

الجمهورية اللبنانية
المصلحة الوطنية لنهر الليطاني
..

دفتر الشروط الخاص

تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في منطقة دير المخلص العقارية

نيسان ٢٠٢٥

مصلحة الصفقات

68

مزايدة عمومية لتأجير " تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية"	
ملخص عن الصفقة	
إسم الجهة الشارية	المصلحة الوطنية لنهر الليطاني
عنوان الجهة الشارية	بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجة
رقم وتاريخ التسجيل	٢٠٢٥/٨
عنوان الصفقة	تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية
موضوع الصفقة	تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني ضمن العقارين رقم ٦٢ ورقم ٦٣ من منطقة دير المخلص العقارية والبالغة مساحتها حوالي ٢٢,٠٠٠ م ^٢ من ضمنها ٢ م ^٢ ٢٠,٠٠٠ م ^٢ مباني وحوالي ٢ م ^٢ ٢٠,٠٠٠ م ^٢ أراضي صالحة للاستثمار
طريقة التلزم	مزايدة عمومية على أساس تقديم أسعار
نوع التلزم	استثمار
مدة صلاحية العرض	تسعون يومًا تلي التاريخ المحدد لتقديم العروض
ضمان العرض	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ // ل.ل.
مدة صلاحية ضمان العرض	أربعة أشهر تلي التاريخ المحدد لتقديم العروض
ضمان حسن التنفيذ	١٠ % من قيمة العقد
الإرساء	السعر الأعلى
مكان استلام دفتر الشروط	مكاتب المصلحة الوطنية لنهر الليطاني - بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجة - الطابق الرابع - مصلحة الصفقات
مكان تقديم العروض	تقديم العروض الخطية في غلاف مختوم في مكاتب المصلحة الوطنية لنهر الليطاني - بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجة - الطابق الرابع - قلم المصلحة في المركز الرئيسي
مكان تقييم العروض	مكاتب المصلحة الوطنية لنهر الليطاني - بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجة - الطابق الثالث
مدة التنفيذ	فترة تأجيرية (ست سنوات) قابلة للتجديد مرتين
عملة العقد	العملة الأجنبية
دفع قيمة العقد	تسديد قيمة العقد على ستة دفعات متساوية على أن تكون الدفعة الأولى بعد مرور عام من تاريخ تبليغ الصفقة.

Ed

"تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير

المخلص العقارية "

-:-

فهرس

القسم الأول: الشروط الإدارية - أحكام خاصة بتقديم العروض وإرساء التلزم ٥

المادة ١: تحديد الصفقة وموضوعها ٥

المادة ٢: المعارضون المسموح لهم الإشتراك بهذه الصفقة ٥

المادة ٣: طريقة التلزم والإرساء ٦

المادة ٤: شروط مشاركة المعارضين ٦

المادة ٥: سعر الافتتاح ١٠

المادة ٦: طلبات الاستيضاح (المادة ٢١ من قانون الشراء العام) ١١

المادة ٧: مدة صلاحية العرض (المادة ٢٢ من قانون الشراء العام) ١١

المادة ٨: ضمان العرض (المادة ٣٤ من قانون الشراء العام) ١٢

المادة ٩: ضمان حسن التنفيذ (المادة ٣٥ من قانون الشراء العام) ١٢

المادة ١٠: طريقة دفع الضمانات (المادة ٣٦ من قانون الشراء العام) ١٢

المادة ١١: تقديم العروض ١٣

المادة ١٢: فتح العروض ١٤

المادة ١٣: تقييم العروض ١٥

المادة ١٤: استبعاد المعارض ١٦

المادة ١٥: حظر المفاوضات مع المعارضين (المادة ٥٦ من قانون الشراء العام) ١٦

المادة ١٦: الأنظمة التفضيلية (المادة ١٦ من قانون الشراء العام) ١٦

المادة ١٧: رفع السرية المصرفية ١٦

المادة ١٨: إلغاء الشراء و/أو أي من إجراءاته ١٦

المادة ١٩: قواعد بشأن العروض المنخفضة الأسعار انخفاضاً غير عادياً ١٧

المادة ٢٠: قواعد قبول العرض الفائز (أو التلزم المؤقت) وبدء تنفيذ العقد ١٧

القسم الثاني: الشروط الإدارية - أحكام خاصة بالعقد وتنفيذ الإلتزام ١٩

المادة ٢١: دفع الطوابع والضرائب والرسوم ١٩

المادة ٢٢: مدة الإلتزام ١٩

المادة ٢٣: قيمة العقد وشروط تعديلها (المادة ٢٩ من قانون الشراء العام) ١٩

٣

١٩.....	تنفيذ العقد والاستلام (المادة ٣٢ من قانون الشراء العام)	المادة ٢٤:
٢٠.....	التعاقد الثانوي (المادة ٣٠ من قانون الشراء العام)	المادة ٢٥:
٢٠.....	الإشراف على التنفيذ (تطبيق أحكام المادة ٣١ من قانون الشراء العام)	المادة ٢٦:
٢٠.....	الحوادث والمسؤوليات	المادة ٢٧:
٢١.....	دفع قيمة العقد (المادة ٣٧ من قانون الشراء العام)	المادة ٢٨:
٢٢.....	العقوبات (المادة ٣٨ من قانون الشراء العام)	المادة ٢٩:
٢٢.....	أسباب انتهاء العقد ونتائجه (المادة ٣٣ من قانون الشراء العام)	المادة ٣٠:
٢٣.....	الاقطاع من الضمان (المادة ٣٩ من قانون الشراء العام)	المادة ٣١:
٢٣.....	الإقصاء (المادة ٤٠ من قانون الشراء العام)	المادة ٣٢:
٢٤.....	القوة القاهرة	المادة ٣٣:
٢٤.....	النزاهة	المادة ٣٤:
٢٤.....	الشكوى والاعتراض	المادة ٣٥:
٢٤.....	القضاء الصالح	المادة ٣٦:
٢٥	الملحق رقم (١): المواصفات الفنية وواجبات الملتزم	
٢٥.....	ماهية الأشغال	المادة ٣٧:
٢٥.....	أعمال الصيانة وتأهيل المباني	المادة ٣٨:
٢٨.....	حقوق المؤجر وواجبات الملتزم	المادة ٣٩:
٢٩.....	إطلاع المعارض على أحكام هذا العقد واستيعاب محتوياته	المادة ٤٠:
٢٩.....	المستندات القانونية التي تخضع لها الصفقة	المادة ٤١:
٣٠	الملحق رقم (٢): تصريح / تعهد	
٣١	الملحق رقم (٣): تصريح النزاهة	
٣٢	الملحق رقم (٤): كتاب ضمان العرض	
٣٣	الملحق رقم (٥): تعهد خطي بالالتزام البيئي	
٣٤	الملحق رقم (٦): تصريح بمعاينة مواقع العمل نافي للجهالة	
٣٥	الملحق رقم (٧): بيان الأسعار	

٤

**"تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير
المخلص العقارية"**

:-

القسم الأول: الشروط الإدارية - أحكام خاصة بتقديم العروض وإرساء التلزم

المادة ١: تحديد الصفقة وموضوعها

- ١- تجري المصلحة الوطنية لنهر الليطاني وفقاً لأحكام قانون الشراء العام وبطريقة الظرف المختوم مزايمة عمومية لتلزم "تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية" وفق دفتر الشروط هذا ومرفقاته التي تعتبر كلها جزءاً لا يتجزأ منه.
- ٢- عند التعارض بين أحكام دفتر الشروط هذا وأحكام قانون الشراء العام تطبق أحكام قانون الشراء العام.
- ٣- تتم الدعوة الى هذا التلزم عبر الإعلان على المنصة الالكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام وعلى الموقع الالكتروني الخاص بالمصلحة الوطنية لنهر الليطاني.
- ٤- مرفقات دفتر الشروط

- الملحق رقم ١: الفصل الثاني/ المواصفات الفنية
- الملحق رقم ٢: مستند التصريح/التعهد
- الملحق رقم ٣: مستند تصريح النزاهة
- الملحق رقم ٤: نموذج ضمان العرض
- الملحق رقم ٥: مستند التعهد البيئي
- الملحق رقم ٦: تصريح بمعاينة مواقع العمل
- الملحق رقم ٧: بيان الأسعار

- ٥- يمكن الاطلاع على دفتر الشروط هذا والحصول على نسخة منه من مكاتب المصلحة الوطنية لنهر الليطاني، بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجة - الطابق الرابع - مصلحة الصفقات، مقابل دفع مبلغ //١٠,٠٠٠,٠٠٠// ل.ل. فقط عشرة ملايين ليرة لبنانية لا غير نقدًا وعدًا الى صندوق المصلحة لقاء إيصال كما هو وارد في إعلان المزايدة.

- ٦- يُنشر دفتر الشروط هذا على المنصة الالكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.
- ٧- يُطبق على دفتر الشروط هذا أحكام قانون الشراء العام والأنظمة الأخرى المرعية الإجراء.

المادة ٢: المعارضون المسموح لهم الإشتراك بهذه الصفقة

ويمكن لكل شخص سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً عام أو خاص الإشتراك بهذه الصفقة.

ع.ب.

المادة ٣: طريقة التلزم والإرساء

١. يجري التلزم بطريقة مزيدة عمومية وفقاً لقانون الشراء العام رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٩/٧/٢٠٢١ بناءً على سعر يتقدم به العارض يوضع ضمن ظرف مختوم. ويتم تلزم الملف كحزمة واحدة، ويقدم العارض أسعاره على هذا الأساس.
٢. يسند التلزم مؤقتاً إلى العارض المقبول شكلاً من الناحية الإدارية والفنية والذي قدم السعر الأعلى الإجمالي للصفقة.
٣. إذا تساوت الأسعار بين العارضين، أعيدت الصفقة بطريقة الظرف المختوم بين أصحابها دون سواهم في الجلسة نفسها، فإذا رفضوا تقديم عروض أسعار جديدة أو إذا ظلت أسعارهم متساوية عين الملتزم المؤقت بطريقة القرعة بين أصحاب العروض المتساوية.

المادة ٤: شروط مشاركة العارضين

- ١- يجب أن تتوافر في العارضين الشروط التالية، ويصرح عنها وفق المستندات المطلوبة في الفقرة (أولاً: الغلاف رقم (١) الوثائق والمستندات الإدارية) من هذه المادة:
 - أ- ألا يكون قد ثبتت مخالفتهم للأخلاق المهنية المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة، إن وُجدت؛
 - ب- الأهلية القانونية لإبرام عقد الشراء؛
 - ج- الإيفاء بالالتزامات الضريبية واشتراكات الضمان الاجتماعي؛
 - د- ألا يكون قد صدرت بحقهم أو بحق مديريهم أو مستخدميهم المعنيين بعملية الشراء أحكام نهائية ولو غير مبرمة تُدينهم بارتكاب أي جرم يتعلق بسلوكهم المهني، أو بتقديم بيانات كاذبة أو ملققة بشأن أهليتهم لإبرام عقد الشراء أو بإفساد مشروع شراء عام أو عملية تلزم، وألا تكون أهليتهم قد أسقطت على نحو آخر بمقتضى إجراءات إيقاف أو حرمان إدارية، وألا يكونوا في وضع الإقصاء عن الاشتراك في الشراء العام؛
 - هـ- ألا يكونوا قيد التصفية أو صدرت بحقهم أحكام إفلاس؛
 - و- ألا يكونوا قد حكموا بجرائم اعتياد الرّبى وتبييض الأموال بموجب حكم نهائي وإن غير مُبرم؛
 - ز- ألا يكونوا مشاركين في السلطة التقريرية للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني وألا يكون لديهم مع أي من أعضاء السلطة التقريرية مصالح مادية أو تضارب مصالح؛
 - ح- غير ذلك من الشروط التي تقرّضها المصلحة الوطنية لنهر الليطاني في دفتر الشروط الخاص بمشروع الشراء والتي تتناسب مع الأعمال المطلوبة.
 - ط- إفادة من وزارة الاقتصاد تثبت انطباق أحكام قانون مقاطعة العدو الاسرائيلي بالنسبة للشركات الاجنبية (نبذة مضافة بالقانون رقم ٣٠٩ تاريخ ١٩/٤/٢٠٢٣)

- ي- التصريح عن أصحاب الحق الاقتصادي. (نبذة مضافة بالقانون رقم ٣٠٩ تاريخ ٢٠٢٣/٤/١٩)
- ٢- يقدم العرض بصورة واضحة وجليّة جداً من دون أي شطب أو حكّ أو تطريس.
- ٣- يصرح العارض في عرضه أنه اطلع على دفتر الشروط الخاص هذا والمستندات المتممة له وأخذ نسخة عنه، وأنه يقبل الشروط المبينة فيه ويتعهد التقيد بها وتنفيذها جميعها من دون أي نوع من أنواع التحفظ أو الاستدراك وأنه يقدم عرضه على هذا الأساس ويلصق على التصريح طوابع مالية بقيمة مليون ليرة لبنانية تغطي المستندات كافة (صورة التصريح مرفقة بهذا الدفتر (الملحق رقم ٢)).
- ٤- يرفض كل عرض يشتمل على أي تحفظ أو استدراك.
- ٥- يحدّد العارض في عرضه عنواناً واضحاً له ومكاناً لإقامته لكي يتم إبلاغه ما يجب إبلاغه إيّاه بالسرعة الممكنة.

أولاً: الغلاف رقم (١) الوثائق والمستندات الإدارية

يتوجب على العارض الذي يرغب بالاشتراك في هذا التلزم أن يقدم المستندات التالية (أصلية أو صورة طبق الأصل عنها)، لا يعود تاريخها لأكثر من ستة أشهر من تاريخ جلسة فض العروض وذلك بالنسبة للمستندات التي تصدر دون تاريخ صلاحية.

أ- الشروط العامة الموحدة:

- على الشخص الطبيعي تقديم:

- ١- دفتر الشروط الخاص الذي على العارض إعادته موقعاً ومؤشراً على كافة صفحاته ومؤرخاً على الصفحة الأخيرة منه بتاريخ تقديم العرض بغية قبول هذا العرض.
- ٢- كتاب التعهد (التصريح) وفق النموذج المرفق موقعاً ومؤرخاً وممهوراً من العارض مع طوابع بقيمة مليون ليرة لبنانية //١,٠٠٠,٠٠٠/ل.ل. ويتضمن التعهد تأكيد العارض لالتزامه بالسعر وبصلاحية العرض.
- ٣- ضمان العرض المطلوب في دفتر الشروط الخاص بالصفحة ووفق ما هو محدد في المادة (٨) من هذا الدفتر.
- ٤- سجل عدلي للمفوض بالتوقيع أو "من يمثله قانوناً" لا يتعدى تاريخه الثلاثة أشهر من تاريخ جلسة فض العروض.
- ٥- إفادة صادرة عن البلدية التي يقع مكان السكن (للشخص الطبيعي) أو المركز الرئيسي للعارض (الشخص المعنوي) ضمن نطاقها بحسب شهادة التسجيل في السجل التجاري، تفيد أنه سدد كامل الرسوم البلدية المتوجبة عليه.
- ٦- نسخ عن بطاقات التعريف (هوية/جواز سفر) لكل شخص يمثل العارض (من ينوب عن العارض في علاقته مع المصلحة الوطنية لنهر الليطاني: وكيل قانوني، ممثل الشخص المعنوي أو المفوض بالتوقيع

٧

عنه....)

- ٧- مستند تصريح النزاهة موقع من العارض وفقاً للأصول (الملحق رقم ٣)
- ٨- عنوان العارض كاملاً الذي يمارس أعماله انطلاقاً منه، مثبتاً بنسخة عن المستندات اللازمة.
- ٩- إيصال صادر عن المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بإسم العارض ومُعنون بإسم الصفقة يُثبت أن العارض دفع بدل دفتر الشروط المحدد بموجب المادة الأولى أعلاه.

- أما على الشخص المعنوي بالإضافة الى ما ذكر أعلاه فعليه تقديم:

- ١٠- إذاعة تجارية/ أو إذاعة مدنية بالنسبة للشركات المدنية أو بيان علم وخبر مع إفادة صادرة عن وزارة الداخلية والبلديات لا يعود تاريخها الى أكثر من ثلاثة أشهر بالنسبة للجمعيات/ يُبين فيها صاحب الحق المفوض بالتوقيع عن العارض ونموذج توقيعه.
- ١١- التفويض القانوني إذا وقع العرض شخص غير الشخص الذي يملك حق التوقيع عن العارض بحسب الإذاعة التجارية، مصدّق لدى الكاتب بالعدل.
- ١٢- نسخة عن شهادة تسجيل العارض لدى مديرية الضريبة على القيمة المضافة إذا كان خاضعاً لها، أو شهادة عدم التسجيل إذا لم يكن خاضعاً، وفي هذه الحالة يلتزم العارض بسعره وإن أصبح مسجلاً في الضريبة على القيمة المضافة خلال فترة التنفيذ.
- ١٣- نسخة عن شهادة تسجيل العارض لدى وزارة المالية - مديرية الواردات.
- ١٤- براءة ذمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي "شاملة أو صالحة للإشتراك في الصفقات العمومية" صالحة بتاريخ جلسة فض العروض، تفيد بأن العارض قد سدد جميع اشتراكاته. (يجب أن يكون العارض مسجلاً في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وترفض كل إفادة يُذكر عليها عبارة "مؤسسة غير مسجلة").
- ١٥- إفادة شاملة صادرة عن السجل التجاري أو المدني أو عن عائدة للشركة أو المؤسسة تبين المؤسسين والأعضاء والمساهمين أو الشركاء، المفوضين بالتوقيع، المدير، رأس المال، نشاط العارض والوقوعات الجارية، وتتضمن على سبيل المثال لا الحصر:
 - أسماء المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسة.
 - موضوع الشركة أو المؤسسة وتكون مسجلة.
 - كافة الوقوعات الجارية على الشركة أو المؤسسة.
 - أسماء الشركاء والمساهمين في الشركة.
- ١٦- إفادة صادرة عن المرجع المختص تُثبت أن العارض ليس في حالة إفلاس.
- ١٧- إفادة صادرة عن المرجع المختص تُثبت أن العارض ليس في حالة تصفية قضائية.
- ١٨- تصريح من العارض يبين فيه صاحب/أصحاب الحق الاقتصادي وفقاً للنموذج م ١٨ الصادر عن وزارة

٨

- المالية (كل شخص طبيعي يملك أو يسيطر فعلياً في المحصلة النهائية على النشاط الذي يمارسه العارض، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، سواء كان هذا العارض شخصاً طبيعياً أو معنوياً).
- ١٩- نسخ عن بطاقات التعريف (هوية/جواز سفر) لصاحب (أصحاب) الحق الاقتصادي.
- ٢٠- في حال كون موقع الشركة أو المؤسسة يقع في حوض الليطاني فعلياً، عليها تقديم تعهد خطي بأنها ملتزمة بيئياً وفق المرسوم رقم ٨٤٧١ الصادر عن وزارة البيئة تاريخ ٤ تموز سنة ٢٠١٢ - تحت طائلة رفض العرض، كما يمنع كل شخص طبيعي أو معنوي غير ملتزم بيئياً ومصنف كملوث لنهر الليطاني المشاركة في الصفقات المطروحة من قبل المصلحة. وفي حال تبين لاحقاً بعد رسو الصفقة أن العارض غير ملتزم بيئياً فيمكن للمصلحة اعتباره ناكلاً وتطبق عليه كافة التدابير الجزية المذكورة في المادة ٣٥ من دفتر الشروط والأحكام العامة ومنها مصادرة ضمان حسن التنفيذ.

ب- الشروط الخاصة بموضوع الصفقة

١- المؤهلات الفنية

- ١- العرض الفني وفقاً للمواصفات المطلوبة في الملحق (١)
- ٢- تصريحاً بمعاينة مواقع العمل موقعاً من قبل العارض نافياً للجهالة وفقاً للنموذج المرفق (الملحق رقم ٦)، يمكن للمزايد الكشف على الأراضي والمباني المراد تأجيرها، لأجل ألا يدعي الجهل بحال الأرض بعد ترسية الصفقة وذلك من خلال الإتصال بالمهندس عماد ترو على الرقم التالي: ٧٦/٠٠٠٧٥٢.

ج- في حال إشتراك عارض أجنبي يتوجب على هذا العارض أن يراعي أحد الشروط التالية:

- ١- أن يكون من ضمن إئتلاف يضم شركة لبنانية على الأقل تتوفر فيها الشروط المطلوبة بموجب دفتر الشروط الخاص بالصفقة.
- ٢- الحضور الشخصي للممثل القانوني عن الشركة للمشاركة في إجراءات الشراء.
- ٣- أن يكون لها وكيل أو ممثل في لبنان مكلف توقيع العقد عنها.
- إضافة إلى الشروط أعلاه، يتوجب على العارض الأجنبي تقديم ما يلي:
- ١- شهادة تسجيل الشركة أو المؤسسة لدى المراجع المختصة في بلده لا يعود تاريخها لأكثر من ستة أشهر من تاريخ جلسة فض العروض.
- ٢- إفادة من وزارة الاقتصاد والتجارة اللبنانية تثبت انطباق أحكام قانون مقاطعة العدو الاسرائيلي على العارض لا يعود تاريخها لأكثر من ستة أشهر من تاريخ جلسة فض العروض.
- ٣- الإفادات المطلوبة بموجب الفقرة (أولاً) أعلاه بحسب قوانين البلد الذي يوجد فيه العارض، على أن تكون هذه الإفادات مصدقة وفقاً للأصول من المراجع المختصة.

٩

ثانياً: الغلاف رقم (٢) بيان الأسعار

يُقدم العارض جدول الأسعار مملوءاً حسب الأصول في الخانات المخصصة لذلك وموقعة ومؤرخة من قبله وفقاً للملحق رقم (٧) ويتضمن السعر الافراضي للإيجار والإجمالي بالعملة الأجنبية مدوناً بالأرقام والأحرف دون حك أو شطب أو تطريس أو زيادة كلمات غير موقع تجاهها.
إن الأسعار المعروضة هي ثابتة وغير قابلة للتعديل مهما بلغت أسعار المعادن والمحروقات ومواد البناء واليد العاملة؛

وفي حال خضوع الملتزم للضريبة على قيمة الضريبة المضافة عليه أن يقدم سعره مفصلاً مع السعر الإجمالي للصفة بما فيه الضريبة على القيمة المضافة. في حال الاختلاف بين الأرقام والأحرف يؤخذ بالسعر المدون بالأحرف، ويرفض السعر الإجمالي غير المدون بالأحرف الكاملة والأرقام معاً.

المادة ٥: سعر الافتتاح

يحدد سعر الافتتاح لهذه المزايدة بمبلغ /١٠٠,٠٠٠/ د.أ. فقط مائة ألف دولاراً أميركياً لا غير، ولا يشمل هذا السعر الضريبة على القيمة المضافة (TVA) في حال توجبها.
إن بدل الايجار والاستثمار الأدنى هو:

- دولاراً أميركياً واحداً للمتر المربع الواحد سنوياً لا غير للأراضي التابعة للمصلحة ضمن العقارين ٦٢ و ٦٣ من منطقة دير المخلص العقارية، علماً أن مساحة الأراضي هي حوالي ٢٠,٠٠٠ م^٢ فيصبح بدل الايجار والاستثمار السنوي الأدنى للأراضي يساوي //٢٠,٠٠٠// د.أ. فقط عشرون ألف دولاراً أميركياً لا غير؛

- أربعون دولاراً أميركياً للمتر المربع الواحد سنوياً لا غير للمباني التابعة للمصلحة الموجودة ضمن العقارين ٦٢ و ٦٣ من منطقة دير المخلص العقارية، علماً أن مساحة المباني هي حوالي ٢,٠٠٠ م^٢ فيصبح بدل الايجار والاستثمار السنوي الأدنى للمباني يساوي //٨٠,٠٠٠// د.أ. فقط ثمانون ألف دولاراً أميركياً لا غير.

وعليه تنطلق المزايدة من هذا السعر بالذات //١٠٠,٠٠٠// د.أ. كسعر أدنى، على أن يكون بدل الإيجار تصاعدي بنسبة عشرة بالمائة من السعر المعروض في دفتر الشروط أي يضاف كل سنة نسبة عشرة بالمائة من بدل الإيجار السنوي الأول.

تعتبر السنة الأولى بمثابة سنة سماح بحيث لا تحتسب ضمن الفترة التأجيلية الأولى (البالغة ست سنوات) ولا يتوجب بذمة الملتزم أية بدلات عنها التي لا تحتسب أيضاً لصالح المصلحة الوطنية لنهر الليطاني وذلك لإجراء صيانة وتأهيل المباني والمنشآت الموجودة وتسوية الأراضي وفق ما هو مفصل في الملحق رقم ١.

يقدم العارض عرضه لاستثمار وإيجار الأراضي والمباني لفترة تأجيلية واحدة وتبلغ الفترة التأجيلية

الواحدة مدة ست سنوات. يمكن تجديد مدة العقد (مدة الايجار والاستثمار) لفترتين تأجيريتين كحد أقصى بحيث لا تتعدى مدة الايجار والاستثمار الاجمالية ثمانية عشر سنة، شرط تطبيق مبدأ التصاعد في البدل السنوي بنفس المعدل (١٠%) من بدل الإيجار في السنة الأخيرة قبل التجديد.

يكون بدل الإيجار الإجمالي كالتالي:

- لفترة تأجيرية (ست سنوات) = ٧,٥ * بدل الإيجار والاستثمار الاجمالي للسنة الأولى.

ملاحظة:

قبل انتهاء مدة العقد بشهر واحد وفي حال أراد الملتزم تمديد مدة الايجار والاستثمار لفترة تأجيرية أخرى (ست سنوات)، فعليه أن يتقدم بطلب خطي إلى المصلحة حيث يتم دراسة الموضوع من قبلها وفي حال تم الاتفاق بين الطرفين لتجديد العقد يتم احتساب بدل الايجار والاستثمار السنوي الجديد. تطبق الشروط نفسها للفترة التأجيرية الثالثة.

المادة ٦: طلبات الاستيضاح (المادة ٢١ من قانون الشراء العام)

يحقّ للعارض تقديم طلب استيضاح خطّي حول دفتر الشروط خلال مهلة تنتهي قبل عشرة أيام من تاريخ تقديم العروض. على المصلحة الوطنية لنهر الليطاني الإجابة خلال مهلة تنتهي قبل ستة أيام من الموعد النهائي لتقديم العروض. ويُرسَل الإيضاح خطيّاً، في الوقت عينه، من دون تحديد هويّة مُصنِّع الطلب، إلى جميع العارضين الذين زوّدتهم المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بملفات التلزم، وتطبق أحكام المادة ٢١ من قانون الشراء العام في حال ارتأت الإدارة إجراء تعديلات على دفتر الشروط لأي سبب كان أو بمبادرة منها أم نتيجة لطلب استيضاح مقدم من أحد العارضين، وفي كل ما يتعلق بعقد الاجتماعات مع العارضين، كما يُمكن للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني، عند الاقتضاء، تحديد موعد معيّن للعارضين المحتملين لمعاينة الموقع.

المادة ٧: مدة صلاحية العرض (المادة ٢٢ من قانون الشراء العام)

١. يُحدد دفتر الشروط هذا مدة صلاحية العرض بتسعين (٩٠) يوماً من التاريخ النهائي لتقديم العروض.
٢. يمكن للمصلحة أن تطلب من العارضين، قبل انقضاء فترة صلاحية عروضهم، أن يمدّدوا تلك الفترة لمدة إضافية محدّدة. ويُمكن للعارض رفض ذلك الطلب من دون مصادرة ضمان عرضه.
٣. على العارضين الذين يوافقون على تمديد فترة صلاحية عروضهم أن يمدّدوا فترة صلاحية ضمانات العروض، أو أن يُقدّموا ضمانات عروض جديدة تُغطّي فترة تمديد صلاحية العروض. ويُعتبَر العارض الذي لم يمدّد ضمان عرضه، أو الذي لم يُقدّم ضمان عرض جديد، أنه قد رُفِض طلب تمديد فترة صلاحية عرضه.

٤. يمكن للعارض أن يعدّل عرضه أو أن يسحبه قبل الموعد النهائي لتقديم العروض دون مصادرة ضمان عرضه. ويكون التعديل أو طلب سحب العرض ساري المفعول عندما تتسلّمه المصلحة الوطنية لنهر

١١



الليطاني قبل الموعد النهائي لتقديم العروض.

٥. تمديد صلاحية العرض حكماً في حال تجميد الإجراءات لفترة محددة من قبل هيئة الاعتراضات وفق أحكام الفصل السابع من قانون الشراء العام، وذلك لفترة زمنية تعادل فترة تجميد الإجراءات. وعلى العارض تمديد فترة ضمان عرضه تبعاً لذلك.

وتحتفظ المصلحة بحقها، خلال هذه المدة، وبدون أن يستدعي ذلك أية مطالبة أو اعتراض من قبل العارضين، في :

- أن تطلب من الملتزم المؤقت إجراء أي تعديل أو تصحيح على عرضه من شأنه إكمال العرض أو تصحيحه أو توضيحه.
- أن تعيد عملية التلزم كلياً.
- أن تصرف النظر كلياً عن الالتزام.

المادة ٨: ضمان العرض (المادة ٣٤ من قانون الشراء العام)

١. يُحدد ضمان العرض لهذه الصفقة بمبلغ // ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.، فقط مئة مليون ليرة لبنانية لا غير.
٢. تُحدّد مدة صلاحية ضمان العرض بـ " أربعة أشهر " اعتباراً من التاريخ الأقصى المحدّد لتقديم العروض.
٣. يجدد مفعول ضمان العرض تلقائياً الى أن يقرر إعادته إلى العارض.
٤. يُعاد ضمان العرض إلى الملتزم عند تقديمه ضمان حسن التنفيذ، وإلى العارضين الذين لم يرُس عليهم التلزم في مهلة أقصاها بدء نفاذ العقد أو إثر انتهاء الجلسة بناء على قرار لجنة فض العروض.

المادة ٩: ضمان حسن التنفيذ (المادة ٣٥ من قانون الشراء العام)

١. تحدد قيمة ضمان حسن التنفيذ بنسبة ١٠% من قيمة العقد.
٢. يجب تقديم ضمان حسن التنفيذ خلال فترة لا تتجاوز // ١٥ // خمسة عشر يوماً من تاريخ توقيع العقد (تبليغ الصفقة). وفي حال التخلف عن تقديم ضمان حسن التنفيذ، يحق للمصلحة اعتباره ناكلاً وتطبيق التدابير الجزرية القانونية كافة في حقه ومنها مصادرة ضمان العرض.
٣. يبقى ضمان حسن التنفيذ مجمداً طوال مدة التلزم، ويُحسم منه مباشرةً وبدون سابق إنذار ما قد يترتب من غرامات أو مخالفات أو عطل أو ضرر يحدثه الملتزم إلى حين إيفائه بكامل الموجبات.
٤. يعاد ضمان حسن التنفيذ إلى الملتزم بعد انتهاء مدة التلزم وإتمام الإستلام النهائي الذي يجري بعد تأكّد الإدارة من أن التلزم جرى وفقاً للأصول.

المادة ١٠: طريقة دفع الضمانات (المادة ٣٦ من قانون الشراء العام)

يكون ضمان العرض كما ضمان حسن التنفيذ إما نقدياً يُدفع إلى صندوق المصلحة لقاء إيصال، وإما بموجب كتاب ضمان مصرفي غير قابل للرجوع عنه، صادر عن مصرف مقبول من مصرف لبنان يُبيّن أنه

١٢

قابل للدفع غب الطلب، ويقدم ضمان العرض بإسم (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية) لصالح المصلحة الوطنية لنهر الليطاني.

- لا يقبل الإستعاضة عن الضمانات بشيك مصرفي أو بمبلغ نقدي يُقدّم ضمن العرض أو بإيصال مُعطى من الخزينة عائد لضمان صفقة سابقة حتى لو كان قد تقرر رد قيمته.

المادة ١١: تقديم العروض

١. يوضع العرض ضمن غلافين مختومين يتضمن الأول الوثائق والمستندات المطلوبة في البند (أولاً) من المادة الرابعة أعلاه، ويتضمن الثاني الغلاف رقم (٢) بيان الأسعار كما هو مطلوب في البند (ثانياً) من المادة الرابعة أعلاه، ويذكر على ظاهر كل غلاف:

- الغلاف رقم ()
- اسم العارض وختمه.
- محتوياته
- موضوع الصفقة
- تاريخ جلسة التلزم.

٢. يوضع الغلافان الأول والثاني المنصوص عنهما في الفقرة (١) من هذه المادة ضمن غلاف ثالث موحد يتم الحصول عليه عند استلامه دفتر الشروط الخاص من المصلحة الوطنية لنهر الليطاني ولا يذكر على ظاهره سوى موضوع الصفقة والتاريخ المحدد لإجرائها ليكون بالأرقام على الشكل التالي: اليوم / الشهر / السنة / الساعة، وذلك دون أية عبارة فارقة أو إشارة مميزة كإسم العارض أو صفته أو عنوانه، وذلك تحت طائلة رفض العرض، وتكون الكتابة على الغلاف الموحد بواسطة الحاسوب على ورقة بيضاء اللون تلصق عليه.

ولا يحق للعارض ذكر أي عبارة أخرى كإسم العارض أو خلافه، تحت طائلة رفض العرض.

٣. تقدم العروض باليد مباشرة إلى قلم المصلحة في مكتبها الرئيسي الكائن في:

بيروت - شارع الشيخ بشارة الخوري - بناية غناجه - الطابق الرابع

٤. يُحدد الموعد النهائي لتقديم العروض وفق ما ينص عليه الإعلان المتعلق بهذه الصفقة، والمنشور على المنصة الالكترونية المركزية لهيئة الشراء العام.

٥. تُرَوّد المصلحة الوطنية لنهر الليطاني العارض بإيصال يُبيّن فيه رقمٌ تسلسليّ بالإضافة إلى تاريخ تسلّم العرض بالساعة واليوم والشهر والسنة.

٦. تُحافظ المصلحة الوطنية لنهر الليطاني على أمن العرض وسلامته وسريته، وتكفل عدم الاطلاع على محتواه إلا بعد فتحه وفقاً للأصول.

٧. لا يُفتح أي عرض تتسلّمه المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بعد الموعد النهائي لتقديم العروض، بل يُعاد

مختوماً إلى العارض الذي قدّمه.

٨. لا يحقّ للعارض أن يقدم أكثر من عرض واحد تحت طائلة رفض كل عروضه.

المادة ١٢: فتح العروض

١. تفتح العروض لجنة التلزم المنصوص عنها في المادة ١٠٠ من قانون الشراء العام حيث تتولى حصراً دراسة ملف التلزم وفتح وتقييم العروض وبالتالي تحديد العرض الأنسب، وذلك في جلسة علنية تعقد فور انتهاء مهلة تقديم العروض.

٢. على رئيس اللجنة وعلى كلّ من أعضائها أن يتتخّى عن مهامه في اللجنة المذكورة في حال وقع بأيّ وضع من أوضاع تضارب المصالح أو توقّع الوقوع فيه، وذلك فور معرفته بهذا التضارب.

٣. يمكن للجنة التلزم الاستعانة بخبراء من خارج أو داخل الإدارة للمساعدة على التقييم الفني والمالي عند الإقتضاء، وذلك بقرار من المرجع الصالح لدى المصلحة الوطنية لنهر الليطاني. يخضع اختيار الخبراء من خارج الإدارة إلى أحكام قانون الشراء العام.

٤. يلتزم الخبراء السرية والحياد في عملهم ولا يحقّ لهم أن يقرّروا بإسم اللجنة أو أن يشاركوا في مداولاتها أو أن يفصحوا عنها علانية، ويمكن دعوتهم للاستماع والشرح من قبل الجهات المعنية. كما يتوجّب على الخبراء تقديم تقرير خطي للجنة يُضمّ إلزامياً إلى محضر التلزم.

٥. في حال التباين في الآراء بين أعضاء اللجنة، تؤخذ القرارات بأغلبية أعضائها ويُدوّن أيّ عضو مخالف أسباب مخالفته.

٦. يحقّ لجميع العارضين المشاركين في عملية التلزم أو لممثليهم المفوضين وفقاً للأصول، كما يحقّ للمراقب المندوب من قبل هيئة الشراء العام حضور جلسة فتح العروض.

٧. تقوم لجنة التلزم بفتح العروض بحسب الآلية التالية:

أ- فتح الغلاف الخارجي الموحد لكل عارض على حدة وتعلن اسمه ضمن المشاركين في الصفقة، وذلك وفق ترتيب الأرقام التسلسلية المسجلة على الغلافات الخارجية والمسلمة للعارضين.

ب- فتح الغلاف رقم (١) - المستندات الإدارية والفنية، وفرز المستندات المطلوبة والتدقيق فيها تمهيداً لتحديد وإعلان أسماء العارضين المقبولين شكلاً والمؤهلين للاشتراك في بيان مقارنة الأسعار.

ج- فتح العرض المالي أو الغلاف رقم (٢) - بيان الأسعار للعارضين المقبولين شكلاً كلّ على حدة وإجراء العمليات الحسابية اللازمة، وتدوين السعر الإجمالي لكل عارض بما فيه الضريبة على القيمة المضافة في حال كان العارض خاضعاً لها، تمهيداً لإجراء مقارنة وإعلان اسم الملتزم المؤقت.

٨. تُسجّل وقائع فتح العروض خطياً في محضر يوقّع عليه رئيس وأعضاء لجنة التلزم، كما توضع لائحة بالحضور يوقّع عليها المشاركون من ممثلي المصلحة الوطنية لنهر الليطاني وهيئة الشراء العام، والعارضين وممثليهم على أن يشكّل ذلك إثباتاً على حضورهم. تُدرج كل المعلومات والوثائق المتعلقة بوقائع الجلسة

في سجلّ إجراءات الشراء المنصوص عليه في المادة ٩ من قانون الشراء العام.
٩. تُدرج جميع المراسلات التي تجري بموجب هذه المادة في سجلّ إجراءات الشراء بحسب المادة ٩ من قانون الشراء العام.

المادة ١٣: تقييم العروض

١. تقوم لجنة التلزم بتقييم العروض ضمن مهلة معقولة تتلاءم مع مهلة صلاحية العروض ومع طبيعة الشراء، وتضع محضراً بذلك يُدرج في سجلّ إجراءات الشراء المنصوص عليه في المادة ٩ من قانون الشراء العام.
٢. تُقيم لجنة التلزم العروض المقبولة، بغية تحديد العرض الفائز وفقاً للمعايير والإجراءات الواردة في دفتر الشروط. ولا يُستخدم أيّ معيار أو إجراء لم يرد في هذا الدفتر.
٣. يمكن للجنة التلزم، في أيّ مرحلة من مراحل إجراءات التلزم، أن تطلب خطياً من العارض إيضاحات بشأن المعلومات المتعلقة بمؤهلاته أو بشأن عروضه، لمساعدتها في التأكد من المؤهلات أو فحص العروض المقدّمة وتقييمها.
٤. في حال كانت المعلومات أو المستندات المقدّمة في العرض ناقصة أو خاطئة أو في حال غياب وثيقة معيّنة، يجوز للجنة التلزم الطلب خطياً من العارض المعني توضيحات حول عرضه، أو طلب تقديم أو استكمال المعلومات أو الوثائق ذات الصلة خلال فترة زمنية محدّدة، شرط أن تكون كافة المراسلات خطية واحترام مبادئ الشفافية والمساواة في المعاملة بين العارضين في طلبات التوضيح أو الاستكمال الخطية، ومع مراعاة أحكام الفقرة ٣ من البند الثاني من المادة ٢١ من قانون الشراء العام.
٥. لا يمكن طلب إجراء أو السماح بإجراء أيّ تغيير جوهري في المعلومات المتعلقة بالمؤهلات أو بالعرض المقدّم، بما في ذلك التغييرات الرامية إلى جعل من ليس مؤهلاً من العارضين مؤهلاً أو جعل عرض غير مستوفٍ للمتطلبات مستوفياً لها.
٦. لا يمكن إجراء أيّ مفاوضات بين المصلحة الوطنية لنهر الليطاني أو لجنة التلزم والعارض بخصوص المعلومات المتعلقة بالمؤهلات أو بخصوص العروض المقدّمة، ولا يجوز إجراء أيّ تغيير في السعر إثر طلب استيضاح من أيّ عارض.
٧. تُعتبر لجنة التلزم العرض مستجيباً جوهرياً للمتطلبات إذا كان يفي بجميع المتطلبات المبينة في دفتر الشروط وفقاً للمادة ١٧ من قانون الشراء العام.
٨. تُرفض لجنة التلزم العرض:
أ- إذا كان العارض غير مؤهل بالنظر إلى شروط التأهيل الواردة في دفتر الشروط وتطبيقاً لأحكام المادة ٧ من قانون الشراء العام؛
ب- إذا كان العرض غير مُستجيب جوهرياً للمتطلبات المحدّدة في ملف التلزم؛

١٥

٩. تدرس لجنة التلزم العروض الماليّة على نحو مُنفصل بحيث تدرسها بعد الانتهاء من تدقيق وتقييم العروض الإدارية والفنية، ولا يحق للجنة التلزم فتح العرض المالي أو إرساء التلزم مؤقتاً على أي عارض دون التأكد من أن العرض أصبح مقبولاً من الناحية الإدارية والفنية، وذلك تحت طائلة تحمل المسؤولية الكاملة أمام المراجع الرقابية المختصة.

١٠. تُصحّح لجنة التلزم أيّ أخطاء حسابية محضة تكتشفها أثناء فحصها العروض المقدّمة وفقاً لأحكام دفتر الشروط، وتبلغ التصحيحات إلى العارض المعني بشكل فوري.

١١. تعتبر الأسعار الإفرادية المبينة في بيان الأسعار ثابتة وغير قابلة للتعديل. ويعتمد عليها في تصحيح أي خطأ في احتساب المبلغ الإجمالي. وأي خطأ وإن كان خطأ مادياً في وضع الأسعار لا يمكنه أن يتيح للعارض الإنسحاب من المزايدة العمومية إذ إن انسحابه سيعطي المصلحة الحق في مصادرة ضمان العرض.

المادة ١٤: استبعاد العارض

تستبعد المصلحة الوطنية لنهر الليطاني العارض من إجراءات التلزم بسبب عرضه منافع أو من جزاء ميزة تنافسية غير منصفة أو بسبب تضارب المصالح وذلك في إحدى الحالتين المنصوص عنهما في المادة الثامنة من قانون الشراء العام.

المادة ١٥: حظر المفاوضات مع العارضين (المادة ٥٦ من قانون الشراء العام)

تُحظر المفاوضات بين المصلحة الوطنية لنهر الليطاني أو لجنة التلزم وأي من العارضين بشأن العرض الذي قدّمه ذلك العارض.

المادة ١٦: الأنظمة التفضيلية (المادة ١٦ من قانون الشراء العام)

خلافاً لأي نص آخر، يمكن إعطاء العروض المتضمنة سلعاً أو خدمات ذات منشأ وطني أفضلية بنسبة // ١٠ // عشرة بالمئة عن العروض المقدّمة لسلع أو خدمات أجنبية. تُعطى الأفضلية لمكوّنات العرض ذات المنشأ الوطني.

المادة ١٧: رفع السرية المصرفية

يُعتبر العارض فور تقديمه العرض ملزماً برفع السرية المصرفية عن الحساب المصرفي الذي يودع فيه أو ينتقل إليه أي مبلغ من المال العام المتعلق بهذا التلزم، سناً للقرار رقم ١٧ تاريخ ٢٠٢٠/٥/١٢ الصادر عن مجلس الوزراء.

المادة ١٨: إلغاء الشراء و/أو أي من إجراءاته

يمكن للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني أن تلغي الشراء و/أو أي من إجراءاته في أي وقت قبل

١٦

إبلاغ الملتزم المؤقت إبرام العقد، وذلك في الحالات التي نصّت عليها المادة ٢٥ من قانون الشراء العام، دون تحمل أية مسؤولية قانونية أو مالية تجاه العارض أو المعارضين المتأثرين بقرارها ودون أي التزام بتوضيح أسباب قرارها.

المادة ١٩: قواعد بشأن العروض المنخفضة الأسعار انخفاضاً غير عادياً

يجوز للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني أن ترفض أي عرض إذا قرّرت أنّ السعر، مقترناً بسائر العناصر المكوّنة لذلك العرض المقدم، منخفض انخفاضاً غير عاديّ قياساً إلى موضوع الشراء وقيّمته التقديرية وتُطبق أحكام المادة ٢٧ من قانون الشراء العام في هذا الشأن.

المادة ٢٠: قواعد قبول العرض الفائز (أو التلزم المؤقت) وبدء تنفيذ العقد:

١. تقبل المصلحة الوطنية لنهر الليطاني العرض المقدم الفائز وفقاً لأحكام الفقرة (١) من المادة ٢٤ من قانون الشراء العام.

٢. بعد التأكد من العرض الفائز تُبلغ المصلحة الوطنية لنهر الليطاني العارض الذي قدّم ذلك العرض، كما تنشر بالتزامن قرارها بشأن قبول العرض الفائز (الملتزم المؤقت) والذي يدخل حيّز التنفيذ عند انتهاء فترة التجميد البالغة عشرة أيام عمل تبدأ من تاريخ النشر، الذي يجب أن يتضمّن على الأقلّ، المعلومات التالية:

أ- إسم وعنوان العارض الذي قدّم العرض الفائز (الملتزم المؤقت)؛

ب- قيمة العرض، ويمكن إضافة ملخص لسائر خصائص العرض الفائز ومزاياه النسبية إذا كان العرض الفائز قد تمّ تأكيده على أساس السعر ومعايير أخرى؛

ج- مدة فترة التجميد بحسب هذه الفقرة.

٣. لا تصبح الصفقة نهائية إلا بعد تصديقها من قبل السلطات المختصة وإبلاغ هذا التصديق إلى الملتزم كتابة حسب الأصول. فور انقضاء فترة التجميد، تقوم المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بإبلاغ الملتزم المؤقت بوجوب توقيع العقد خلال مهلة لا تتعدّى //١٥// خمسة عشر يوماً وإذا تمنّع بلّغته بالوسائل المتاحة كافة والتي قد تكون البرقية أو الفاكس أو البريد المضمون أو البريد السريع الخاص، أو بواسطة موظفين محلفين مكلفين بالتبليغ لصقاً على محل إقامته المختار. وإذا تعذر كل ذلك فبواسطة اللصق على لوحة الإعلانات في مقر المصلحة.

٤. يجري تسليم الملتزم أمر المباشرة بالعمل ومواقع العمل بعد أن يكون قد بلّغ المصادقة على ترسية الصفقة عليه وتقدم بضمان حسن التنفيذ.

٥. يعتبر اليوم الذي يلي تاريخ أمر المباشرة بالعمل هذا أساساً لاحتساب مهلة تنفيذ الأشغال عموماً.

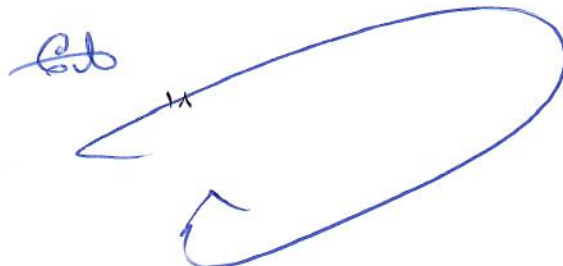
٦. لا تتخذ المصلحة الوطنية لنهر الليطاني ولا الملتزم المؤقت أي إجراء يتعارض مع بدء نفاذ العقد أو مع تنفيذ الشراء خلال الفترة الزمنية الواقعة ما بين تبليغ العارض المعني بالتلزم المؤقت وتاريخ بدء نفاذ

١٧

العقد.

٧. في حال تمتع الملتزم المؤقت عن توقيع العقد، تُصادر المصلحة الوطنية لنهر الليطاني ضمان عرضه. في هذه الحالة يمكن للمصلحة أن تلغي الشراء أو أن تختار العرض الأفضل من بين العروض الأخرى الفائزة وفقاً للمعايير والإجراءات المحددة في هذا القانون وفي ملفات التلزم، والتي لا تزال صلاحيتها سارية المفعول. تُطبّق أحكام هذه المادة على هذا العرض بعد إجراء التعديلات اللازمة. إذا لم يتم هذا التبليغ خلال مدة الارتباط المذكورة في المادة السابعة أعلاه، حقّ للملتزم المؤقت، فور انتهاء المهلة وفي خلال أيام العمل الثلاثة التي تلي تاريخ انتهائها، أن يتقدم من المصلحة بكتاب رسمي يطلب فيه اعتباره في حل من تعهده، وإذا لم يتقدم بهذا الطلب اعتبر مرتبطاً تجاه المصلحة بمهلة مماثلة جديدة ولا يحق له رفض التبليغ أو الرجوع عن تعهده حتى ولو جاء التبليغ بعد انقضاء المهلة الأساسية والأيام الثلاثة الإضافية. وإذا صدف أن كان اليوم الأخير من المدة يوم عطلة اعتبر أول يوم عمل يليه وكأنه اليوم الأخير.

١٨



القسم الثاني: الشروط الإدارية - أحكام خاصة بالعقد وتنفيذ الإلتزام

المادة ٢١: دفع الطوابع والضرائب والرسوم

- على الملتزم أن يأخذ بعين الاعتبار، لدى وضعه أسعاره، جميع القوانين الضريبية والرسوم على اختلافها المعمول بها على الأراضي اللبنانية، إذ سيكون عليه أن يدفع جميع الضرائب والرسوم وكافة الطوابع التي تتوجب وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية الإجراء الناتجة عن هذا الإلتزام والتي هي على عاتقه بما فيها قيمة الضريبة على القيمة المضافة.
- كما يُسَدّد الملتزم رسم الطابع المالي عن العقد والبالغ ٤/ بالآلف من قيمة الصفقة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ إبلاغ الملتزم تصديق الصفقة، و٤/ بالآلف عند تسديد قيمة العقد.
- وإذا أدخلت الجهات الرسمية المختصة أي تغيير على نسبة الضريبة على القيمة المضافة زيادة أو نقصاناً تأخذ المصلحة هذا التغيير بعين الاعتبار.
- يخضع ويلتزم المستثمر بدفع الرسوم البلدية عن كل المبالغ المالية والمدفوعة منه للدولة والناتجة عن هذا العقد وتنفيذه وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة ٢٢: مدة الإلتزام

تُحدد مدة الإلتزام بست سنوات (فترة تأجيرية) تبدأ بعد مرور عام من تاريخ تبليغ الملتزم أمر المباشرة بالعمل من قبل المهندس المشرف المعين من قبل المصلحة على تنفيذ موجبات الصفقة وتسليمه مواقع الأشغال وتكون السنة الأولى سنة سماح بحيث لا تحتسب ضمن الفترة التأجيرية الأولى (البالغة ست سنوات) وذلك مقابل إجراء صيانة وتأهيل المباني والمنشآت الموجودة وتسوية الأراضي وفق ما هو مفصل في الملحق رقم ١. ويمكن تمديد مدة الإلتزام مرتين (فترتين تأجيريتين) كحد أقصى بحيث لا تتعدى ثمانية عشر سنة كإجمالي السنوات المستأجرة.

المادة ٢٣: قيمة العقد وشروط تعديلها (المادة ٢٩ من قانون الشراء العام)

١. تكون البدلات المتفق عليها في العقد ثابتة ولا تقبل التعديل والمراجعة إلا عند إجازة ذلك أثناء تنفيذه ضمن ضوابط محدّدة وفقاً لشروط التعديل والمراجعة في الحالات الاستثنائية التي نصّت عليها المادة ٢٩ من قانون الشراء العام. كما يخضع تعديل الكميات لمنطوق المواد ٣٠-٣١-٣٢ من دفتر الشروط والأحكام العامة.

٢. تُراعى شروط الإعلان المنصوص عليها في المادة ٢٦ من قانون الشراء العام عند تعديل قيمة العقد.

المادة ٢٤: تنفيذ العقد والاستلام (المادة ٣٢ من قانون الشراء العام)

١. يجري الاستلام وفقاً لأحكام المادة ١٠١ من قانون الشراء العام وتُقدّم لجنة الإستلام تقريرها خلال مدة زمنية أقصاها ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ تقديم طلب الاستلام من قبل الملتزم.

١٩



٢. في حال تطلّبت طبيعة المشروع وحجمه مدة تتجاوز الثلاثين يوماً، على اللجنة تبرير أسباب ذلك خطياً ووضع اقتراحاتها بهذا الشأن، على ألا تتجاوز المهلة في جميع الأحوال الستين يوماً تبدأ من تاريخ تقديم طلب الاستلام من قبل الملتزم.

٣. يكون استلام المباني والأراضي استلاماً وحيداً يكون بمثابة استلام نهائي، بناءً على طلب خطي مقدم من قبل الملتزم إثر انتهاء مدة الاستثمار والإيجار. تقوم بالإستلام لجنة تعيينها المصلحة حسب الأصول بعد الكشف من قبل المصلحة على المباني والأراضي والتأكد من عدم إجراء أي تعديلات عليها غير المطلوبة في دفتر الشروط هذا، وبعد تصديق الإستلام النهائي للصفحة من قبل المرجع الصالح يعاد الى الملتزم ضمان حسن التنفيذ.

المادة ٢٥: التعاقد الثانوي (المادة ٣٠ من قانون الشراء العام)

١. يجب على الملتزم الأساسي أن يتولّى بنفسه تنفيذ العقد ويبقى مسؤولاً تجاه المصلحة الوطنية لنهر الليطاني عن تنفيذ جميع بنوده وشروطه، ويُمنع عليه تلزيم كامل موجباته التعاقدية لغيره إذ ليس له السلطة أو الحق في أن يتنازل كلياً أو جزئياً عن التزامه أي أن يلزم كل الأعمال أو جزءاً منها إلى شخص أو أشخاص آخرين، وأن يتنازل عن أي حق من الحقوق أو عن أية أموال مستحقة أو سوف تستحق له بمقتضى الالتزام إلا بعد حصوله على موافقة خطية من الإدارة. وإن موافقة كهذه لا ترفع عن الملتزم أية من المسؤوليات المفروضة عليه بموجب هذا الالتزام. كما أن الشخص أو الأشخاص الذين يكون قد تم التنازل لصالحهم يعتبرون عملاء للملتزم نفسه الذي سيبقى هو المسؤول الوحيد عن الالتزام وكأن هذا التنازل لم يحصل.

المادة ٢٦: الإشراف على التنفيذ (تطبق أحكام المادة ٣١ من قانون الشراء العام)

١. يُطبّق الإشراف المُتلازم مع تنفيذ الأعمال بالشكل الذي يضمن استمرارية العمل وتحقيقه المواصفات المطلوبة والنتائج المرجوة.

٢. يتولّى الإشراف من تكلفه المصلحة بذلك من ذوي الاختصاص والخبرة والقدرة على متابعة العمل، من داخل المصلحة.

٣. تُوضع بنتيجة الإشراف تقارير دورية عن سير العمل ووصف التنفيذ، وعلى المُشرف إبلاغ الإدارة بكل مخالفة أو تصرف غير مُنطبق على الأصول ينفَّذ في مواقع العمل.

٤. يتحمّل من يتولّى الإشراف على الأعمال مسؤولية شخصية عن أيّ تقصير في الموجبات الملقاة على عاتقه بموجب هذه المادة ويتعرّض للعقوبات المنصوص عليها في الفصل الثامن من قانون الشراء العام.

المادة ٢٧: الحوادث والمسؤوليات

- يتحمل الملتزم المسؤولية الكاملة عن كافة المخاطر والحوادث التي قد تصيب الغير والعاملين تحت إمرته طيلة فترة تنفيذ الأعمال، كما يعتبر مسؤولاً عن كافة الأضرار التي تلحق بمنشآت الإدارة من جراء وأثناء

٢٠

- تنفيذ الأعمال وعليه إتخاذ كافة التدابير لمنع حدوثها.
- على الملتزم تصليح كل عطل وضرر يلحق بمنشآت الإدارة ينتج عن الأعمال التي يقوم بها.
- وفي حال المخالفة تقوم الإدارة بإتخاذ الإجراءات اللازمة وعلى نفقته وتحسم الأكلاف من قيمة ضمان حسن التنفيذ.

المادة ٢٨: دفع قيمة العقد (المادة ٣٧ من قانون الشراء العام)

يتم دفع قيمة بدل الإيجار والاستثمار الإجمالي من قبل الملتزم على ست دفعات، حيث تعتبر السنة الأولى مجانية مقابل إجراء الصيانة والتأهيل للمباني وفق الشروط الفنية في الملحق رقم ١. وتكون الدفعات على الشكل التالي:

- الأولى وتشكل نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار والاستثمار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد مرور عام من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه وبعد تقدمه بالتأمين النهائي، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام الأول. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي المقدم لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

- الثانية وتشكل أيضاً نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد مرور عامين من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام الثاني. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي المقدم لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

- الثالثة وتشكل أيضاً نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد مرور ثلاثة أعوام من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام الثالث. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

- الرابعة وتشكل أيضاً نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد مرور أربعة أعوام من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام الرابع. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

- الخامسة وتشكل أيضاً نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد

٢١

مرور خمسة أعوام من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام الخامس. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه

- السادسة (النهائية) وتشكل أيضاً نسبة ١/٦ (سدس) قيمة بدل الإيجار الإجمالي، ضمن مهلة شهر بعد مرور ستة أعوام من تاريخ تبليغ الملتزم رسو المزايدة عليه، وذلك إما نقداً الى صندوق المصلحة لقاء إيصال وإما شيك مصرفي من حساب (Fresh) صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة وتعتبر هذه الدفعة هي بدل إيجار العام السادس. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي لصالح المصلحة ويعتبر الملتزم ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

المادة ٢٩: الغرامات (المادة ٣٨ من قانون الشراء العام)

يتوجب على الملتزم التقيد بالمهل المحددة في العقد تحت طائلة دفع الغرامات المحددة فيه. تُقرض الغرامات بشكلٍ حكمي على الملتزم بمجرد مخالفته أحكام العقد دون حاجة لإثبات الضرر. وتحتسب غرامة تأخير نقدية نسبتها (١%) من قيمة العقد عن كل يوم تأخير في تسليم الأرض، ويُعتبر كسر النهار نهائياً كاملاً، على أن لا تزيد هذه الغرامات عن (١٠%) من قيمة العقد. وإذا تجاوزت غرامات التأخير النسبة المذكورة، تُطبق أحكام المادة ٣٣ من قانون الشراء العام في هذا الشأن. وفي جميع الأحوال يُصادر ضمان حسن التنفيذ مؤقتاً الى حين تصفية التلزم.

المادة ٣٠: أسباب انتهاء العقد ونتائجه (المادة ٣٣ من قانون الشراء العام)

أولاً: النكول

١- يُعتبر الملتزم ناكلاً إذا خالف شروط تنفيذ العقد أو أحكام دفتر الشروط هذا، وبعد إنذاره رسمياً بوجوب التقيد بكافة موجباته من قبل المصلحة الوطنية لنهر الليطاني، وذلك ضمن مهلة تتراوح بين خمسة أيام كحدٍ أدنى وخمسة عشر يوماً كحدٍ أقصى، وانقضاء المهلة هذه دون أن يقوم الملتزم بما طُلب إليه.

٢- لا يجوز اعتبار الملتزم ناكلاً إلا بموجب قرار معلل يصدر عن المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بناءً على موافقة هيئة الشراء العام.

٣- إذا اعتُبر الملتزم ناكلاً، يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى أي إنذار وتطبق الإجراءات المنصوص عليها في البند (أولاً) من الفقرة الرابعة من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.

ثانياً: الإنهاء

١- ينتهي العقد حكماً دون الحاجة إلى أي إنذار في الحالتين التاليتين:

أ- عند وفاة الملتزم إذا كان شخصاً طبيعياً، إلا إذا وافقت المصلحة الوطنية لنهر الليطاني على طلب مواصلة التنفيذ من قبل الورثة.

- ب- إذا أصبح الملتزم مُفلساً أو مُعسراً أو خُلّت الشركة، وتُطبّق عندئذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند الرابع من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.
- ٢- يجوز للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني إنهاء العقد إذا تعذّر على الملتزم القيام بأيّ من إلتزاماته التعاقدية بنتيجة القوة القاهرة.

ثالثاً: الفسخ

- ١- يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى أيّ إنذار في أيّ من الحالات التالية:
- أ- إذا صدرَ بحقّ الملتزم حكمٌ نهائيّ بارتكاب أيّ جرم من جرائم الفساد أو التواطؤ أو الإحتيال أو الغش أو تبييض الأموال أو تمويل الإرهاب أو تضارب المصالح أو التزوير أو الإفلاس الإحتيالي، وفقاً للقوانين المرعية الاجراء؛
- ب- إذا تحقّقت أيّ حالة من الحالات المذكورة في المادة ٨ من هذا القانون.
- ج- في حال فقدان أهلية الملتزم.
- ٢- إذا فُسخ العقد لأحد الأسباب المذكورة في الفقرة الأولى من هذا البند تُطبّق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من البند الرابع من هذه المادة.

رابعاً: نتائج انتهاء العقد:

- ١- في حال تطبيق إحدى حالات النكول أو الفسخ المحدّدة في المادة ٣٣ من قانون الشراء العام، أو في حال تحقّقت حالة إفلاس الملتزم أو إعساره، أو في حال وفاة الملتزم وعدم متابعة التنفيذ من قبل الورثة، تُتّبع فوراً، خلافاً لأيّ نص آخر أحكام الفقرة رابعاً من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.
- ٢- لا يترتّب أيّ تعويض عن الخدمات المُقدّمة أو الأشغال المنفّذة من قبل من يثبت قيامه بأيّ من الجرائم المنصوص عليها في الفقرة الفرعية "أ" من الفقرة الأولى من «ثالثاً» من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.
- ٣- يُنشر قرار انتهاء العقد وأسبابه على الموقع الإلكتروني للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني إن وُجد وعلى المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.

المادة ٣١: الإقتطاع من الضمان (المادة ٣٩ من قانون الشراء العام)

إذا ترتّب على الملتزم في سياق التنفيذ مبلغ ما، تطبيقاً لأحكام وشروط العقد، حقّ للمصلحة اقتطاع هذا المبلغ من ضمان حسن التنفيذ ودعوة الملتزم إلى إكمال المبلغ ضمن مدّة معيّنة، فإذا لم يفعل اعتُبر ناكلاً وفقاً لأحكام الفقرة (أولاً) من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.

المادة ٣٢: الإقصاء (المادة ٤٠ من قانون الشراء العام)

تطبق أحكام الإقصاء على الملتزم الذي يعتبر ناكلاً أو الذي يصدر بحقه حكم قضائي وفقاً لما نصت عليه المادة ٤٠ من قانون الشراء العام.

٢٣

المادة ٣٣: القوّة القاهرة

إذا حالت ظروف استثنائية وخارجة عن ارادة الملتزم دون التسليم في المدة المحددة، يتوجب عليه أن يعرضها فوراً وبصورة خطية على المصلحة والتي يعود لها وحدها الحق بتقدير الظروف لجهة قبولها أو رفضها وعلى الملتزم الرضوخ لقرارها في هذا الشأن.

المادة ٣٤: النزاهة

تطبّق أحكام المادة ١١٠ من قانون الشراء العام.

المادة ٣٥: الشكوى والاعتراض

يحقّ لكل ذي صفة ومصلحة، بما في ذلك هيئة الشراء العام، الاعتراض على أيّ إجراء أو قرار صريح أو ضمني تتّخذهُ أو تعتمده أو تُطبّقهُ أيّ من الجهات المعنية بالشراء في المرحلة السابقة لنفاذ العقد، ويكون مخالفاً لأحكام قانون الشراء العام والمبادئ العامة المتعلقة بالشراء العام، وتُطبق أحكام الفصل السابع من قانون الشراء العام في هذا الشأن، على أن تتبع إجراءات الاعتراض المعمول بها لدى مجلس شوري الدولة لحين تشكيل هيئة الاعتراضات المنصوص عنها في قانون الشراء العام.

المادة ٣٦: القضاء الصالح

إن القضاء اللبناني وحده هو المرجع الصالح للنظر في كل خلاف يمكن أن يحصل بين الإدارة والملتزم من جراء تنفيذ هذا الإلتزام. وفي حال حصول أي خلاف أو نزاع لا يجوز للملتزم التوقف عن دفع بدل الايجار المستحق لأي سبب من الأسباب تحت طائلة التدابير الجزرية المنصوص عليها في المادة ٣٥ من دفتر الشروط والأحكام العامة واحتمال تعرضه لاتخاذ تدابير أخرى بحقه كحرمانه من الاشتراك في مناقصات حول أشغال تقوم بها المصلحة. وإن أياً من هذه الخلافات الناشئة عن هذا الإلتزام تفصل فيه المحاكم الصالحة في لبنان. ويتنازل الملتزم عن الحق في ملاحقة الإدارة قضائياً بسبب الحوادث التي قد تنشأ من جراء تنفيذ الأشغال وهو يتعهد بأن يحل محل الإدارة ويتحمل عنها كل النتائج المترتبة عن هذا الموضوع. وإن الموجبات المفروضة في هذه المادة تؤلف قسماً من مسؤوليات الملتزم، وعليه أن يتحملها دون أي تعويض إضافي. ولا يحق للملتزم الادعاء بعدم معرفة الأمر أو المكان بغية التهرب من مسؤولياته.

٢٤

المُلحق رقم (١): المواصفات الفنية وواجبات الملتمزم

للاشتراك في تلزيم (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية)

المادة ٣٧: ماهية الأشغال

تجري المصلحة الوطنية لنهر الليطاني مزايدة عمومية بواسطة الظرف المختوم، استناداً للمادة ٢٢ بند ٣ من النظام المالي للمصلحة، لتأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني ضمن العقارين رقم ٦٢ ورقم ٦٣ من منطقة دير المخلص العقارية والبالغة مساحتها حوالي ٢٢,٠٠٠ م^٢ من ضمنها ٢,٠٠٠ م^٢ مباني وحوالي ٢٠,٠٠٠ م^٢ أراضي صالحة للاستثمار. إن المباني الموجودة هي عبارة عن أربعة بلوكات "A,B,C&D" بحاجة الى صيانة وترميم لتصبح مؤهلة وصالحة للاستعمال:

"A" Bloc: مؤلف من: - طابق أرضي (مطعم وغرف ومطبخ وحمامات وتوابعه)
- طابق أول (معد للسكن ويحتوي على غرف مستقلة مع حمامات وشرفات)

"B" Bloc: طابق أرضي (معد للسكن ويحتوي على شقتين سكنيتين)

"C" Bloc: طابق أرضي (معد للسكن ويحتوي على شقتين سكنيتين)

"D" Bloc: المرحلة المنجزة هيكل البناء، (أعمدة وأسقف ودرج) معد للسكن ومؤلف من طابقين، كل طابق يحتوي على شقتين سكنيتين.

إن أعمال الصيانة المذكورة في المادة ٣٨ أدناه هي أعمال موجزة كحد أدنى لتصبح المباني مؤهلة للاستعمال أو للسكن وعلى الملتمزم إنهاء هذه الأعمال خلال السنة الأولى بحيث أنه معفى من دفع الإيجار والاستثمار للسنة الأولى مقابل صيانة وتأهيل المباني المذكورة.

المادة ٣٨: أعمال الصيانة وتأهيل المباني

قبل البدء بأعمال الصيانة يجب على الملتمزم الاستحصال على التراخيص اللازمة من كافة الجهات الرسمية وفقاً لقانون البناء ومراسيمه التنظيمية كما وعليه إجراء تأمين على العمال والورشة وعليه تركيب ساعة كهرباء خاصة بالورشة وتأمين عيار مياه. ويتم تسديد الرسوم السنوية لإشتراك المياه وساعة الكهرباء من قبل الملتمزم.

بعد الحصول على التراخيص اللازمة وتأمين الورشة وتركيب ساعة الكهرباء، يبدأ الملتمزم بإجراء الصيانات اللازمة للمباني الموجودة وتأهيلها بحيث تصبح صالحة للاستعمال. ويجب على الملتمزم استصلاح

٢٥

الأراضي الموجودة للتمكن من استثمارها، وبناءً على ذلك تعتبر السنة الأولى من عقد الايجار والاستثمار مجانيةً مقابل إجراء التصليحات الضرورية المطلوبة. تشمل أعمال الصيانة كحد أدنى ما يلي:

أ- البلوكات "A,B, C":

يجب على الملتزم إجراء أعمال الصيانة اللازمة للمباني A B & C، وتشمل الأعمال كحد أدنى على سبيل الذكر لا الحصر:

- أعمال التكسير والهدم في حال وجدت وإزالة الردميات. (أرضيات، جدران، مجالي، خشبيات وغيره....)
- أعمال بناء جدران داخلية وخارجية عند الحاجة الى إعادة تقطيع المساحات الموجودة.
- أعمال الصرف الصحي ومياه الأمطار.
- أعمال شبكة تغذية المياه والخزانات.
- أعمال التمديدات والتجهيزات الكهربائية.
- أعمال التوريد من الداخل والخارج.
- أعمال الدهان الداخلي والخارجي للواجهات.
- أعمال تبليط المداخل والدرج وإعادة تبليط كامل المساحات الداخلية لتصبح موحدة.
- أعمال المنجور الداخلي (صناديق، أبواب، خزائن وغيره....).
- أعمال الألمنيوم والمنجور الخارجي (تركيب نوافذ وأبواب وستورات وغيره....).
- أعمال الحديد (أبواب ودفاعات للنوافذ ودرابزينات وغيره....).
- أعمال صيانة المطابخ وتجهيزها بالكامل (عزل، بلاط، مجالي، خزائن وغيره....).
- أعمال صيانة الحمامات وتجهيزها بالكامل (عزل، بلاط، قطع الحمامات، أكسسوارات، ميلانجورات وغيره....).
- أعمال منع النش.

ب- البلوك "D":

يجب على الملتزم إجراء أعمال التشطيب للمبنى D ليصبح صالحاً للاستعمال، وتشمل الأعمال

كحد أدنى على سبيل الذكر لا الحصر:

- أعمال بناء جدران داخلية وخارجية من حجر الخفان.
- أعمال الصرف الصحي ومياه الأمطار.
- أعمال شبكة تغذية المياه والخزانات.
- أعمال التمديدات والتجهيزات الكهربائية.
- أعمال التوريد من الداخل والخارج.
- أعمال الدهان الداخلي والخارجي للواجهات.

٢٦

- أعمال تبليط كامل المساحات مع المداخل والدرج.
- أعمال المنجور الداخلي (صناديق، أبواب، خزائن وغيره....) .
- أعمال الألمنيوم والمنجور الخارجي (تركيب نوافذ وأبواب وستورات وغيره....) .
- أعمال الحديد (أبواب ودفاعات للنوافذ ودرازينات وغيره....) .
- أعمال تجهيز المطابخ بالكامل (عزل، بلاط، مجالي، خزائن وغيره....) .
- أعمال صيانة الحمامات وتجهيزها بالكامل (عزل، بلاط، قطع الحمامات، أكسسوارات، ميلانجورات وغيره....).
- أعمال منع النش.

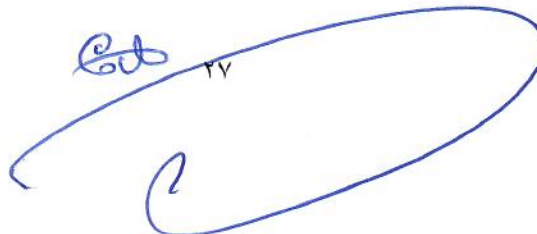
ت-الأراضي:

يجب على الملتزم تنظيف الأراضي وتسويتها، تشحيل الأشجار، تأهيل وترميم الملعب الموجود وترفيت طرقات للمشروع مع فسحات لمواقف السيارات، كما وعليه تنفيذ تصاوين وأعمدة للمحافظة على المشروع وحمايته وأقنية لتصريف المياه إذا دعت الحاجة وكل ما يلزم للمحافظة على الأراضي والمنشآت الموجودة.

ملاحظة هامة:

- يجب على الملتزم إزالة جميع الردميات الناتجة عن أعمال التكسير والهدم والإزالة والخلع وغيره، ونقلها إلى مكبات عامة، يوافق عليها المهندس المشرف، وذلك لتوخي أي ضرر أو ملاحقة قانونية قد تحصل. وفي حال تبين لنا عدم التقيد بهذه الملاحظة والقوانين المرعية الإجراء، فإن الملتزم يتحمل كامل المسؤولية المادية والمعنوية والقانونية.
- إن صيانة المباني تكون تحت إشراف المصلحة، وبالتالي على الملتزم التنسيق الدائم مع المهندس المشرف للحصول على الموافقة قبل البدء بأعمال الصيانة؛
- يمكن للملتزم الحصول على خرائط المباني الموجودة لدى المصلحة في حال أراد تنفيذها كما هي، أما في حال كانت لديه مخططات ثانية فيجب عليه أخذ موافقة المهندس المشرف للبدء بالتنفيذ.
- من المفروض أن تنتهي أعمال الصيانة خلال العام الأول لبدء العمل بالاستثمار بعدها، وإذا لم تنته الاشغال في السنة الأولى تسري مهلة الست سنوات ابتداءً من نهاية العام الأول ويُستحق بدل الفترة التأجيلية الاولى.
- تكون كافة أعمال صيانة المباني وتأهيلها وتأهيل الملعب وأية منشآت قد يقوم بها الملتزم خلال فترة الاستثمار هي ملكاً للمصلحة ولا يحق للملتزم عند انتهاء مدة العقد المطالبة بها ويتم تسليمها كما هي للمصلحة أما بالنسبة للمفروشات فيمكن إزالتها من قبل الملتزم.

٢٧



المادة ٣٩: حقوق المؤجر وواجبات الملتزم

- إن إستثمار المباني والأراضي التابعة للمصلحة في منطقة دير المخلص يمكن أن يكون إستثماراً سكنياً، سياحياً، زراعياً أو تجارياً أو إستشفائياً أو لأى جهة أخرى على أن تكون وجهة قانونية توافق عليها الإدارة.
- في حال كانت وجهة الاستعمال سياحية، وتشمل تأجير المباني أو الأراضي على سبيل المثال لا الحصر "airbnb"، يتحمل الملتزم كامل المسؤولية تجاه المستأجرين ولا تقع على عاتق المصلحة أي موجبات تجاههم وتكون علاقة المصلحة مباشرة مع الملتزم، وفي حال انتهاء العقد أو فسخه، لا يعتبر أي عقد بين الملتزم وأي مستأجر لازماً ويعتبر مفسوخاً حكماً.
- في حال كانت وجهة الاستعمال زراعية:
 - ١- لا يحق للملتزم زرع أي نوع من المزروعات الممنوعة قانوناً، وإلاّ حق للمؤجر إخراجه فوراً من الأرض وإتلاف هذه المزروعات دون أي تعويض وعلى نفقة الملتزم ومسؤوليته، واعتبار العقد لاغياً ومصادرة التأمين النهائي وملاحقة الملتزم قضائياً لدى المحاكم المختصة.
 - ٢- على الملتزم أن يراعي نسب استعمال الأسمدة المعترف بها لكل محصول وعليه التعهد باستعمال نسب الأسمدة الزراعية والمبيدات الحشرية والفطرية ومبيدات الأعشاب بشكل لا يسبب ضرراً على التربة والمياه السطحية المجاورة والمياه الجوفية وبكميات محددة وموصى بها من قبل دائرة الإرشاد الزراعي في وزارة الزراعة أو مصلحة الأبحاث العلمية الزراعية، كما وعليه الحفاظ على طبيعة الأرض والتربة وإعادة تسليمها كما كانت حالها عند البدء بالإستثمار.
- في حال كانت وجهة الاستعمال تجارية أو استشفائية فعلى الملتزم أخذ الموافقات القانونية اللازمة من السلطات المختصة وفق الأصول للحصول على الاذونات اللازمة للبدء بالعمل التجاري أو الاستشفائي.
- إن الملتزم ملزم بالمحافظة على الأشجار الحرجية التي تحتويها الأراضي موضوع العقد، وفي حال أراد إزالة البعض منها عليه التنسيق مع المشرف المكلف من قبل المصلحة لمتابعة الالتزام وأخذ الموافقات اللازمة من الإدارة.
- كما أنه لا يحق للملتزم إقامة أية إنشاءات ثابتة أو مؤقتة في الأراضي المؤجرة دون الحصول على موافقة خطية وصريحة من المصلحة، وفي حال الحصول على هذه الموافقة يجب على الملتزم إزالة هذه الإنشاءات على نفقته الخاصة عند نهاية مدة العقد أو عند فسخ هذا العقد في حال حدوث ذلك إلا إذا ارتأت المصلحة غير ذلك.
- يتعهد الملتزم بإخلاء الأراضي والمباني موضوع الصفقة فور انتهاء مدة الإيجار والاستثمار، دون حاجة إلى أي طلب إخلاء أو إلى أي إنذار مسبق، وإلاّ اعتبر منتفعاً بالمأجور بدون مسوغ قانوني.
- إذا تمنع الملتزم أو تأخر عن تسليم الأراضي والمباني المؤجرة إلى المصلحة عند نهاية مدة الإيجار أو عند فسخ العقد لأحد الأسباب الواردة أعلاه، يغرم بمصادرة التأمين النهائي.

- يحتفظ المؤجر (أي المصلحة) بحقه في الدخول إلى الأراضي المؤجرة لإجراء الدراسات الضرورية في أي وقت يشاء، أو للكشف عليها دون أن يحق للملتزم اعتراضه أو منعه من ذلك.
يعتبر الملتزم المسؤول الوحيد عن إلتزامه تجاه المصلحة الوطنية لنهر الليطاني.

المادة ٤٠: إطلاع العارض على أحكام هذا العقد واستيعاب محتوياته

من المفهوم والمتفق عليه أن يكون العارض قد استوعب جميع أحكام دفتر الشروط هذا ودرس وتفهم كل ما تتطلبه المواصفات العامة والكشف التقديري وغير ذلك من المستندات المرفقة بالعقد من أعمال والتزامات قانونية. وأنه أجرى الكشف الحسي بنفسه على موقع الأراضي والمباني المراد تأجيرها، وأنه يأخذ على عاتقه ومسؤوليته الخاصة إجراء اللازم لاستثمار الأراضي حسب الأصول الفنية، وأنه اطلع على جميع القوانين والأنظمة السارية والرسوم الجمركية والبلدية والمصارفات وغيرها.
وإن أية اتفاقية أو محادثة شفوية مع أي مسؤول أو وكيل أو موظف لدى الإدارة قبل أو بعد تنفيذ الالتزام لن تلغي أيّاً من الشروط والالتزامات التي يحتويها دفتر الشروط.

المادة ٤١: المستندات القانونية التي تخضع لها الصفقة

- في كل ما ليس منصوصاً عليه صراحة في دفتر الشروط الخاص هذا، يخضع الملتزم لـ:
- قانون الشراء العام في لبنان رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٠٢١/٧/٢٩
 - دفتر الأحكام والشروط العامة المطبق على متعهدي الأشغال العامة بموجب المرسوم ٤٠٥ تاريخ ٢١ آذار ١٩٤٢، والمعدل بموجب المرسوم ٤٩١٠ تاريخ ١٩٤٨/١/١٩،
 - النظام المالي للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني المعروف عنها بكلمة "المصلحة".
- كما يخضع الالتزام للأنظمة والتراخيص المرعية الإجراء في الجمهورية اللبنانية.

المُلحق رقم (٢): تصريح / تعهد

للإشتراك في تلزيم (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير
المخلص العقارية)

أنا الموقع ادناه
الممثل بالتوقيع عن مؤسسة/شركة
المتخذ لي محل اقامة.....منطقة.....
حي.....شارع.....ملك.....
رقم الهاتف.....، مكتب فاكس

اعترف بانني اطلعت على دفتر الشروط المتضمن التعهد، الشروط الادارية والفنية الخاصة للاشتراك
في هذا التلزيم التي تسلمت نسخة عنها.
واصرح انني وبعد الاطلاع على هذه المستندات التي لا يمكن بأي حال الادعاء بتجاهلها وعلى تفاصيل
الأعمال المطلوبة، وإنني أتعهد بقبول كافة الشروط المبينة فيها وبمدة صلاحية العرض المحددة بموجب
المادة ٧ من دفتر الشروط هذا وبالتقييد بها وتنفيذها كاملة دون أي نوع من انواع التحفظ او الاستدراك.
كما اصرح بانني وضعت الاسعار وقبلت الاحكام المدرجة في دفتر الشروط هذا آخذاً بعين الاعتبار
كل شروط التلزيم ومصاعب تنفيذه في حال وجوده.
كما أتعهد برفع السرية المصرفية عن الحساب المصرفي الذي يودع فيه أو ينتقل إليه أي مبلغ من
المال العام، وذلك لمصلحة الإدارة في كل عقد من أي نوع كان، يتناول مالياً عاماً.

التاريخ

ختم وتوقيع العارض

العارض:

الاسم والشهرة:

التوقيع:

طوابع بقيمة مليون ل.ل.

٣٠

المُلحق رقم (٣): تصريح النزاهة

عنوان الصفقة: تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير
المخلص العقارية

الجهة المتعاقدة: المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

اسم المعارض / المفوض بالتوقيع عن الشركة: _____

إسم الشركة: _____

نحن الموقعون أدناه نؤكد ما يلي:

١. ليس لنا، أو لموظفينا، أو شركائنا، أو وكلائنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، أي علاقات قد تؤدي إلى تضارب في المصالح بموضوع هذه الصفقة.
 ٢. سنقوم بإبلاغ هيئة الشراء العام والجهة المتعاقدة في حال حصول أو اكتشاف تضارب في المصالح.
 ٣. لم ولن نقوم، ولا أي من موظفينا، أو شركائنا، أو وكلائنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، بممارسات احتيالية أو فاسدة، أو قسرية أو مُعرقلة في ما يخص عرضنا أو اقتراحنا.
 ٤. لم نقدم، ولا أي من شركائنا، أو وكلائنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، على دفع أي مبالغ للعاملين، أو الشركاء، أو للموظفين المشاركين بعملية الشراء بالنيابة عن الجهة المتعاقدة، أو لأي كان.
 ٥. في حال مخالفتنا لهذا التصريح والتعهد، لن نكون مؤهلين للمشاركة في أي صفقة عمومية أيأ كان موضوعها ونقبل سلفاً بأي تدبير إقصاء يُؤخذ بحقنا ونتعهد بملء إرادتنا بعدم المنازعة بشأنه.
- إن أي معلومات كاذبة تُعرضنا للملاحقة القضائية من قبل المراجع المختصة.

التاريخ: _____

الختم والتوقيع

٣١

الملحق رقم (٤): كتاب ضمان العرض

مصرف.....
لجانِب (المصلحة الوطنية لنهر الليطاني)

الموضوع : كتاب ضمان العرض لصالحكم بقيمة /...../ فقط.....، بناء للأمر السيد.....
وذلك للإشتراك في (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية)

ان مصرف.....مركزه.....، الممثل بالسيد..... الموقع عنه أدناه وذلك بصفته.....، وبناء للأمر السيد..... (او السادة..... أو الشركة.....)، يتعهد بصورة شخصية غير قابلة للنقض او للرجوع عنها بأن يدفع نقداً وفوراً دون أي قيد أو شرط أي مبلغ تطالبونه به حتى حدود (تحديد العقيمة والعملة بالارقام والاحرف) نقداً وذلك عند أول طلب منكم بموجب كتاب صادر وموقع منكم دون أي موجب لبيان اسباب هذه المطالبة.

وعليه يقر مصرفنا صراحة بأن كتاب الضمان هذا قائم بذاته ومستقل كلياً عن أي ارتباط او عقد بينكم وبين الأمر السيد..... (او السادة..... او الشركة.....) وبانه لا يحق لمصرفنا في أي حال من الاحوال ولا في أي وقت كان أن يتذرع بأي سبب مهما كان نوعه أو شأنه أو أن يدلي بأية دفعات من أجل الامتناع أو تأجيل تأدية أي مبلغ قد تطالبوننا به بالاستناد الى كتاب الضمان هذا . كما يتنازل مصرفنا مسبقاً عن أي حق في المناقشة أو في الاعتراض على طلب الدفع الذي يصدر عنكم او عن أي مسؤول لديكم ، أو حتى أن يقبل أي اعتراض قد يصدر عن السيد..... (او السادة..... او الشركة.....) او عن غيره (او غيرهم او غيرها) بشأن دفع المبلغ اليكم بناء لطلبكم.

يبقى كتاب الضمان هذا معمولاً به لغاية..... وبنهاية هذه المهلة يتجدد مفعوله تلقائياً الى أن تعيدوه لنا أو الى أن تبلغونا إعفاءنا منه.

إن كل قيمة تدفع من مصرفنا بالاستناد الى كتاب الضمان هذا بناء لطلبكم، يخفض المبلغ الاقصى المحدد فيه بالمقدار ذاته. يخضع كتاب الضمان هذا للقوانين اللبنانية ولصلاحيات المحاكم المختصة في لبنان. وتنفيذاً منا لهذا الموجب نتخذ لنا محل اقامة في مركز مؤسستا في.....

المكان والتاريخ :

الصفة :

الاسم :

التوقيع:

الطوابع

خاتم المصرف

٣٢

المُلحق رقم (٥): تعهد خطي بالالتزام البيئي

جانب السادة المصلحة الوطنية لنهر الليطاني المحترمين

العارض:

المرجع: تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية

نفيدكم علماً أن هي ملتزمة

بيئياً وفق المرسوم رقم ٨٤٧١ الصادر عن وزارة البيئة تاريخ ٤ تموز ٢٠١٢ وأننا غير ملوثين لنهر الليطاني وأننا نتعهد على مسؤوليتنا عدم الاخلال بهذا التعهد وفي حال تبين أننا غير ملتزمين بيئياً فإننا نوافق على اعتبارنا ناكلين واتخاذ الاجراءات الملائمة للمصلحة والمناسبة لصالحكم.

التوقيع

٢٢

الملحق رقم (٦): تصريح بمعاينة مواقع العمل نافي للجهالة

للاشتراك بـ (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية)

أنا الموقع أدناه.....
(١).....بصفتي
(٢).....ومفوضاً بالتوقيع من قبل.....
(٣).....أصرح باسم
بأنني قد عاينت مواقع العمل الخاصة بالتلزم المذكور أعلاه ، وأصرح إنني أتعهد بقبول كافة الشروط المبينة في دفتر الشروط هذا وبالتقيد بها وتنفيذها كاملة دون أي نوع من أنواع التحفظ أو الاستدراك ولن أتذرع فيما بعد بالجهل أو بأي عذر آخر متعلق بحالة المواقع المذكورة.
إن المعلومات التي تقدمها المصلحة هي لإرشاد العارضين المحتملين في تحضير عروضهم. على كل عارض بذل جهده الخاص للتحقق من المخاطر التجارية المرتبطة بإدارة واستثمار (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير المخلص العقارية) ولا تتحمل المصلحة أية مسؤولية عن أية معلومات غير صحيحة قد يحصل عليها أي عارض. إن أية مصاريف أو تكاليف تكبدها أي عارض من أجل معاينة مواقع العمل وتقديم عرضه هي على مسؤوليته الكاملة وليس على المصلحة أي مسؤولية من أي نوع كانت مرتبطة بذلك.

توقيع وختم العارض:

التاريخ:

تفيد المصلحة الوطنية لنهر الليطاني بأن العارض الموقع أعلاه قد عاين مواقع العمل المحددة في دفتر الشروط الخاص بالصفقة برفقة مندوب من قبل الإدارة.

توقيع وختم المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

التاريخ:

إيضاح:

- (١) صفة المُوقَّع بالنسبة للعارض (صاحب المؤسسة أو الشركة أو مديرها أو حامل وكالة، إلخ ...)
- (٢) على المُوقَّع أن يكون مفوضاً رسمياً بالتوقيع عن المؤسسة أو الشركة صاحبة العرض كما هو محدد في الإذاعة التجارية أو يضم صورة مصدقة حسب الأصول عن المستند الذي يخوله حق التوقيع.
- (٣) اسم الشخص المعنوي للعارض (شركة/مؤسسة)

٣٤

المُلحق رقم (٧): بيان الأسعار

للاشتراك في تلزيم (تأجير واستثمار أراضي ومباني تابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة دير
المخلص العقارية)

--:

اسم العارض:
عنوانه ورقم الهاتف والفاكس:

الرقم	الوصف	الوحدة	الكمية	السعر الأدنى للوحدة (متر مربع) (د.أ.)	السعر السنوي لافتتاح المزايدة (د.أ.)	السعر الإفرادي للوحدة (متر مربع) (د.أ.)	السعر الإجمالي السنوي (د.أ.)
١	تأجير واستثمار الأراضي	متر مربع	٢٠,٠٠٠	١	٢٠,٠٠٠		
السعر الإفرادي فقط بالأحرف: لا غير .							
٢	تأجير واستثمار المباني	متر مربع	٢,٠٠٠	٤٠	٨٠,٠٠٠		
السعر الإفرادي فقط بالأحرف: لا غير .							
السعر الاجمالي السنوي							

أ: مجموع بدل الإيجار للسنة الأولى:

..... د.أ.

ب: بدل الإيجار الإجمالي ولمدة ست سنوات (٧*أ): د.أ.

فقط:

..... دولار أميركي.

فقط (مع الضريبة على القيمة المضافة):

..... دولار أميركي.

توقيع العارض

٣٥