



الدعيمي

الأسس القانونية لاتفاقيات الشراكات التجارية



www.da-law-firm.com



00966591304009
00966591304009



Riyadh | Jeddah | AlKhurma

فهرس المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
مقدمة.	٣
ما هو عقد الشراكة؟	٤
أهمية كتابة عقد الشراكة.	٥
لماذا نحتاج الى اتفاقية شراكة؟	٥
بنود عقد الاتفاق او عقد الشراكة.	٦
هل عقد الاتفاق ملزم؟	٨
أشهر أنواع عقود الشراكة.	٨
الشراكة بين القطاعين العام والخاص.	٨
الأساليب الممكنة لعقد الشراكة.	١١
نماذج لاتفاقيات شراكة تجارية	١٢
الخاتمة – الخلاصة	٢٠

عقد الشراكة هو أحد أهم العقود انتشاراً في مجال الأعمال والمشاريع، بل أنه يعتبر هو الأشهر في العلاقات والتعاملات بين الأفراد، وذلك ابتداء من أكبر أشكالها وهو الشراكات بين الشركات، إلى الشراكات بين الأفراد. ويعتبر مفهوم الشراكة مفهوماً حديثاً، حيث لم يظهر في قاموس إلفي سنة ١٩٨٧م بالصيغة الآتية «نظام يجمع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين» ، لقد تم استعمال كلمة شراكة كثيراً من طرف الباحثين دون إعطائها مفهوماً دقيقاً، وفي هذا الإطار يقترح B.Ponson «أنها تتمثل في كل أشكال التعاون ما بين مؤسسات أو منظمات لمدة معينة تهدف إلى تقوية فعالية المتعاملين من أجل تحقيق الأهداف التي تم تحديدها»، فمفهوم الشراكة بهذا الشكل يشمل التحالف الإستراتيجي، لكن ينبغي أن نفرق بين التحالف والاندماج والاقترناء والشراكة، فيعتبر B.Garrette Et P.Dussage أن الاندماج والاقترناء هو زوال المؤسسة المعنية لميلاد وحدة أو مؤسسة جديدة، أما في التحالف والشراكة تبقى المؤسسة تحافظ على استقلاليتها من حيث الأهداف والمصالح الخاصة وتقيم علاقات مشاركة لتحقيق بعض الأهداف المشتركة.

قبل الدخول فى عالم الأعمال وإبرام أي عقد شراكة يجب التعرف أولاً على ماهية عقد الشراكة، ويعد عقد الشراكة هو عقد بين طرفين أو أكثر من الشركاء بهدف الدخول في مشروع تجارى يهدف لتحقيق الربح ، سواء كانت الشراكة بالمال أو الجهد أو الادارة أو الأصول أو السمعة التجارية أو الافكار التجارية أو غيرها وفى هذه الحالة يجب عمل عقد شراكة بين الاطراف لتحديد صلاحيات ومسؤوليات كل شريك وحقوق والتزامات الشركاء فى عقد الشراكة .

ويعرف عقد الشراكة بأنه: علاقة بين الشركة وكيان آخر (في القطاع الحكومي، والخاص، والغير ربحي) تقوم على التعاون وتبادل المصالح في مجالات محددة حسب نطاق الشراكة المتفق عليه.

والشركاء هم: أي شخصية اعتبارية في القطاع العام، أو القطاع الخاص، أو القطاع غير الربحي.

واتفاقية الشراكة التجارية هي: هي وثيقة قانونية بين اثنين أو أكثر من الشركاء التجاريين والتي تحدد الهيكل التجاري ، ومسؤوليات كل شريك ، والمساهمة في رأس المال ، وممتلكات الشراكة ، ومصصلحة الملكية ، واتفاقيات صنع القرار، وعملية بيع أو مغادرة شريك تجاري الشركة ، وكيف يقوم الشريك أو الشركاء المتبقون بتقسيم الأرباح والخسائر.

- **٣.١.** يعتبر كتابة عقد شراكة ذو أهمية كبيرة للشركاء حيث ينظم حقوق وواجبات الشركاء .
- **٣.٢.** يشمل عقد الشراكة كافة انواع الشراكات التجارية والصناعية ومختلف المجالات .
- **٣.٣.** من أهم أسباب نجاح المشروعات هى كتابة عقد شراكة عن طريق محامي متخصص فى الامور التجارية لضمان حقوق الشركاء.
- **٣.٤.** يفضل كتابة عقد شراكة قبل بدء عمل المشروع لتحديد حقوق والتزامات كل شريك وتجنب الخلافات المستقبلية.
- **٣.٥.** كتابة عقد شراكة يحدد نصيب كل شريك من الارباح حسب نصيب الشركاء من المساهمة فى المشروع .

لماذا نحتاج إلى اتفاقية شراكة؟.

تعد اتفاقية الشراكة التجارية ضرورة لأنها تضع مجموعة من القواعد والعمليات المتفق عليها والتي يوقعها الملاك ويعترفون بها قبل ظهور المشاكل. إذا ظهرت أي تحديات أو خلافات، فإن اتفاقية الشراكة التجارية توضح كيفية معالجة هذه القضايا.

بمعنى آخر، تحمي اتفاقية الشراكة التجارية جميع الشركاء في حالة تعثر الأمور. من خلال الموافقة على مجموعة واضحة من القواعد والمبادئ في بداية الشراكة، يكون الشركاء على مستوى متكافئ تم تطويره بتوافق الآراء ومدعوم بالقانون.

نصيحة أساسية: يمكن لاتفاقيات الشراكة التجارية أن تساعد في تسوية النزاعات وتحديد العمليات الداخلية بوضوح في مختلف الظروف.

أسماء الشركاء ورقم الهوية سواء كان بطاقة شخصية أو جواز سفر ومحل إقامتهم والجنسية.

٥,١.

أهلية الشركاء لإبرام الاتفاق.

٥,٢.

نوع الاتفاق المبرم بينهم.

٥,٣.

رأس المال إذا كان الاتفاق يتعلق بشركة.

٥,٤.

حصص الشركاء: يُحدد الشركاء نسبة كل شريك وحصته في رأس المال، بالإضافة إلى تحديد نوع الحصة، وقد تكون الحصة:

٥,٥.

نقدية: والحصة النقدية عبارة عن مبلغ مالي يدفعه الشريك نقداً وغالباً يُدفع مقدماً قبل توقيع العقد، وللحصول النقدية أهمية كبيرة في أي عقد شراكة لما تقدمه من مساهمة في عملية تأسيس الشركة أو المشروع.

عينية: والحصة العينية هي التي يكون محلها مال آخر غير النقود، قد يكون هذا المال عقار أو منقول سواء مادي مثل (الأدوات، السيارات، البضائع. وغيرها) أو معنوي مثل (العلامات التجارية والنماذج الصناعية). مواضيع ذات صلة أهمية وخطوات ورسوم فتح سجل تجاري ويتم تحديد نسبة كل شريك في رأس المال على حسب نوع وقيمة الحصة التي يقدمها في عقد الشراكة.

نسبة الأرباح والخسائر:

٥,٦.

تحديد حساب الأرباح والخسائر في المشروع وتحديد نصيب كل شريك سواء من الربح أو الخسارة حسب مشاركة كل شريك بنسبته في المشروع سواء برأس المال أو الإدارة أو غير ذلك .

وتعتبر مشاركة الأرباح والخسائر في عقد الشراكة شرط هام يتحدد على أساسه العديد من الأمور الهامة كمشروعية العقد، ومسؤوليات الأطراف والتزاماتهم تجاه بعضهم البعض وتجاه الغير.

وقد تكون مشاركة كل شريك في الربح والخسارة بحسب نسبته في رأس المال، وقد تختلف حسب ما يتفق عليه الشركاء في عقد الشراكة المبرم بينهما.

ولذلك فمن الهام والضروري لمصلحة الشركاء ولتجنب حدوث النزاعات تحديد نسبة كل شريك في الأرباح والخسارة بوضوح ويجب صياغة ذلك بشكل مفهوم وصريح في عقد الشراكة.

٥,٧.

مدى قابلية انتقال الحصص إلى الورثة أو بالبيع.

٥,٨.

المسؤول عن الإدارة:

من أشهر وأكثر الخلافات التي تحدث بين الشركاء هي الخلافات التي تتعلق بأمور الإدارة واتخاذ القرارات وخصوصاً القرارات الهامة التي سيترتب عليها مسألة مصيرية للمشروع أو الشركة كالحل والإنهاء وبيع الحصص... إلخ، وغالباً ما تحدث هذه الخلافات بعد البدء في العمل لتحقيق الهدف المطلوب من عقد الشراكة.

ولذلك فمن أهم المسائل التي يجب أن ينظمها الشركاء هي اتخاذ القرارات، ويكون ذلك بعدة أمور؛ كتحديد سلطة كل شريك في إبداء الاقتراحات وتنفيذ القرارات، وتحديد كيفية تنفيذ القرار النهائي (كأن يكون حسب النسب في رأس مال الشركاء في عقد الشراكة أو بعددهم. أو بأخرى).

٥,٩.

حالة الخلافات أو النزاعات:

تحديد اليه فض النزاعات بين الشركاء في عقد شراكة، والقانون واجب التطبيق حال حدوث نزاع مستقبلي بين الشركاء.

٥,١٠.

الشرط الجزائي المترتب على أي عمل غير مشروع من جانب أحد الأطراف.

٥,١١.

مدة الشراكة.

٥,١٢.

المحكمة المختصة بالنزاع.

٥,١٣.

توقيع الأطراف.

٥,١٤.

توزيع الاختصاصات والمهام بين الشركاء في عقد شراكة، سواء بالنسبة لأعمال الإدارة أو الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع.

٥,١٥.

تحديد مصير عقد شراكة حال وفاة أحد الشركاء أو انسحابه من الشركة.

٥,١٦.

تسجيل حسابات الشركة ودخلها عن طريق تعيين مراقب حسابات مالي لتحديد مصروفات وإيرادات الشركة.

فهذه بيانات جوهرية يجب كتابتها في عقد الاتفاق بين الأطراف في عقد الشراكة أو عقد الاتفاق و يجوز بطبيعة الحال إضافة بنود أخرى تتعلق بطبيعة النشاط وفقاً لما يتفق عليه الأطراف.

هل عقد الاتفاق ملزم؟

٦

نعم، يكون عقد الاتفاق ملزمًا لأطرافه إذا تم توثيقه أو لا. وفي حالة لم يلتزم أحد الأطراف به وكان العقد موثقًا أو غير موثق، فمن حق الطرف الآخر أن يرفع دعوى قضائية بواسطة محامي ماهر بطلب إلزام الطرف الآخر بما تم الاتفاق عليه في العقد.

أشهر أنواع عقود الشراكة:

٧

شراكة بالمال

٧,١.

شراكة بالجهد

٧,٢.

الشراكة المختلطة بين الجهد والمال.

٧,٣.

الشراكة بين القطاعين العام والخاص:

٨

يعتبر عقد الشراكة حلقة في سلسلة التطور القانوني التي تنتهجها كثير من دول العالم في مجال التعاون مع القطاع الخاص، لجذب الاستثمارات الخاصة إلى منطقة القطاع الحكومي وفي مختلف مجالاته خاصة مجالات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة لتخفيف العبء على الموازنة العامة من ناحية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومن ثم إشباع حاجات المواطنين وإعلاء المصلحة العامة من ناحية أخرى.

كما تعد مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص بمثابة علاقة تعاقدية طويلة الأجل بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص وبموجب النظام فإن عقد التخصيص يأخذ إحدى صورتين إما من خلال شراكة بين القطاع العام والخاص، أو من خلال نقل ملكية الأصول.

، يقوم فيها القطاع الخاص بتقديم خدمات وتنفيذ مشروعات كانت أجهزة الدولة تتولى تنفيذها، وذلك دون الاخلال بدور الحكومة في النهوض بالخدمات أو المشروعات العامة والإشراف عليها، ولكن فقط من خلال نظام مختلف للتعاقد وتقديم الخدمة، فالمشاركة بين القطاع العام والخاص تقتضي قيام القطاع الخاص بتقديم خدمات عامة طيلة مدة العقد على أن تقوم الجهة الحكومية أو مقدم الخدمة أو كلاهما معاً بالدفع مقابل الخدمة؛ وتقوم الوزارات المختصة – أو من يقوم مقامها – بتحديد متطلبات المشروع، بينما يقوم القطاع الخاص

بتأمين المواصفات اللازمة للوصول إلى هذه لمتطلبات، فالحكومة تحتفظ بالسيطرة الاستراتيجية على تلك الخدمات، وتضمن تنفيذ مشاريع بنية تحتية تؤول ملكيتها إلى الدولة عند نهاية المدة، وتوزع مخاطر المشروع على الطرف الآخر.

وعلى ضوء ذلك، فلقد انتهج النظام السعودي تعريفاً شاملاً من روح المفهوم الواسع لعقد الشراكة، وزاد على ذلك بأن وضع عناصر يجب أن ينطوي عليها العقد لاعتباره عقد شراكة بين القطاعين العام والخاص، حيث جاء تعريف الشراكة في نظام التخصيص على أنها " ترتيب تعاقدى مرتبط بالبنية التحتية أو الخدمة العامة، ينتج عنه علاقة بين الحكومة والطرف الخاص، وتتوافر فيه العناصر الآتية :

1. أن تكون مدته (خمس) سنوات فأكثر.
2. أن يؤدي الطرف الخاص بموجبه أعمالاً تشمل اثنين أو أكثر مما يأتي: تصميم الأصول، أو تشييدها، أو إدارتها أو تشغيلها أو صيانتها أو تمويلها، سواءً أكانت الأصول مملوكة للحكومة أم للطرف الخاص أم لكليهما.
3. وجود توزيع نوعي وكمي للمخاطر بين الحكومة والطرف الخاص.
4. يكون المقابل المالي الذي يستحقه الطرف الخاص أو يلتزم به بموجب هذا الترتيب التعاقدى: مبنياً بشكل أساس على مستوى أدائه في تنفيذ الالتزامات المسندة إليه.

ووفقاً لهذا التعريف القانوني لعقد المشاركة، فهو عقد تبرمه الجهة الإدارية مع القطاع الخاص وتتعهد بمقتضاه:

1. تمويل وتجهيز مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة مع الالتزام بصيانة ما تم إنشاؤه أو تجهيزه.
2. تمويل وتطوير المرافق العامة القائمة مع الالتزام بصيانة ما يتم تطويره.

والواضح أن هنالك فرق في الحالتين:

- ففي الحالة الأولى: يتولى القطاع الخاص تمويل وإنشاء وتجهيز مشروعات لم تكن موجودة من قبل، بل ينشئها لأول مرة سواء أكانت بنية أساسية أو مرافق عامة.
- أما الحالة الثانية: فأن عمل القطاع الخاص يقتصر على تمويل وتطوير مرافق عامة موجودة من قبل، وإن كان يلتزم في الحالتين بصيانة هذه المشروعات، أو تلك المرافق - بما يقدمه من تسهيلات- من أن تصبح صالحة للاستخدام ولتقديم الخدمة بانتظام واضطراد طوال فترة التعاقد.

كما أن أسلوب المشاركة بين القطاعين العام والخاص يتيح للمستثمر في القطاع الخاص أن يتحصل على دخله من ثلاثة مصادر:

- المصدر الأول: الدولة فقط، وذلك في حال شرائها للخدمة.
- المصدر الثاني: جمهور المنتفعين فقط، في حال تقديم الخدمة مباشرة لهم.
- المصدر الثالث: من كلا الطرفين - الدولة وجمهور المنتفعين - وذلك في الحالات التي يكون فيها سعر البيع المتفق عليه لا يكفي لتغطية تكاليف المشروع، وبالتالي تقوم الدولة بسداد دفعات للمستثمر في القطاع الخاص بما يضمن تغطية التكاليف.

عقود التخصيص:

١. الخدمة: القطاع الخاص يقدم خدمة بمقابل مالي من الحكومة. مدة العقد: سنة و ٣ سنوات.
٢. الإدارة: القطاع الخاص يدير المنشأة بمقابل مادي من الحكومة. مدة العقد: ٥ و ١ سنوات.
٣. التأجير: تأجير الأصول للقطاع الخاص مقابل مبلغ مالي. ملكية الأصول تبقى تابعة للقطاع العام. القطاع الخاص يتحمل مخاطر التشغيل.
٤. الامتياز: القطاع الخاص يقوم بأعمال التشغيل والصيانة والتطوير. القطاع الخاص يتحمل مخاطر التشغيل. ملكية الأصول تبقى بيد القطاع العام. مدة العقد تتراوح بين ١ و ٢ سنة.
٥. الشراكة بين القطاعين العام والخاص: للقطاع الخاص الحق في بناء وتشغيل المشروع مدة العقد تتراوح بين ٢٥ و ٣٠ سنة.

الأساليب الممكنة لعقد الشراكة:

ومن الجدير بالذكر إن المادة الخامسة من نظام التخصيص أحالت تحديد أساليب الشراكة بين القطاعين العام والخاص من اللائحة التنفيذية للنظام، وبالرجوع إلى مشروع اللائحة وما تضمنته المادة الخامسة والعشرون منها، نجد الأساليب الممكنة لعقد الشراكة بحسب الآتي:

- ٩،١. تشييد - تشغيل - نقل. (BOT)
- ٩،٢. تشييد - تملك - تشغيل (BOO)
- ٩،٣. تشييد - تملك - تشغيل - نقل (BOOT)
- ٩،٤. تشييد - نقل - تشغيل (BTO)
- ٩،٥. تصميم - تشييد - صيانة (DBM)
- ٩،٦. تصميم - تشييد - تشغيل (DBO)
- ٩،٧. تصميم - تشييد - تمويل - صيانة (DBFM)
- ٩،٨. تصميم - تشييد - تمويل - تشغيل - صيانة (DBFOM)
- ٩،٩. تصميم - تشييد - إدارة - تمويل (DBFO)
- ٩،١٠. تصميم - تشييد - إدارة - تمويل (DCMF)
- ٩،١١. التشغيل - الصيانة - الإدارة (OMM)
- ٩،١٢. إعادة تأهيل - تملك - تشغيل (ROO)
- ٩،١٣. أي أسلوب آخر من أساليب التعاقد التي ينطبق عليها مفهوم الشراكة بين القطاعين العام والخاص توافق عليه الجهة المختصة بالموافقة على وثيقة المشروع.

عقد تعاون تجاري {BOT} تشييد - تشغيل - نقل.

الفريق الأول: السادة ، المتخذين موطناً مختاراً
 لضرورات هذا العقد المكتب الكائن في دبي - حي - شارع
 - بناء - طابق
 الفريق الثاني: شركة ، يمثلها المدير العام السيد
 المقيم في مركز الشركة الكائن في ابوظبي - حي
 - شارع - بناء - طابق
 المقدمة:

يملك الفريق الأول العقارات ذوات الأرقام { } من منطقة
 العقارية تابعة والبالغة مساحتها مع وجائب الشارع { } متراً مربعاً
 ، وهو راغب في إنشاء واستثمار مشروع ينفذ وفق أحدث التقنيات
 باستخدام على أن يحمل المشروع شعاراً تجارياً له [.....] وقد
 وضع تصور مبدئي لما قد يشتمل عليه ذلك المشروع كما أعد دراسة جدوى
 اقتصادية للمشروع ، ونظرا لعدم توفر السيولة المالية لديه والتقنيات الفنية
 العالية والحديثة التي تتطلبها تنفيذ ذلك المشروع فقد رغب في التعاون مع
 الفريق الثاني بوصفه من ذوي الخبرة في تنفيذ مثل تلك المشاريع.
 ولديه صلات واتصالات دولية تمكنه من إيجاد شركة عالمية تتولى عملية
 الإنشاء والتشغيل والتمويل وفقاً لأحدث الأساليب الفنية واستعمال أفضل
 المواد والتجهيزات واتباع أحدث وسائل الفن في إنشاء وتشغيل واستثمار مثل
 ذلك المشروع ، وذلك تحت إشراف ومسؤولية الفريق الثاني عن أعمال أية جهة
 أو شركة عالمية قد يتعاقد معها بهذا الصدد.

المادة الثانية - موضوع العقد:

بموجب هذا العقد فقد اتفق الفريقان على التعاون فيما بينهما من أجل تنفيذ
 واستثمار وتشغيل المشروع العائد للفريق الأول والمسمى [.....] ضمن
 العقارات العائدة لذلك الفريق والمشار إليها في المقدمة أعلاه.
 وعلى أن يكون ذلك التعاون بطريقة [BOT] أي أن يقوم الفريق الثاني ومن ماله
 الخاص بإنشاء وتنفيذ جميع الأعمال المدنية والهندسية وتزويد المشروع بكافة
 المتطلبات اللازمة كي يصبح جاهزاً للاستثمار وفقاً لما أعد له.
 ومن ثم يقوم بتشغيله واستثماره لمدة / ٤٠ سنة ميلادية وبانتهاء تلك المدة
 يعيده ويسلمه بجميع موجوداته ومشتملاته إلى الفريق الأول باستثناء ما يتفق
 الفريقان عليه من أقسام من المشروع معدة للبيع للغير، ودون أن يكون للفريق
 الثاني الحق بمطالبة الفريق الأول بأي تعويض أو مبالغ من أي نوع كان، كما
 يكون الفريق الثاني مسؤولاً عن جميع نفقات التشغيل والاستثمار وما يترتب
 عليها للغير من حقوق سواء أكانت الجهات العامة أم الخاصة.

المادة الثالثة – مدة العقد:

حدد الفريقان مدة هذا العقد بـ ٤ / أربعين سنة ميلادية تبدأ اعتباراً من تاريخ الانتهاء من إنشاء وتنفيذ المشروع موضوعه وصيرورة ذلك المشروع بجميع مشتملاته جاهزاً للتشغيل والاستثمار وفقاً لما أعد له ، وينتهي هذا العقد حتماً وحكماً بانتهاء المدة المذكورة. ويجوز للفريقان تجديد هذا العقد بذات الشروط أو بغيرها ولمدد أخرى يتم الاتفاق عليها عند التجديد على أن يتم ذلك بعقد جديد يجري إبرامه والتوقيع عليه وفق الأصول.

المادة الرابعة – التزامات الفريق الأول:

يلتزم الفريق الأول تجاه الفريق الثاني بما يلي:

١. بأن يسلم الفريق الثاني العقارات العائدة له جاهزة لتنفيذ المشروع عليها، وأن يسلمه دراسة الجدوى الاقتصادية وغيرها من الأوراق والمعاملات الرسمية التي قد تكون لديه وتتعلق بتنفيذ المشروع.
٢. بأن ينظم توكيلاً خاصاً لدى الكاتب العدل يفوض فيه الفريق الثاني بمراجعة جميع الدوائر الرسمية على اختلاف أنواعها واختصاصاتها من أجل الحصول على التراخيص والموافقات الإدارية وجميع الأوراق الأخرى اللازمة لتنفيذ المشروع.
٣. بأن ينظم توكيلاً خاصاً يفوض فيه الفريق الثاني بالتعاقد مع أي شركة عالمية ذات خبرة وملاءة مالية عالية تؤهلها لتمويل وتنفيذ المشروع من الناحيتين المالية والفنية، وعلى أن يبقى الفريق الثاني مسؤولاً عن صحة وسلامة تنفيذ العقود التي قد يبرمها بهذا الصدد.
٤. بأن ينظم توكيلاً خاصاً يفوض الفريق الثاني التصرف بأقسام المشروع المعدة للبيع للغير، وعلى أن يتقيد الفريق الثاني بما يتفق الفريقان عليه من تحديد الأقسام المشمولة بهذا المجال وبأسعار البيع التي يتفق عليها الفريقان بشكل مسبق.
٥. بأن لا يتدخل سواء مباشرة أم بشكل غير مباشر، في أعمال تنفيذ أو تشغيل أو استثمار المشروع، وإنما يبقى له الحق في إبداء الملاحظات والتحفظات التي قد يراها تحفظ حقوقه، والحق في ممارسة حقوقه الأخرى المنصوص عليها في هذا العقد.
٦. بأن يختار أحد أفراده أو شخصاً آخر من الغير ليكون ممثلاً عنه في علاقته مع الفريق الثاني بحيث تنحصر علاقة الفريق الثاني بذلك الشخص المختار.

المادة الخامسة - التزامات الفريق الثاني وفق نموذج اتفاقية تعاون مشترك بين شركتين:

1. بأن يحصل على جميع التراخيص والموافقات الإدارية اللازمة لتنفيذ المشروع وأن يعد إضباراً كاملة للمشروع حتى يصبح جاهزاً للتنفيذ الفوري.
2. بأن يقوم، وعلى نفقته الخاصة، بإنجاز كامل المشروع بجميع أقسامه وبتزويده بجميع التجهيزات اللازمة لاستثماره مع جميع ما يتطلبه هذا الأمر من أعداد الدراسات والتصاميم والمخططات بكافة أنواعها، كما أجاز الفريق الأول للفريق الثاني بأن يتعاقد في معرض تمويل وتنفيذ المشروع مع شركة عالمية ذات شهرة وخبرة واختصاص وملاءة مالية عالية، وأن يراعي في تعاقد الأصول والأعراف وقواعد التجارة الدولية النافذة بهذا الصدد، وأن لا يتجاوز في تعاقد معهما ما هو مقرر له من حقوق والتزامات في هذا العقد. كما أن يضمن عقوده بهذا الصدد وفي أي أمر يتعلق بتنفيذ وتشغيل واستثمار المشروع وجوب التقيد بالقوانين والأنظمة النافذة في الإمارات العربية المتحدة.
3. بأن يتضمن العقد الذي قد يبرمه مع الشركة العالمية لتمويل وتنفيذ المشروع أن تكون المواد والتجهيزات المستعملة في تنفيذ المشروع ذات مواصفات فنية عالية وأن تكون من أحدث ما توصل إليه العلم بتاريخ التنفيذ.
4. بأن يمارس بشكل مباشر أو بالتعاقد مع مكتب هندسي محلي أو عالمي متخصص عملية الإشراف على تنفيذ المشروع.
5. بأن يسدد من ماله الخاص جميع الالتزامات المالية التي قد تترتب على تنفيذ وتشغيل واستثمار المشروع وأن يسلم في نهاية كل سنة من سنوات استثمار المشروع للفريق الأول ما يثبت براءة ذمة المشروع تجاه أية جهة كانت رسمية أم عادية شاملاً ضريبة الدخل واشتراكات التأمينات الاجتماعية وغيرها.
6. بأن يتخذ جميع الوسائل وكافة التدابير اللازمة لمنع وقوع أي ضرر أو خسارة سواء على المشروع أو العاملين فيه أم الغير، كما يلتزم بأن يدافع عن الفريق الأول وعن المشروع في أية قضية قد تقام ضده من أشخاص ثالثين تنطوي على مطالبات مالية لها علاقة بتمويل أو تنفيذ أو استثمار المشروع.
7. بأن يتقيد باتفاق الفريقين المتعلق بتحديد الأقسام من المشروع المعدة للبيع إلى الغير وبأسعار البيع التي يتفق عليها بهذا الصدد.
8. بأن يقوم ومن ماله الخاص بالتأمين على المشروع لدى شركة تأمين عالمية تأميناً شاملاً جميع موجوداته وأقسامه المختلفة إلا ما قد يباع منها إلى الغير.
9. بأن يلبي طلب الفريق الأول إذا أختار تثبيت هذا العقد لدى أي مرجع رسمي في الإمارات العربية المتحدة أو خارجها.

المادة السادسة - حقوق الفريقين:

نظراً لكون المشروع موضوع هذا العقد ينقسم إلى قسمين الأول أجزاء منه عبارة عن معدة للبيع للغير، والثاني منهما باقي الفعاليات ذات الطابع التجاري المعدة للاستثمار، لذلك فقد اتفق الفريقان على:

١- بالنسبة للأجزاء المعدة للبيع للغير:

يتولى الفريق الثاني عمليات البيع للغير وفقاً للأسعار التي يتفق عليها الفريقان بمجرد انجاز الأقسام المعدة للبيع للغير، و وفقاً لما قد يطرأ على اتفاقهما من تعديلات خطية لملاقاة تطور الأسعار الرائجة في الأسواق المحلية، ومن ثم يوزع ناتج البيع ما بين الفريقين بنسبة { .. % } بالمائة للفريق الأول ونسبة { .. % } بالمائة للفريق الثاني.

٢ - بالنسبة لباقي أقسام المشروع:

يتقاضى الفريق الأول عنها مبلغاً سنوياً مقطوعاً مقداره { } درهم إماراتي يدفع إليه في نهاية كل سنة من سنوات الاستثمار وعلى ضوء الميزانيات السنوية التي تعد لدى قسم المحاسبة التابع للمشروع.

المادة السابعة - ملكية المشروع:

تبقى ملكية المشروع بجميع موجوداته والحقوق المادية والمعنوية المترتبة له كاملة للفريق الأول ولا يدعي الفريق الثاني أيّاً من تلك الحقوق وبحيث تنحصر حقوقه بما يرتبه له هذا العقد فقط.

المادة الثامنة - الحفاظ على السرية:

يلتزم كل من الفريقين بالمحافظة على سرية المعلومات التي قد تصل إليه سواء في معرض تنفيذ أم استثمار المشروع ولا يجوز لأي منهما اطلاع الغير عليها إلا في معرض ولضرورات ومقتضيات تنفيذ أعمال المشروع أو في حال اتفاق خطي مسبق بينهما يقضي باطلاع الغير ... ويستثنى من ذلك المعلومات التي يملكها أي منهما بتاريخ سابق لتنفيذ المشروع و تلك المعلنة في وسائل الإعلان المرئية أو المكتوبة المعدة لاطلاع الجمهور عليها.

المادة العاشرة – حل الخلافات:

جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين الفريقين، أو بين أحدهم والخلف العام للآخر، حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره، تحل بواسطة التحكيم المطلق، ومن قبل ثلاثة محكمين يختارهم الشركاء بالإجماع وإلا عينتهم المحكمة المختصة، ويكون المحكمون، أيّاً كانت طريقة تعيينهم، معفون من التقيد بالأصول وبالمواعيد المتبعة أمام المحاكم، ولهم صلاحية مطلقة تشمل الفصل بكافة النزاعات التي استوجبت التحكيم أو التي يطرحها أمامهم الفريقان خلال جلسات التحكيم.

وبحيث تتناول تلك الصلاحيات تفسير العقد وتنفيذه وفسخه وحل الشركة والإشراف على التصفية أو تقريرها وفقاً لما يرونه مناسباً وإجراء المزايدة والإشراف عليها وإجراء المحاسبة وتحليف اليمين الحاسمة والتمتمة وسماع الشهود وبحيث لا يخرج عن اختصاصهم سوى الأمور التي لا يجوز التحكيم فيها لاتصالها بالنظام العام.

ويجوز للمحكمين الاستعانة بالخبراء دون التقيد بالجدول المعتمد من قبل وزارة العدل، ويلتزم المحكمون بإعلان قبول المهمة أو الاعتذار عنها خلال خمسة أيام من تاريخ إبلاغهم، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في أي نزاع قد يعرض عليهم، خلال مدة ثلاثة أشهر اعتباراً من تاريخ قبولهم مهمة التحكيم.

تحدد أتعاب المحكمين النهائية من حيث المقدار وكيفية أدائها وتوزيعها ما بين أطراف التحكيم، في حكم المحكمين، كما تعتبر هذه المادة، مع تسمية المحكمين رضاء أو قضاء، بمثابة صك التحكيم الاختياري ويستند إليها في إجراء التحكيم دون حاجة لكتابة صك تحكيم آخر.

المادة الحادية عشرة – الموطن المختار:

يعتبر العنوان المبين بجانب اسم كل من الفريقين موطناً صالحاً للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد .

ولا يجوز لأي من الفريقين أن يبدل عنوانه المختار المبين في هذا العقد، إلا بعد أن يعلم الفريق الآخر بوقوع هذا التبديل، وإلا فإن المراسلات الموجهة إلى العنوان المختار في هذا العقد تعتبر موجهة إلى الموطن القانوني وملزمة لمن وجهت إليه.

المادة الثانية عشرة – التشريع المطبق على العقد:

تبقى علاقة الفريقين خاضعة لأحكام هذا العقد، كما تخضع في كل أمر لم يرد عليه نص فيه لأحكام عقد المقاوله المقررة في القانون المدني.

المادة الثالثة عشرة – نسخ العقد:

حضر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل فريق بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما من قبلهما.

اتفاقية تعاون مشترك بين شركتي JGC و fnrco:

أعلنت الشركة الوطنية الأولى (FNRCO) وشركة JGC عن توقيعهما لاتفاقية تعاون مشترك لتعزيز الخدمات المقدمة في مجال الهندسة والخدمات اللوجستية والخدمات. يهدف التعاون الجديد إلى المساهمة بشكل كبير في التنمية الاقتصادية في الشرق الأوسط ودفع عجلة النمو السريع في مجال خدمات استشارات الأعمال وإدارة البرامج وخدمات الفحص والصيانة وخدمات المشاريع والهندسة والبناء والإدارة البيئية. وتعد الشركة الوطنية الأولى «FNRCO»، شركة خدمات متكاملة رائدة تقدم مجموعة واسعة من الخدمات المصممة خصيصاً لعملائها مما يعود بالمنفعة على الشركات والافراد والمجتمع ككل وذلك بداية من الخدمات اللوجستية والانشاءات والهندسة إلى خدمات المشاريع والطاقة، والحلول الصناعية وخدمات الفحص والصيانة. تأسست شركة JGC في يوكوهاما في عام ١٩٢٨، وقد قامت، كشركة هندسية شاملة، بتنفيذ العديد من مشاريع بناء محطات النفط والغاز الطبيعي في أكثر من ٧٠ دولة على مر السنين. نمت الشركة لتصبح مؤسسة عالمية رائدة نشطة في اليابان وكذلك في الخارج، وتمتلك تقنيات هندسية متطورة وقابلية فائقة للإدارة. ويسمح هذا التعاون لكلا الشريكين بمشاركة خبرات بعضهما البعض في التعاون الدولي. حيث تمتلك FNRCO خبرة كبيرة في تقديم خدمات تطوير الأعمال والمشاريع في المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى ذلك، توفر خدمات JGC نظاماً شاملاً ومتسقاً تم تقييمه بشكل كبير من قبل العملاء في جميع أنحاء العالم. بالإضافة إلى ذلك، تدعم JGC أعمال عملائها وتوفر خدمات هندسية شاملة لا تشمل فقط تنفيذ المشروع، بل أيضاً تخطيط الأعمال الجديدة ومقترحات التطوير والتشغيل والصيانة وحلول الأنظمة.

سكني يوقع 13 اتفاقية لتنفيذ 6 آلاف وحدة سكنية في 7 مناطق:

وقع برنامج «سكني» بحضور معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل عدداً من الاتفاقيات مع شركات التطوير العقاري، وذلك لتنفيذ وبناء ٦,٨٩ وحدة سكنية متنوعة ما بين فيلا وتاون هاوس وشقة، وذلك على هامش مؤتمر «سكني» الذي عقد أمس السبت. وأعلن خلاله عن اختتام المرحلة الثانية للعام الجاري ٢٠١٨ بتوفير ٣٠٠ ألف خيار سكني وتمويلي. وتستهدف الاتفاقيات الموقعة ٧ مناطق لإنشاء مشاريع سكنية متكاملة من حيث البنية التحتية والمرافق الخدمية، حيث شملت التوقيع مع شركة «دار وإعمار للاستثمار والتطوير العقاري» وذلك لتنفيذ ١١٦ وحدة سكنية من نوع فيلا في مشروع سرايا الغروب بمدينة الخبر، و شركة «أسيكو السعودية المحدودة» لبناء مشروع «الأصداق» في مدينة الخبر، ومشروع «تكاتف» في مكة المكرمة، إذ يوفر الأول ١١٥ وحدة سكنية من نوع فيلا، فيما يوفر الآخر ٢٥ وحدة سكنية

من نوع تاون هاوس، و شركة «درة المدائن للتطوير» وذلك لتنفيذ مشروع «الفلاح» في تبوك الذي يضم ٥.٤ وحدة سكنية من نوع فيلا وتاون هاوس، و شركة «سمو الاستثمارية» لتطوير مخطط اشبيلية في محافظة عنيزة الذي يوفر ٥٢ وحدة سكنية من نوع فيلا، بالإضافة إلى اتفاقية مع شركة «عنان العقار» لتنفيذ ١٥٤ وحدة من نوع فيلا في مشروع «ضاحية طرفة» في بريدة. كما وقع برنامج «سكني» مع شركة «لندن للاستثمار» لتطوير مشروع «مجمع التخصصي السكني» في الرياض الذي يضم ٦٥٦ وحدة سكنية ما بين فيلا وشقة سكنية، و شركة «طراز العربية» لتنفيذ ٢٣٩ وحدة سكنية من نوع شقق وفلل تاون هاوس في مشروع «إسكان الأحساء»، وشركة «حمد وأحمد المزيني» لتطوير ٩٩ شقة سكنية في مشروع إسكان شمال المطار في محافظة جدة، بالإضافة إلى الاتفاق مع شركة «الحاكمية» لتنفيذ ٧٤ وحدة سكنية من نوع فيلا في مدينة الدمام.

وشملت الاتفاقيات التوقيع مع شركة «مباني الصفوة» لتنفيذ ثلاثة مشاريع اثنان منها في محافظة خميس مشيط بمنطقة عسير وهي مشروع «خميس قاردين» الذي يوفر ١٣١٦ شقة سكنية، ومشروع «خميس قاردين ٢» الذي يوفر ٦٣ شقة، كذلك مشروع «ريحانة الصفوة» بمدينة نجران والذي يوفر ٣٢٧ وحدة سكنية من نوع فلل وتاون هاوس وشقق.

وكان برنامج «سكني» أعلن أمس السبت تحقيق مستهدف العام الثاني ٢٠١٨، وذلك بعد وصول أعداد الخيارات السكنية والتمويلية التي تم تخصيصها في جميع مناطق المملكة إلى أكثر من ٣.٠ ألف خيار، شملت الوحدات السكنية الجاهزة ضمن مشاريع الوزارة وكذلك الوحدات تحت الإنشاء بالشراكة مع المطورين العقاريين المؤهلين، والأراضي المجانية، والقروض العقارية المدعومة بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية للاستفادة من خيارات شراء الوحدات الجاهزة من السوق، والبناء الذاتي لمن يمتلكون الأراضي، أو تمويل القرض العقاري القائم، ليصل إجمالي الخيارات التي ضحّتها برنامج «سكني» خلال عامين فقط أكثر من ٥٨٣ ألف خيار، بما يتماشى مع سياسة العرض لوزارة الإسكان في توفير الخيارات السكنية المتنوعة بالجودة والسعر المناسب، وأهداف «برنامج الإسكان» أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠. في رفع نسبة التملك السكني إلى ٦٠٪ بحلول عام ٢٠٢٠ وإلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠.

اتفاقية الشراكة التجارية هي وثيقة قانونية بين اثنين أو أكثر من الشركاء التجاريين والتي تحدد الهيكل التجاري، ومسؤوليات كل شريك، والمساهمة في رأس المال، وممتلكات الشراكة، ومصلحة الملكية، واتفاقيات صنع القرار وعملية بيع أو مغادرة شريك تجاري الشركة، وكيف يقوم الشريك أو الشركاء المتبقون بتقسيم الأرباح والخسائر.

وقد تختلف درجة تعقيد أو صعوبة تنفيذ عقد الشراكة وقد يتغير أيضاً شكله وتفصيله وبالتالي ستتغير أنواع الحقوق والالتزامات المتعلقة به، ولكن ذلك لا يغير من طبيعة الشراكة كمعاملة أو من مفهومه على أنها اتفاق قانوني.

ويعود سبب هذا الاختلاف الذي أشرنا إليه إلى اختلاف مجال العمل أو المشروع الذي ينوي الشركاء التعاقد عليه وتنفيذه في نهاية المطاف، ولكن عليك ان تعلم بأن للشراكة أنواع متعددة واحكام مختلفة حددها فقه المعاملات في الشريعة الاسلامية والقانون في كثير من الاحيان.



راكان الذيابي و شركاه
للمحاماة و الاستشارات القانونية

Al Thiysbi & Partners Co. For Law & Legal Consultations



@ info@adhiyabi.com
www.da-law-firm.com
00966591304009
00966593084009