلتزم المتسوغ بعدم تغيير طبيعة النشاط الذي تم التخصيص عليه صلب عقد التسويغ إلا بعد الموافقة الكتابية من المسوغ.

5.8- إصلاح المحل وتعهد : يتم تعهد وإصلاح المحل المسوغ طبقاً للأحكام الواردة بمجلة الالتزامات والعقود.

6.8 - تغيير وتحويل المحل : يمنع على المتسوغ القيام بأشغال لتغيير شكل المحل أو توسيعه أو لوضع تجهيزات خارجه بدون موافقة كتابية مسبقة من المسوغ.

وفي صورة الحصول على الموافقة يتعين أن لا تؤدي هذه التغييرات إلى المساس بأسس ومتانة البناءات. ولا يحق للمتسوغ المطالبة بأي تخفيضات في معينات التسويغ أو بأي تعويضات مقابل الأشغال التي قام بها.

7.8- المسؤوليات والتعويضات : يتحمل المتسوغ مسؤولية حفظ المحل المسوغ وكذلك الممتلكات التي وضعها بنفسه أو بواسطة أعوانه أو القائمين مقامه.

كما يتحمل نتيجة الأضرار المتأتية من الأشياء الموضوعات تحت مسؤوليته طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

ولهذا الغرض يتعين على المتسوغ أخذ الاحتياطات الضرورية عند تركيب بعض الأجهزة الخاصة التي قد تتطلب ضغطاً عالياً أو التي يمكن أن تفرز غازات أو إفرازات أخرى يكون لها تأثير مباشر على التجهيزات الأخرى الموجودة في المحيط الداخلي للمحل.

ويتحمل المتسوغ تبعات الحرائق والحوادث، وكذلك الأضرار الحاصلة سواء للمحل أو لتوابعه أو للمتواجدين فيه والناجمة عن إهماله أو التي أحدثها أعوانه أو القائمين مقامه أو الغير ممن سمح لهم بدخول المحل المستغل، كما يتحمل نتائج الحوادث التي يمكن أن تحدث لحرفائه داخل المحل.

8.8 - تعيين المقر وأوقات العمل: يلتزم المتسوغ بإعلام المسوغ بأوقات فتح وغلق المحل.

كما يتعين عليه عند إمضاء عقد التسويغ، تعيين مقره بالقطب التكنولوجي بعنوان المحل المسوغ.

الفصل 9 : التزامات المسوغ

يلتزم المسوغ بتوفير كل الخدمات التي يتطلبها الاستغلال العادي والطبيعي للمحل وخاصة خدمات الاتصالات والكهرباء والماء والغاز والتدفئة والتكييف على أن يتحمل المتسوغ مصاريف الربط بهذه الخدمات وتسديد فواتير استهلاكها وجزء من معاليم صيانة أجهزتها وذلك حسب نسبة المساحة المستغلة وفقا للفصل 13 من كراس الشروط هذا.

الفصل 10 : حراسة المحلات

يلتزم المسوغ بتأمين الحراسة الخارجية للمحلات. ويمكن للمتسوغ أن يقوم بنفسه ومباشرة بحراسة المحل الذي يستغله، ويتحمل المتسوغ بمفرده مسؤولية حراسة ممتلكاته وأمواله الخاصة وأموال أعوانه أو حرفائه أو الغير.

الفصل 11 : التأمين

يتعين على المتسوغ تأمين المحل الموضوع على ذمته وكذلك التجهيزات الموجودة بداخله بقيمتها الحقيقية، ضد الحرائق والسرقة والأخطار المهنية ودعاوى الغير لدى مؤسسة تونسية للتأمين.

ويحدد المسوغ الأخطار المؤمنة بالاعتماد على طبيعة النشاط والأخطار التي يمكن أن تتجر عنها.

وينبغي على المتسوغ القيام سنويا بتحديث القيمة المؤمنة بحيث تغطي كافة الأخطار.

ويسلم المتسوغ إلى المسوغ في أجل شهر على أقصى تقدير من تاريخ التسويغ، نسخة من عقد التأمين.

الفصل 12 : طرق دفع معينات التسويغ

يحدد معلوم التسويغ في العقد المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا الكراس. ويلتزم المتسوغ بدفعه كل ثلاث أشهر وذلك خلال الأسبوع الأول من أول شهر للثلاثية المعنية على أقصى تقدير. ويتم تسديد معلوم الخدمات الأخرى التي يتمتع بها المتسوغ في أجل لا يتعدى خمسة عشرة يوما من تاريخ إستلام فواتير الإستهلاك.

و ينجر عن كل تأخير مهما كانت أسبابه في تسديد معاليم التسويغ أو فواتير الخدمات أو المبالغ الأخرى التي قد يطالب بها المسوغ ، توظيف فوائض على المبالغ غير المسددة حسب نسب السوق المالية تضاف إليها نقطتان عند حلول أجل الدفع وذلك دون الحاجة إلى القيام بإنذار مسبق.

الفصل 13 : طريقة تحديد معينات التسويغ والمعاليم المستوجبة

1.13: بيان المصطلحات:

م.ج.م.م² : المساحة الجملية للمتسوغين بالمتر مربع.

- ↔ م.ف.م.م² : المساحة الفردية للمتسوغ بالمتر مربع.
- ↔ ت.ج.إ.ج : التكلفة الجمالية للإستهلاك الجماعي.
- ↔ ت.ف.إ.م : التكلفة الفردية للإستهلاك للمتسوغ الواحد.
- ↔ ر.ع.إ.ف : رمز العداد للإستهلاك الفردي.
- ↔ ر.ع.إ.ج : رمز العداد للإستهلاك الجماعي.
- ↔ م.ت.س : معلوم التسويغ السنوي.
- ↔ م.ت.خ.ف : معلوم تكلفة الخدمات الفردية.
- ↔ م.ت.خ.ج : معلوم تكلفة الخدمات الجمالية.
- ↔ م.ت.س.م² : معلوم التسويغ السنوي للمتر مربع.

2.13: طريقة تحديد المعاليم.

* بالنسبة لمعلوم التسويغ، يقع تحديد القيمة حسب نسبة مساحة المحل المشغول بحساب ثمن المتر المربع الواحد في السنة، وذلك طبقا للقاعدة التالية:

$$\text{م.ت.س} = (\text{م.ف.م.م}^2) \times (\text{م.ت.س.م}^2)$$

* بالنسبة للخدمات:

◀ خدمات الإستهلاك الفردي (الإتصالات، الكهرباء، الغاز والماء) : تحدد قيمتها حسب الإستهلاك وطبقا للقاعدة التالية:

$$\text{ت.ف.إ.م} = \frac{(\text{ت.ج.إ.ج}) \times (\text{ر.ع.إ.ف})}{\text{ر.ع.إ.ج}}$$

◀ الخدمات المشتركة (التكييف والتدفئة وصيانة أجهزتها ...)، تحدد قيمتها حسب نسبة المساحة المستغلة وطبقا للقاعدة التالية :

$$\text{م.ت.خ.ف} = \frac{(\text{م.ت.خ.ج}) \times (\text{م.ف.م.م}^2)}{\text{م.ج.م}^2}$$

ويقع ضبط هذه المعاليم بالنسبة لكل محل بالعقد المبرم بين الطرفين وذلك على أساس القواعد المحددة آنفا.

◀ بالنسبة للأشغال الطارئة: يمكن للمتسوغ أن يقوم بالإصلاحات الضرورية ويتولى المتسوغ تسديد معلوم الخدمات المسداة دون توظيف أدااءات إضافية.

الفصل 14 : الإسترجاع الجزئي للمحل

يمكن للمتسوغ المطالبة باسترجاع الجزء غير المستغل من المحل وفقا لمقتضيات الفصل 5 من هذا الكراس. وفي هذه الحالة، يتم إبرام عقد تنقيحي ومراجعة معينات التسويغ حسب المساحة المستغلة فعليا من طرف المتسوغ.

الفصل 15: فسخ العقد

يمكن للمتسوغ الإلتجاء إلى فسخ العقد وذلك عند إخلال المتسوغ بإحدى مقتضيات كراس الشروط والعقد المبرم بين الطرفين. في هذه الحالة يوجه المتسوغ تنبيهها باحترام كراس الشروط ومقتضيات العقد إلى المتسوغ المخالف بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر من تاريخ معاينة المخالفة. وفي صورة عدم الامتثال في أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ استلام التنبيه، يتم فسخ العقد من قبل المتسوغ. وفي حالة فسخ العقد أو إنهائه طبقا للفصل 3 من هذا الكراس، تتم معاينة المحل من قبل المتسوغ واستخلاص كل ما تخلد بذمة المتسوغ من ديون لفائدة القطب.

الفصل 16 : إخلاء المحلات

بانتهاء مدة التسويغ سواء بانتهاء الفترة المتفق عليها أو بفسخ العقد بطلب من أحد الطرفين المتعاقدين، يتعين على المتسوغ مغادرة المحل المتسوغ في أجل لا يتجاوز العشرة أيام وإرجاعه إلى المتسوغ على الحالة التي كان عليها عند التسليم. ويعتمد المحضر المنصوص عليه بالفصل 6 من هذا الكراس عند تقييم حالة المحل والقيام بالإصلاحات اللازمة .

الفصل 17 : النزاعات

تتم تسوية جميع النزاعات الناتجة عن تأويل أو تطبيق هذا الكراس بالتراضي، وإن تعذر ذلك تكون محاكم تونس العاصمة هي المختصة.