

وزارة تكنولوجيات الاتصال

قرار من وزير تكنولوجيات الاتصال مؤرخ في 27 فبراير 2002 يتعلق بالصادقة على كراس الشروط المتعلق بتوسيع المحلات التابعة لمؤسسة "قطب الغزال لتكنولوجيات الاتصال" ،
إن وزير تكنولوجيات 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 الخط التكنولوجي "الغزال لتكنولوجيات الاتصال" وبضبط

تنظيمه الإداري والمالي وطرق تسييره

قرر ما يلي :

الفصل الأول . تمت المصادقة على كراس الشروط الخاص بتوسيع المحلات التابعة لمؤسسة "قطب الغزال لتكنولوجيات الاتصال" الملحق بهذا
القرار.

الفصل 2 . ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 27 فبراير 2002.

وزير تكنولوجيات الاتصال
أحمد فريحة

اطلع عليه
الوزير الأول
محمد الغنوشي

**كراس الشروط
المتعلق بتسويغ محلات
بالقطب التكنولوجي
"الغزاله لتقنيات الاتصال"**

الفصل الأول : الموضوع

يضبط هذا الكراس شروط تسویغ المحلات التابعة لمؤسسة "الغزاله لتقنيات الاتصال" بوصفها "المجموع" وينظم العلاقة بينها وبين المنتفع بهذه المحلات بوصفه "المتسوّغ".

الفصل 2 : عقد التسويق

يتم تسویغ المحلات التابعة لقطب الغزاله لتقنيات الاتصال بمقتضى عقد يبرم بين مؤسسة القطب والمتسوّغ، يكون خاصاً لمقتضيات القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية، ولكراس 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 ضمنياً بعد انتهاء هذه المدة سنوياً ما لم يقم أحد الطرفين بإشعار الطرف الثاني برغبته في إنهاء العقد، وذلك ثلاثة أشهر على الأقل قبل نهاية مدة العقد بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلان بالبلوغ.

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

وتطبقاً 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 المسوّجين والمتسوّجين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرفة.

الفصل 4 : شروط الالتفاق بالتسويق

1.4 يشترط في المتسوّغ :

- أن يكون تونسي الجنسية إذا كان شخصاً طبيعياً،
- أن يكون مكوناً طبقاً للتشريع التونسي إن كان شخصاً معنوياً،

4.4 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 مرکز عمل أو لكل عنوان يساهم مباشرة في عمليات الإنتاج المتصلة باختصاص المشروع.

ويتم تقييم هذا الشرط بعد مضي ثلث سنوات من تاريخ إبرام العقد. كما يلتزم المتسوغ بالمحافظة على هذه النسبة طيلة مدة توسيعه 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 الموسوقة

يمكن للمسوغ القيام بزيارات تفقد بصفة مستمرة للمحلات الموسوقة للتثبت 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 أ尤وان 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 الإلتزامات والعقود.

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

الفصل 8 : التزامات المتسوغ

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

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

كما يجر 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 يتبعين عليه إعلام المسوغ في حين بكل خطر قد يهدد سلامة المحل وبكل ضرر قد يحصل له.

4.8- استغلال المحل : يلتزم المتسوغ بعدم تغيير طبيعة النشاط الذي تم التنصيص عليه صلب عقد التسويف إلا بعد موافقة الكتابية من المسوغ.

5.8- إصلاح المحل وتعهده : يتم تعهد وإصلاح المحل المتسوغ طبقاً للأحكام الواردة بمجلة الالتزامات والعقود.

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

وفي صورة الحصول على الموافقة يتبعين أن لا تؤدي هذه التغييرات إلى المساس بأسس ومتانة البناءات.

ولا يحق للمتسوغ المطالبة بأي تخفيضات في معينات التسويف أو بأي تعويضات مقابل الأشغال التي قام بها.

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

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

ولهذا الغرض يتبعين على المتسوغأخذ الاحتياطات الضرورية عند تركيب بعض الأجهزة الخاصة التي قد تتطلب ضغطاً عالياً أو التي يمكن أن تفرز غازات أو إفرازات أخرى يمكن 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 والناتجة عن إهماله أو التي أحدها أعوانه أو القائمين مقامه أو الغير من 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 يتبعين عليه عند إمضاء عقد التسويف، تعيين مقره بالقطب التكنولوجي وعنوان المحل المتسوغ.

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 الرابط بهذه الخدمات وتسديد فواتير استهلاكها وجزء من معاليم صيانة أجهزتها وذلك حسب نسبة المساحة المستغلة وفقاً للفصل 13 من كراس الشروط هذا.

الفصل 10 : حراسة المحلات

يلتزم المسوغ بتأمين الحراسة الخارجية للمحلات. ويمكن للمتسوغ أن يقوم بنفسه و مباشرة 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 الحقيقة، ضد الحرائق والسرقة والأخطار المهنية ودعوى الغير لدى مؤسسة تونسية للتأمين.

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

وينبغي على المتسوغ القيام سنوياً بتحيين 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 ثلاثة 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 يتعدي خمسة عشرة يوماً من تاريخ إسلام فواتير الاستهلاك.

وينجر 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 بإذن مسبق.

الفصل 13 : طريقة تحديد معينات التسويغ والمعاليم المستوجبة

1.13: بيان المصطلحات:

⇒ م.ج.م.² : المساحة الجملية للمتسوغين بالمتر مربع.

- ↳ م.ف.م.² : المساحة الفردية للمسوغ بالметр مربع.
- ↳ ت.ج.إ.ج : التكلفة الجمالية للإستهلاك الجماعي.
- ↳ ت.ف.إ.م : التكلفة الفردية للإستهلاك للمسوغ الواحد.
- ↳ ر.ع.إ.ف : رمز العداد للإستهلاك الفردي.
- ↳ ر.ع.إ.ج : رمز العداد للإستهلاك الجماعي.
- ↳ م.ت.س : معلوم التسويع السنوي.
- ↳ م.ت.خ.ف : معلوم تكلفة الخدمات الفردية.
- ↳ م.ت.خ.ج : معلوم تكلفة الخدمات الجمالية.
- ↳ م.ت.س.م² : معلوم التسويع السنوي للметр مربع.

2.13: طريقة تحديد المعاليم.

* بالنسبة لمعلوم التسويع، يقع تحديد القيمة حسب نسبة مساحة المحل المشغول بحساب ثمن المتر المربع الواحد في السنة، وذلك طبقاً للفاصلة التالية:

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

* بالنسبة للخدمات:

◀ خدمات الإستهلاك الفردي (الاتصالات، الكهرباء، الغاز والماء) : تحدد قيمتها حسب الإستهلاك وطبقاً للفاصلة 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 وطبقاً للفاصلة التالية :

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

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

◀ بالنسبة للأشغال الطارئة: يمكن للمسوغ أن يقوم بالإصلاحات الضرورية ويتولى المسوغ تسديد معلوم الخدمات المديدة دون توظيف أداءات إضافية.

الفصل 14 : الإسترجاع الجزئي للمحل

يمكن للمسوغ المطالبة باسترجاع الجزء غير المستغل من المحل وفقاً لمقتضيات الفصل 5 من هذا الكراس.

وفي هذه الحالة، يتم إبرام عقد تنفيحي ومراجعة معينات التسویغ حسب المساحة المستغلة فعلياً من طرف المسوغ.

الفصل 15: فسخ العقد

يمكن للمسوغ الإلتجاء إلى فسخ العقد وذلك عند إخلال المسوغ بإحدى مقتضيات كراس الشروط والعقد المبرم بين الطرفين. في هذه الحالة يوجه المسوغ تبيها باحترام كراس الشروط ومقتضيات العقد إلى المسوغ المخالف بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر من تاريخ معاينة المخالفة.

وفي صورة عدم الامتثال في أجل خمسة عشرة يوماً من تاريخ استلام التبيه، يتم فسخ العقد من قبل المسوغ.

وفي حالة فسخ العقد أو إنهائه طبقاً للفصل 3 من هذا الكراس، تتم معاينة المحل من قبل المسوغ واستخلاص كل ما تخلد بذمة المسوغ من ديون لفائدة القطب.

الفصل 16 : إخلاء المحلات

بانتهاء مدة التسویغ سواء بانتهاء الفترة المتفق عليها أو بفسخ العقد بطلب من أحد الطرفين المتعاقدين، يتعين على المسوغ مغادرة المحل المسوغ في أجل لا يتجاوز العشرة أيام وإرجاعه إلى المسوغ على الحالة التي كان عليها عند التسلیم.

ويعتمد المحضر المنصوص عليه بالفصل 6 من هذا الكراس عند تقدير حالة المحل والقيام بالإصلاحات الالزامية .

الفصل 17 : النزاعات

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