

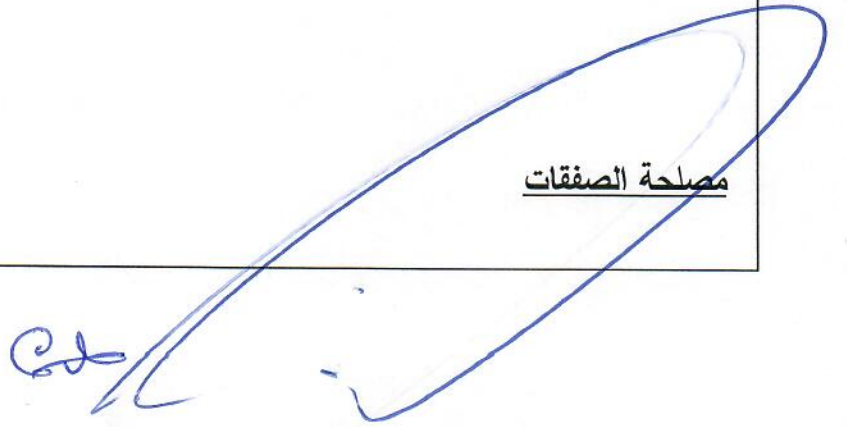
الجمهورية اللبنانية
المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

دفتر الشروط الخاص

لتأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية

تموز ٢٠٢٣

مصلحة الصفقات



تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية

-:-

فهرس

٥	الفصل الأول: الشروط الإدارية.....
٥	المادة الأولى: الغاية من الالتزام
٥	المادة الثانية: المستندات القانونية التي تخضع لها الصفقة
٥	المادة الثالثة: طريقة التلزم-العارضون المقبولون
٦	المادة الرابعة: وصف الأراضي موضوع التلزم
٦	المادة الخامسة: التأمين المؤقت
٦	المادة السادسة: طريقة تقديم العروض
٨	المادة السابعة: تاريخ تقديم العروض- فض العروض واختيار العرض الأفضل
٩	المادة الثامنة: ارتباط العارض بعرضه
١٠	المادة التاسعة: محل اقامة المشترك
١٠	المادة العاشرة: زيارة الموقع
١٠	المادة الحادية عشرة: إعلان نتيجة المزايدة
١١	المادة الثانية عشرة: التأمين النهائي
١١	المادة الثالثة عشرة: رسم الطابع المالي
١١	المادة الرابعة عشرة: أمر المباشرة بالعمل وتسليم المتعهد مواقع العمل
١١	المادة الخامسة عشرة: شمولية الأسعار وثباتها
١٢	المادة السادسة عشرة: مدة العقد
١٢	المادة السابعة عشرة: طريقة الدفع
١٢	المادة الثامنة عشر: إقامة إنشاءات ثابتة
١٢	المادة التاسعة عشر: حقوق المؤجر
١٣	المادة العشرون: المحافظة على الواقع
١٣	المادة الواحدة والعشرون: الكهرباء
١٣	المادة الثانية والعشرون: التعويضات
١٣	المادة الثالثة والعشرون: إخلاء الأرض وإعادة تسليمها للمصلحة
١٤	المادة الرابعة والعشرون: شروط استثمار الأراضي
١٥	الفصل الثاني: لائحة الأسعار والكشف التقديري
١٦	الفصل الثالث: الخرائط المرفقة

٥٦

تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية

--

تعهد

أنا الموقع أدناه
العامل بصفتي
والمتخذ لي محل إقامة في
رقم الهاتف.....

بعد اطلاعي على ملف:

" تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية"

وبعد معاينتي موقع الأراضي الواقعة ضمن نطاق مشروع تحديد وحصر مياه ينابيع شمسين، والكشف عليها
سنداً للخريطة العائدة لها والمرفقة ربطاً والموافق عليها من قبلي وأخذ العلم بحدودها ومواصفاتها ومحتوياتها
وأوضاعها ومعالمها،

أتقدم بعرضي هذا متعهداً باستثمار هذه الحيازات وفق الحدود المبينة في الخريطة المرفقة لفترات
تأجيريه قابلة للتمديد كل منها ست سنوات ولمدة لا تزيد عن ثلاث فترات من تاريخ كتاب أمر المباشرة
بالعمل، ضمن الشروط الموضوعه من قبل المصلحة في دفتر الشروط الخاص، ومقابل السعر المعروض من
قبلي في جدول الأسعار وإني أرفق ربطاً دفتر الشروط الخاص مؤشراً من قبلي على كل صفحاته وموقعاً
ومؤرخاً على الصفحة الأخيرة منه كدليل على إطلاعي عليه والتزامي به.

بيروت في / ٢٠٢٣/

المتعهد^١:

الاسم والشهرة:

التوقيع:

طابع / ٥٠,٠٠٠ / ل.ل.

^١ على المتعهد أن يدون بخط يده عبارة "صالح للمتعهد" تجاه توقيعه

٢٢

نموذج الكفالة

مصرف

جانب المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

الموضوع: كتاب ضمان لصالحكم بناء على أمر

إن مصرف مركزه الممثل بالسيد

الموقع عنه أدناه وذلك بصفتة وبناء على أمر السيد (أو السادة أو الشركة)، يتعهد بصورة شخصية غير قابلة للنقض أو للرجوع عنها بأن يدفع نقداً وفوراً دون أي قيد أو شرط أي مبلغ تطالبونه به حتى حدود ليرة لبنانية وذلك عند أول طلب منكم بموجب كتاب صادر وموقع من قبلكم دون أي موجب لبيان أسباب هذه المطالبة.

إن هذا المبلغ يمثل الكفالة المؤقتة/النهائية العائدة للالتزام:

" تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني

في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية"

وعليه يقر مصرفنا صراحة بأن كتاب الضمان هذا قائم بذاته ومستقل كلياً عن أي ارتباط أو عقد بينكم وبين الأمر السيد (أو السادة أو الشركة)، وبأنه لا يحق لمصرفنا في أي حال من الأحوال 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 إلى كتاب الضمان هذا. كما يتنازل مصرفنا مسبقاً عن أي حق في المناقشة أو في الاعتراض على طلب الدفع الذي يصدر عنكم أو عن أي مسؤول لديكم، أو حتى أن يقبل أي اعتراض قد يصدر عن السيد (أو السادة أو الشركة) أو عن غيره (أو غيرهم أو غيرها) بشأن دفع المبلغ إليكم بناء على طلبكم.

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

إن كل قيمة تدفع من مصرفنا بالاستناد إلى كتاب الضمان هذا بناءً على طلبكم، تخفض المبلغ الأقصى المحدد فيه بالمقدار ذاته.

يخضع كتاب الضمان هذا للقانون اللبناني ولصلاحيات المحاكم المختصة في لبنان، وتنفيذاً منا لهذا الموجب نتخذ

لنا محل إقامة في مركز مؤسستنا في

المكان والتاريخ:

الصفة :

الاسم :

التوقيع :

الطوابع

خاتم المصرف

٤

الجمهورية اللبنانية

المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

..

"تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية"

الفصل الأول: الشروط الإدارية

المادة الأولى: الغاية من الالتزام

تجري المصلحة الوطنية لنهر الليطاني مزيدة عمومية بواسطة الطرف المختوم، استناداً الى المادة ٢٢ بند ٣ من النظام المالي للمصلحة، لتأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية في قضاء زحلة - محافظة البقاع وفق الحدود المبينة في الخريطة المرفقة والبالغة مساحتها الإجمالية حوالي ٢٥٥٠ متراً مربعاً لفترات تأجيرية قابلة للتמיד كل منها ست سنوات ولمدة لا تزيد عن ثلاث فترات تأجيرية.

المادة الثانية: المستندات القانونية التي تخضع لها الصفقة

في كل ما ليس منصوصاً عليه صراحة في دفتر الشروط الخاص هذا، يخضع المتعهد ل:

- قانون الشراء العام في لبنان رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٩/٧/٢٠٢١.
- دفتر الأحكام والشروط العامة للأشغال العامة لإدارة الأشغال العامة، مصلحة الطرق والمعايير، على أن تستبدل مصطلحات " الإدارة " و " الأشغال العامة " و " الدولة " و " المهندس " بعبارة "المصلحة الوطنية لنهر الليطاني" في تطبيق هذه الأحكام.
- النظام المالي للمصلحة.

كما يخضع الالتزام للأنظمة والتراخيص المرعية الإجراء في الجمهورية اللبنانية.

المادة الثالثة: طريقة التلزم-العارضون المقبولون

إن طريقة التلزم هي مزيدة عمومية بواسطة عرض أسعار يوضع ضمن ظرف مختوم وفق قانون الشراء العام. يجري التلزم كحزمة واحدة وعلى أساس سعر استئجار المتر المربع. يتم اختيار العرض الأفضل من بين العروض على أساس السعر الأعلى المقدم للمتر المربع.

ويمكن لكل من المنعتهين سحب ملف التلزم مقابل دفعه مبلغ /١٠,٠٠٠,٠٠٠/ ل.ل. فقط مليون ليرة لبنانية لا غير، نقداً إلى صندوق المصلحة لقاء إصصال كما هو وارد في إعلان المزايدة. ولا يحق للمزايد أن يتقدم



بأكثر من عرض واحد تحت طائلة رفض عروضه جميعاً. ويتضمن ملف التلزم:

- التعهد مرفقاً به نموذج التأمين المؤقت.
- دفتر الشروط الخاص وخريطة الأرض.
- لائحة الأسعار.

المادة الرابعة: وصف الأراضي موضوع التلزم

تقع الأراضي المطلوب استئجارها واستثمارها والتابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني في منطقة كفرزبد العقارية. تقدّر مساحتها بحوالي ٢٥٥٠ م^٢. تحتوي الأراضي على:

- قسم مزرع جوز بمساحة ٩٣٢ م^٢؛
- خزان مياه بمساحة ٩٣ م^٢؛

المادة الخامسة: التأمين المؤقت

حددت قيمة التأمين المؤقت الواجب ارفاقه بالعرض بمبلغ //١٠,٠٠٠,٠٠٠// ل.ل. فقط عشرة ملايين ليرة لبنانية لا غير.

ويجب تقديم هذا التأمين إما في شكل كتاب ضمان صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة ووفق النموذج المرفق بدفتر الشروط هذا، على ألا تقل مدة صلاحيته عن أربعة أشهر اعتباراً من التاريخ الأقصى المحدّد لتقديم العروض، وإما بدفع قيمته نقداً في صندوق المصلحة لقاء إيصال. يعاد هذا التأمين إلى من لم يرس عليه التلزم فور إعلان النتيجة وإلى من رسا عليه التلزم بعد تبليغه الصفقة وتقديمه التأمين النهائي بموجب طلب خطي مقدم منه بناءً على إفادة من المدير العام.

المادة السادسة: طريقة تقديم العروض

يتم تقديم العروض في غلافين يختمان ويوضعان ضمن غلاف ثالث يختم بدوره، وذلك حسب التعليمات التالية:

أ- الغلاف الأول ويتضمن:

١. التعهد موقعاً ومؤرخاً وفقاً للأصول من قبل العارض وملصقاً عليه طابع بقيمة خمسين ألف ليرة لبنانية.

٢. التأمين المؤقت طبقاً للنموذج المرفق وحسب ما هو مذكور في المادة الخامسة.

٣. دفتر الشروط الخاص الذي على العارض إعادته موقعاً ومؤشراً على كافة صفحاته ومؤرخاً على الصفحة الأخيرة منه بتاريخ تقديم العرض.

٤. تصريح عن نماذج توقيع العارض مصدق من كاتب العدل.

٥. صورة عن الهوية الشخصية.

٦. عنوان العارض كاملاً أو عنوان من يمثله قانوناً لهذه الغاية.

٧. وإذا كان العارض شركة أو مؤسسة يطلب تقديم المستندات التالية بالإضافة للمستندات السابقة:

٦

أ- على الشركة تقديم:

- نسخة عن النظام الأساسي للشركة مصدقة حسب الأصول لا يعود تاريخ تصديقها لأكثر من سنة.

- شهادة التسجيل لدى السجل التجاري مصدقة حسب الأصول ضمن مهلة لا تتخطى سنة من تاريخ فض العروض.

- الإذاعة التجارية مصدقة حسب الأصول ضمن مهلة لا تتخطى سنة من تاريخ فض العروض، مع الحق في التوقيع.

- أما على المؤسسة فعلها تقديم:

- شهادة التسجيل لدى السجل التجاري مصدقة حسب الأصول ضمن مهلة لا تتخطى سنة من تاريخ فض العروض.

- الإذاعة التجارية مصدقة حسب الأصول ضمن مهلة لا تتخطى سنة من تاريخ فض العروض، مع الحق في التوقيع.

ويحق للمتعهد تقديم نسخة عن هذه المستندات، على أن يعرض خلال جلسة فض العروض المستندات الأساسية المصدقة حسب الأصول ضمن مهلة لا تتخطى سنة من تاريخ فض العروض، ليصار إلى مقارنتها بالأساس ولقبولها وفقاً للأنظمة المرعية الإجراء.

ب- صورة طبق الأصل عن براءة ذمة صادرة عن الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وفقاً للقانون ٨٢/٢٤ نافذة المفعول على الأقل لغاية التاريخ المحدد لتقديم العروض.

ت- إفادة تثبت أن العارض مسجل في وزارة المالية تضم رقم تسجيله وإفادة تسجيل في الضريبة على القيمة المضافة إذا كان العارض خاضعاً أو مسجلاً.

ث- في حال كون موقع الشركة أو المؤسسة يقع في حوض الليطاني فعليها 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 المتعهد غير ملتزم بيئياً فيمكن للمصلحة إعتباره ناكلاً وتطبق عليه كافة

التدابير الجزية المذكورة في المادة ٣٥ من دفتر الشروط والأحكام العامة ومنها مصادرة التأمين

النهائي.

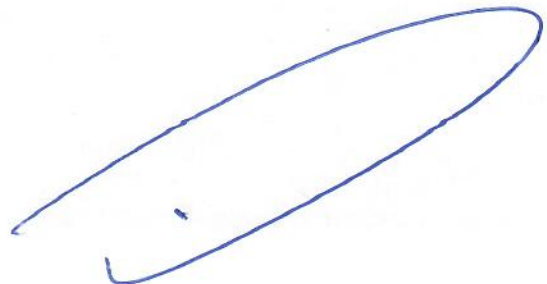
الوثائق المذكورة أعلاه تعتبر جزءاً من العقد لا ينفصل عنه.

توضع هذه المستندات كافة في الغلاف الأول الذي يلصق ويكتب على ظاهره:

" العرض "

" اسم العارض "





ب- الغلاف الثاني ويتضمن:

لائحة الأسعار: مملوءة حسب الأصول في الخزانات المخصصة لذلك موقعة ومختوم عليها من قبل المزايد وتحتوي على السعر الإفرادي للإيجار السنوي للمتر المربع والسعر الإجمالي لكامل المساحة المعروض من قبل العارض بحسب عدد الفترات التأجيرية، وفق ما هو موضح في المادة السابعة من دفتر الشروط الخاص، ويوضع السعر بالأرقام والأحرف وتقدم الأسعار بالعملة الأجنبية (الدولار الأميركي).

وتكون كل الأسعار نهائية وثابتة وغير قابلة للتعديل.

يلصق الغلاف الثاني بعد تضمينه لائحة الأسعار ويكتب على ظاهره:

" الأسعار "

" اسم العارض "

ج- يوضع الغلافان الأول والثاني ضمن غلاف ثالث معنون باسم المصلحة الوطنية لنهر الليطاني، مطبوعاً على ظاهره موضوع المزايدة. يحصل عليه العارض عند شرائه دفتر الشروط الخاص من المصلحة الوطنية لنهر الليطاني. ولا يحق للعارض ذكر أي عبارة أخرى كاسم العارض أو خلافه، تحت طائلة رفض العرض.

المادة السابعة: تاريخ تقديم العروض - فض العروض واختيار العرض الأفضل

تقدم العروض باليد إلى قلم المصلحة في مكتبها الرئيسي الكائن في:

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

حتى الساعة العاشرة صباحاً من اليوم المحدد كتاريخ أقصى في إعلان المزايدة .

تفض العروض لجنة معينة من قبل المصلحة في جلسة علنية الساعة العاشرة مباشرة بعد تقديمها ويمكن للعارضين الحضور شخصياً أو من ينوب عنهم. وتلزم الصفقة لمقدم السعر الأعلى على أساس بدل الإيجار السنوي للمتر المربع المقدم من العارض أكان المتعهد مسجلاً أم لا في الضريبة على القيمة المضافة.

ولا يقبل أي عرض يصل بعد إنتهاء هذه المهلة أو يسلم بغير الطريقة المذكورة أعلاه مهما كانت الأسباب.

- عند حدوث طارئ ما يحول دون المذكور أعلاه، تُصدر إدارة المصلحة مذكرة تحدد تاريخ إستقبال العروض وإجراء المزايدة.

ملاحظة:

* إن بدل الإيجار الأدنى السنوي للمتر المربع الواحد من الأرض مقدر بمبلغ وقدره // ٢,٧٥ / أ.د. فقط دولاران وخمسة وسبعون سنتاً أميركياً لا غير (وتدفع بالليرة اللبنانية حسب سعر الصرف على منصة صيرفة أثناء موعد الدفع أو أي منصة أخرى معتمدة ومعترف بها) وعليه تنطلق المزايدة من هذا السعر بالذات 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.

٨

يمكن للعارض أن يتقدم بعرضه لاستئجار واستثمار الأراضي لعدة فترات تأجيرية وتبلغ الفترة التأجيرية الواحدة مدة ست سنوات ويتقدم العارض بعرضه لمدة أدها فترة تأجيرية واحدة وأقصاها فترتين تأجيرية قابلة للتجديد شرط تطبيق مبدأ التصاعد في البدل السنوي بنفس المعدل (١٠%) من بدل الإيجار في السنة الأخيرة قبل التجديد.

*قبل انتهاء مدة العقد بشهر واحد وفي حال أراد المتعهد تمديد مهلة الإيجار لمدة تأجيرية إضافية يتقدم بطلب خطي الى المصلحة حيث يتم دراسة الموضوع من قبلها وفي حال تم الاتفاق بين الطرفين لتجديد العقد لمدة فترة تأجيرية جديدة (اي ست سنوات)، يتم إعادة احتساب بدل الإيجار السنوي على أساس سعر الصرف في السوق الذي يكون بتاريخه 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 واحدة (ست سنوات) = ٧,٥ * بدل الإيجار للمتر المربع الواحد للسنة الأولى * المساحة الإجمالية (٢٥٥٠ متر مربع)

- لفترتين تأجيريتين (١٢ سنة) = ١٨,٦ * بدل الإيجار للمتر المربع الواحد للسنة الأولى * المساحة الإجمالية (٢٥٥٠ متر مربع)

المادة الثامنة: ارتباط العارض بعرضه

يبقى العارضون مرتبطين بعروضهم تجاه المصلحة لمدة تسعين/٩٠ يوماً تلي التاريخ المحدد لتقديم العروض. تحتفظ المصلحة بحقها، خلال هذه المدة، ودون أن يستدعي ذلك أية مطالبة أو اعتراض من قبل العارضين، في:

- أن تطلب من الملزم 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.

ملاحظات هامة:

- (١) لا يجوز استرداد العرض أو تعديله أو استكمال به تسليمه إلى المصلحة.
- (٢) لا يحق للعارض استرداد أية وثيقة ترفق بعرضه باستثناء المستندات التي تقرر لجنة التلزم إعادتها إليه.
- (٣) لا يحق للعارض إجراء أي تعديل على المستندات الموضوعية من قبل الإدارة.
- (٤) على العارض أن يقدم دفتر الشروط ولائحة الأسعار مؤشراً على جميع صفحاته وموقعاً ومؤرخاً على الصفحة الأخيرة منه وعدم استبدالها بأوراق ثانية لا تكون موقعة من قبل المدير العام تحت طائلة رفض العرض.
- (٥) على العارض أن يكون عرضه شاملاً لكافة المستندات المطلوبة ولا يجوز استكمال أي مستند بعد بدء جلسة فض العروض بيد أنه يسمح بالتوقيع على بعض المستندات التي فاتته توقيعها أو لصق طابع لم تكن ملصقة أصلاً إذا كانت معه داخل الجلسة.
- (٦) لا يحق لأي عارض تقديم أكثر من عرض واحد. وفي حال تقديمه أكثر من عرض ترفض كافة العروض المقترحة من قبله.
- (٧) على العارض أن يبرز النسخة الأصلية خلال جلسة المزايدة في حال تقديم صورة عن أي من المستندات المطلوبة ولا يحق له استرجاع

أية معاملة من محتويات العرض.

(٨) على العارض إلصاق الطوابع اللازمة على عرضه حسب القوانين المرعية.

(٩) يشترط توقيع ووضع ختم الشركة على كل صفحات دفتر الشروط في حال كون العارض شركة.

(١٠) في حال توقيع العرض بالوكالة يجب على الوكيل تقديم توكيله وإذا كان العارض شركة يجب أن يذكر اسمها وعنوانها ومركزها الرئيسي ورقم هاتفها وأن يضمّ إلى العرض نسخة عن عقد الشراكة شرط إبراز النسخة الأصلية خلال جلسة فضّ العروض.

(١١) إن عدم التقيد بأي شرط من الشروط المذكورة أعلاه يؤدي إلى رفض العرض المقدم.

(١٢) في حال الخطأ في احتساب السعر الإجمالي للصفقة، يتم إعادة احتسابه وفق سعر المتر المربع السنوي المعروض من قبل العارض.

المادة التاسعة: محل إقامة المشترك

على العارض، أن يتقدم بإفادة تحدد محل إقامته المختار من قبله، حيث يصار إلى إبلاغه كافة المراسلات اللاحقة والعائدة لحسن تنفيذ الصفقة. وفي حال تعرّض ذلك تعتبر جميع المراسلات والتبليغات سارية المفعول بعد ثلاثة أيام من لصقها على لوحة الإعلانات في مكاتب المصلحة في بيروت أو بعد تبليغها بأية وسيلة متاحة. ويعتبر محل الإقامة المختار من قبل المتعهد مركزاً ميدانياً رئيسياً عليه أن ينطلق منه لتنفيذ أشغال هذا العقد.

المادة العاشرة: زيارة الموقع

يمكن للمزايد الكشف على الأراضي المراد تأجيرها وعلى طبيعة استثمارها لأجل ألا يدعي الجهل بحال الأرض بعد ترسية الصفقة وذلك من خلال الاتصال بالمهندسة حنان بيضون على الرقم التالي: ٠٣/٢٣٥٩٤٧.

المادة الحادية عشرة: إعلان نتحة المزادة

١. يعلن ملتزماً بصورة مؤقتة العارض الذي يقمّ أعلى الأسعار المعروضة أي الكلفة الإجمالية للأشغال والتي تتضمن إيجار المتر المربع السنوي.

٢. إذا تساوى عدة عارضين بالسعر المناسب والشروط المطلوبة، تكون الأفضلية لمقدم مدة الإيجار الأطول، وفي حال كانت مدة الإيجار متساوية، تدعو المصلحة أصحاب العروض بجلسة فضّ العروض إلى زيادة السعر لصالح المصلحة بطريقة الظرف المختوم، فإذا رفض المنافسون المذكورون تقديم عروض جديدة أو إذا بقيت أسعارهم متساوية عيّن الملتزم بطريقة القرعة فيما بينهم.

٣. لا يعتبر الالتزام نافذاً إلا بعد تصديقه من قبل المراجع المختصة حيث يتم إبلاغ العارض هذا التصديق بموجب كتاب تبليغ خاص موجه إليه حسب الأصول.

إذا لم يتم هذا التبليغ خلال مدة الارتباط المذكورة في المادة الثامنة 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 التزامه، وإذا لم يتقدم بهذا الطلب اعتبر مرتبطاً تجاه المصلحة بمهلة مماثلة جديدة ولا يحق له رفض التبليغ أو الرجوع عن التزامه حتى ولو جاء التبليغ بعد انقضاء المهلة الأساسية والأيام الثلاثة الإضافية. وإذا صودف أن كان اليوم الأخير من المدة يوم عطلة اعتبر أول يوم عمل يليه وكأنه اليوم الأخير. تدعو الإدارة المتعهد إلى الحضور لتبليغ تصديق الصفقة، وإذا تمّنّع بلّغته بالوسائل المتاحة

١٠

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.

عند التبليغ تقدم المصلحة إلى المتعهد نسخة كاملة من ملف الصفقة.

٤. يحق للجنة فض العروض إلغاء الالتزام إذا تبين لها أن الأسعار المقدمة غير مناسبة كما يحق لها رفض جميع العارضين الذين لا ترى فيهم الضمانات الكافية دون أن تكون ملزمة بإعلان سبب الرفض.

المادة الثانية عشرة: التأمين النهائي

حددت قيمة التأمين النهائي بنسبة عشرة بالمائة (١٠%) من مجموع قيمة الصفقة أي عشرة بالمئة من بدل الإيجار الإجمالي. ويقدم هذا التأمين، ضمن مهلة أسبوع من تاريخ تبليغ العارض رسو الصفقة عليه حسب الأصول، إما بشكل كتاب ضمان مصرفي صادر عن مصرف مقبول وصالح لمدة سنة على الأقل يجدد تلقائياً لحين انتهاء مدة العقد أو بدفع قيمته نقداً في صندوق المصلحة لقاء إيصال أو شيك مصرفي صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة. وإذا لم يقدم الملتزم هذا التأمين النهائي يصادر التأمين المؤقت لصالح المصلحة ويعاد التلزم مجدداً على نفقة الملتزم ومسؤوليته.

يتم تحرير هذا التأمين النهائي عند انتهاء مدة العقد المحددة من قبل المتعهد في الفصل الثاني (عدد الفترات التأجيرية) وبعد التأكد من أن الأراضي سلّمت الى المصلحة بحالة جيدة وفق الشروط المذكورة في دفتر الشروط هذا خصوصاً المادة الثالثة والعشرون منه وفي حال عدم توجب أية ذمم على المستأجر.

المادة الثالثة عشرة: رسم الطابع المالي

على الملتزم أن يسدّد في خلال مدة خمسة أيام من تاريخ تبليغه التصديق على المزايدة رسم الطابع المالي عن العقد والبالغ نسبة أربعة بالآلاف من قيمة الصفقة وفق المادة الثانية من القانون رقم ٦٤ تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٧، وإلا غرّم في حال تأخره بعشرة أضعاف الرسم المذكور، وذلك إنفاذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٤٤ من المحضر رقم ١٧ تاريخ ٢٢/٤/١٩٩٧.

المادة الرابعة عشرة: أمر المباشرة بالعمل وتسليم المتعهد مواقع العمل

يجري تسليم المتعهد أمر المباشرة بالعمل وموقع العمل بعد أن يكون قد بُلِّغ المصادقة على ترسية الصفقة عليه وتقدم بالتأمين النهائي، ويتم التسليم بموجب محضر يوقع من قبل الطرفين أو من يمثلهما. ويعتبر اليوم الذي يلي تاريخ أمر المباشرة بالعمل هذا أساساً لاحتساب مهلة تنفيذ الأشغال التعاقدية عموماً.

المادة الخامسة عشرة: شمولية الأسعار وثباتها

تشمل الأسعار المحددة في لائحة الأسعار إيجار الأراضي للفترة التأجيرية المحددة من قبل العارض ويكون سعر المتر المربع تصاعدياً أي يزداد قيمة المتر المربع ١٠% سنوياً من قيمة المتر المربع الذي تم تقديره للسنة الاولى من قبل المتعهد في جدول الأسعار. على أن تنطلق المزايدة من سعر المتر المربع الواحد للسنة

الأولى المحدد بمبلغ وقدره //٢,٧٥/د.أ. فقط دولاران وخمسة وسبعون سنتاً أميركياً لا غير (وتدفع بالليرة اللبنانية حسب سعر الصرف على منصة صيرفة أثناء موعد الدفع أو أي منصة أخرى معتمدة ومعتترف بها) ويقدم العارض سعره بالدولار الأميركي على هذا الأساس وفق ما هو موضح في المادة السابعة.

المادة السادسة عشرة: مدة العقد

إن مدة عقد إيجار واستثمار الأراضي هي عدد الفترات التأجيرية المعروضة من قبل العارض في الفصل الثاني من دفتر الشروط الخاص ويتم تحديد عدد السنوات على أساسها، وتبدأ الفترة التأجيرية اعتباراً من اليوم التالي لإعطاء المتعهد أمر المباشرة بالعمل.

ملاحظة:

تتراوح مدة استئجار الأراضي بين ست سنوات (فترة تأجيرية واحدة) كحد أدنى وثمانية عشر سنة (ثلاث فترات تأجيرية) كحد أقصى في حال تم تجديد العقد.

المادة السابعة عشرة: طريقة الدفع

يتم دفع قيمة بدل الإيجار الإجمالي المعروض من قبل الملتزم دفعة واحدة بالليرة اللبنانية على أن يتم احتساب سعر صرف الدولار وفق منصة صيرفة أو أي منصة أخرى معتمدة ومعتترف بها بتاريخ الدفع وذلك عن كامل الفترة التأجيرية المحددة من قبل العارض خلال مهلة شهر على الأكثر من تاريخ تبليغ المستأجر الصفقة، وذلك نقداً بنسبة لا تقل عن خمسين بالمئة من قيمة بدل الإيجار الإجمالي الى صندوق المصلحة لقاء إيصال ويتم تسديد المبلغ المتبقي وفق شيك مصرفي صادر عن مصرف مقبول لدى الدولة. وإذا لم يتم دفع هذا المبلغ خلال هذه المدة يتم مصادرة التأمين النهائي المقدم لصالح المصلحة ويعتبر المستأجر ناكلاً وتعاد المزايدة على حسابه.

المادة الثامنة عشر : إقامة إنشاءات ثابتة

في حال رغب المستأجر بإقامة أية إنشاءات ثابتة أو مؤقتة في الأرض المؤجرة فإنه يلتزم بالحصول على موافقة خطية وصريحة من المصلحة بالإضافة الى استيفاء التراخيص القانونية من الجهات المعنية، وفي حال الحصول على هذه الموافقة تصبح الانشاءات ملكاً للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني. ويتوجب على المستأجر في حال إقامة منشآت تأمين شبكات الصرف الصحي ومعالجة هذه المياه والنفايات الصلبة الناتجة عن هذه الإنشاءات.

لا يحق للمستأجر أن يقوم بنقل أية أترية أو مواد أو أشياء مستخرجة أو أي ناتج حفر من موقع الاراضي الا بعد أخذ موافقة المصلحة خطياً على ذلك وعليه أن يراعي القوانين والأنظمة التي ترعى حماية الآثار والمواقع الاثرية.

المادة التاسعة عشر: حقوق المؤجر

يحتفظ المؤجر (أي المصلحة) بحقه في الدخول إلى الأرض المؤجرة لإجراء الدراسات الضرورية في أي وقت

يشاء، دون أن يحق للمستأجر اعتراضه أو منعه من ذلك. كما وتبقى حقوق الغير محفوظة أياً كانت هذه الحقوق.

المادة العشرون: المحافظة على الواقع

إن المستأجر ملزم، طيلة مدة الإيجار، بالمحافظة على الأرض ومحتوياتها والمحافظة على أشجار الجوز المزروعة في الأراضي موضوع العقد.

يلتزم المستأجر بموجب دفتر الشروط هذا بالاستثمار المباشر للأراضي المؤجرة دون أن يكون له الحق بتأجيرها أو تأجير أي جزء منها الى الغير كما لا يكون له الحق في أن يتنازل كلياً أو جزئياً عن حقوقه الناشئة عن هذا الاستثمار، باعتباره المسؤول الوحيد عن التزامه تجاه المصلحة.

المادة الواحدة والعشرون: الكهرباء

على الملتزم أن يؤمن الكهرباء على نفقته الخاصة بحال حاجته إليها من دون أن يكون من حقه مطالبة المصلحة عن أي تعويضات إزاء تأمينه للكهرباء.

المادة الثانية والعشرون: التعويضات

- تعويض الفلاحة والاستصلاح: في حال انتهاء مدة العقد أو فسخه، لا يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض عن الفلاحة والاستصلاح.

- تعويض عن أضرار طبيعية محتملة: بما أن الأراضي المعنية عرضة للفيضانات، فإن المستأجر يتحمل كافة الأضرار والمسؤوليات الناتجة عن الفيضانات في حال حدوثها، كما يتحمل نتائج جميع المخاطر العادية وغير العادية حتى ولو نتجت عن قوة قاهرة، ويتحمل مسؤوليتها وحده دون أن يحق له مطالبة المصلحة بأي تعويض أو تخفيض على بدل الإيجار أو إسقاطه أو استرداد أي جزء منه.

- تعويض عن أضرار مصطنعة: إذا منع المستأجر من فلاحه أرضه أو زرعها بسبب تعرض فعلي له أو اعتداء عليه أو جراء غضب أو احتلال أو أحداث تؤلف بطبيعتها قوة قاهرة، فلا يحق له مطالبة المؤجر بتخفيض بدل الإيجار أو إسقاطه أو استرداد أي جزء منه.

المادة الثالثة والعشرون: إخلاء الأرض وإعادة تسليمها للمصلحة

يتعهد المستأجر بإخلاء الأراضي موضوع العقد فور انتهاء مدة الإيجار أو فسخه، دون الحاجة إلى أي طلب إخلاء أو إلى أي إنذار مسبق، وإلا اعتبر منتفعاً بالمأجور بدون مسوغ قانوني. وعند انتهاء مدة الإيجار أو فسخه، عليه إزالة كافة المخلفات الناتجة عن أعماله وغيرها.

لا يحق للمستأجر إزالة الانشاءات الثابتة التي أصبحت ملك المصلحة عند انتهاء مدة الإيجار أو فسخه وإلا تطبق عليه كافة التدابير الجزية المذكورة في المادة ٣٥ من دفتر الشروط والأحكام العامة ومنها مصادرة التأمين النهائي.

إذا تمنع المستأجر أو تأخر عن تسليم الأرض المؤجرة إلى المصلحة عند نهاية مدة الإيجار أو عند فسخ العقد

لأحد الأسباب الواردة أعلاه، يغرم بمصادرة التأمين النهائي وتقوم المصلحة بإتلاف كافة المحاصيل وإزالة كافة التجهيزات العائدة له بواسطة آلياتها وعلى نفقة المستأجر .

المادة الرابعة والعشرون: شروط استثمار الأراضي

يمكن للمستثمر استثمار هذه الأراضي في الزراعة شرط مراعاة ما يلي:

١- نوع الزراعات: إن استثمار الأراضي المؤجرة محصور فقط بزراعة الأشجار المثمرة، الخضار والحبوب على أنواعها في المناطق الغير مزروعة، دون أن يكون للمستأجر الحق بزرع أي نوع من المزروعات الممنوعة قانوناً، وإلاّ حق للمؤجر إخراجه فوراً من الأرض وإتلاف هذه المزروعات دون أي تعويض وعلى نفقة المستأجر ومسؤوليته، واعتبار العقد لاغياً ومصادرة التأمين النهائي وملاحقة المستأجر قضائياً لدى المحاكم المختصة.

٢- استعمال الأسمدة: على المستأجر أن يراعي نسب استعمال الأسمدة المعترف بها لكل محصول وعليه التعهد باستعمال نسب الاسمدة الزراعية والمبيدات الحشرية والفطرية ومبيدات الأعشاب بشكل لا يسبب ضرر 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 بالاستثمار.

٣- ري الأراضي: يمنع ري المحاصيل غير العلفية مباشرة من مجرى نهر الليطاني في حال ثبوت تلوث المياه التي يحملها النهر، لذا يجب على المستأجر الالتزام بتطبيق هذا القرار بشكل حاسم ويكون مسؤولاً عن أي خرق في هذا المجال، ويعتبر العقد مفسوخاً حكماً على مسؤولية المستأجر إذا ثبت أنه قام باستعمال مياه النهر غير الصالحة للري.



الجمهورية اللبنانية
المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

:-

" تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية "

:-

الفصل الثاني: لائحة الأسعار والكشف التقديري

اسم العارض:

عنوانه ورقم الهاتف والفاكس:

عدد الفترات التأجيرية المعروضة: (بين ١ و ٢).....
السنوات المعروضة (كل فترة تأجيرية هي عبارة عن ست سنوات):

بدل الإيجار للمتر المربع الواحد للسنة الأولى د.أ.

بدل الإيجار الإجمالي لمدة سنة (٢٥٥٠ متراً مربعاً): د.أ.

بدل الإيجار الإجمالي لعدد الفترات التأجيرية المعروضة* (٢٥٥٠ متراً مربعاً): د.أ.

فقط:

..... دولاراً أميركياً لا غير.

* يحتسب بدل الإيجار الإجمالي وفق عدد الفترات التأجيرية المعروضة واستناداً الى المادة السابعة أعلاه من دفتر الشروط الخاص.

توقيع العارض



الجمهورية اللبنانية
المصلحة الوطنية لنهر الليطاني

:-

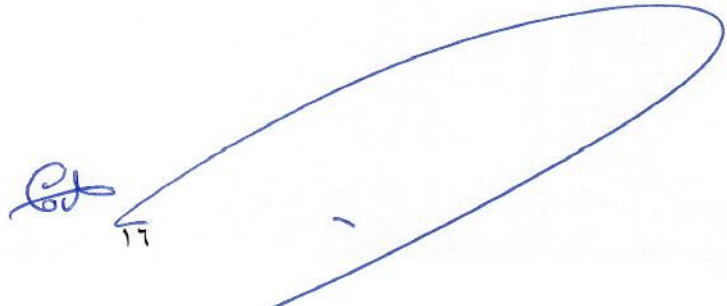
" تأجير واستثمار بعض الأراضي السياحية التابعة للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني
في محيط نبع شمسين من منطقة كفرزبد العقارية "

:-

الفصل الثالث: الخرائط المرفقة

(عدد ١)

١٦





المصلحة الوطنية لنهر الليطاني
مصلحة الأسماك و الأماك

محافظه البقاء

منطقة كفرزبد العقارية

خريطة تظهر حدود
املاك المصلحة
في منطقة كفرزبد النصارية

١- حدود مرسوم الاستملاك رقم

٥٧١٨.٩٣ - حد وند مسوم

٢- جدول خزان مياه يستعمل لغسل الخضار

٣- حدود التصاوين

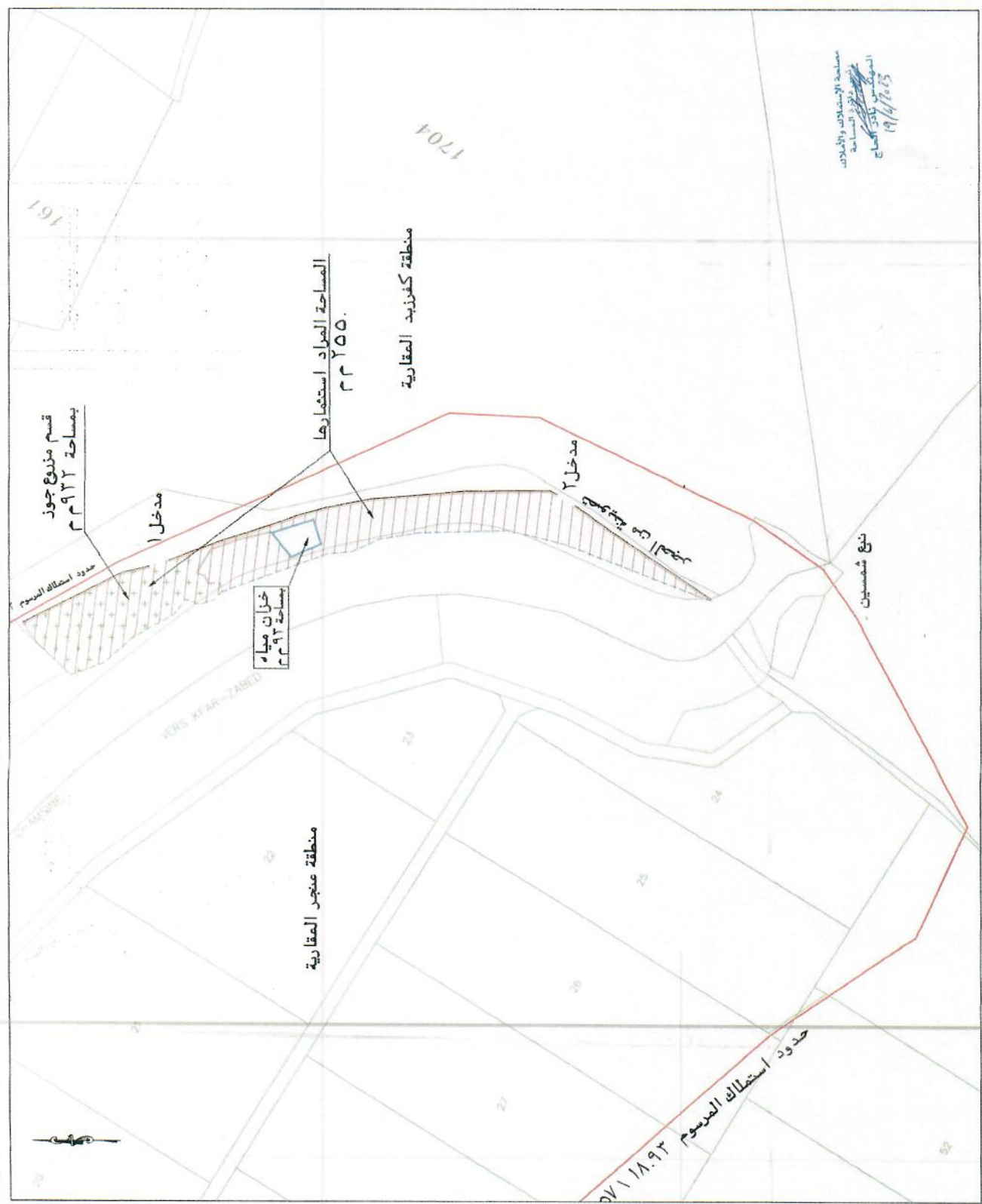
٤- أرقام العقارات المحاذية

٥- حدود العقارات W.٤

کفرزید

مقیاس ۷۵.۱۱

مصاحبة الإستملاك والأموال
تسليم لأحد المساحة
المهندس نادر الحجاج
19/6/2013



GA