



الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات
محافظة لبنان الجنوبي

تتعلق بالمعاملة الواردة من: بلدية مجدليون .

تاريخها: ٢٣/ ١١/ ٢٠٢٣ رقمها: ١٥١

موضوعها: مزايدة عمومية لايجار عقارات .

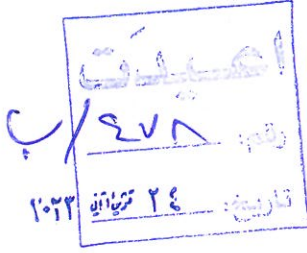
تاريخ تسجيلها في قلم المحافظة: ٢٠٢٣/١١/٢٤ تحت رقم: ٤٧٨ / ب

رقم التسجيل	جهة الارسال وأسباب الاحالة	التوقيع
٤٧٨ / ب	جانب بلدية مجدليون يرجى الاطلاع ، بعد التصديق على القرار رقم ٣٥ تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٠ ودفتر الشروط المتعلق به . صيدا في : ٤ - ١٢ - ٢٠٢٣  	عن محافظ لبنان الجنوبي أمين سر عام محافظة لبنان الجنوبي -بالتفويض-  نفولا أبو ضاهر

تبلغ نسخة : المحفوظات



الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات
محافظة لبنان الجنوبي
بلدية مجدلون



عدد ٢٠٢٣/١٥١
تاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٣

جانب سعادة محافظ لبنان الجنوبي المحترم

يرجى من سعادتك التفضل بالاطلاع على القرار المرفق ربطاً وإجراء
المقتضى

مع فائق الاحترام

مجدليون في ٢٠٢٣/١١/٢٣





الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات
محافظة لبنان الجنوبي

تتعلق بالمعاملة الواردة من: بلدية مجدليون .

تاريخها: ٢٠٢٣/١٠/٩ رقمها: ١٣٠

موضوعها: دفتر شروط تاجير عقارات بلدية .

تاريخ تسجيلها في قلم المحافظة: ٢٠٢٣/١٠/١٦ تحت رقم: ٤٧٨/ب

رقم التسجيل	جهة الارسل وأسباب الاحالة	التوقيع
٤٧٨/ب	جانب بلدية مجدليون يرجى الاطلاع ، والتقيد باحكام قانون الشراء العام رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٩، ونموذج دفتر الشروط الصادر عن هيئة الشراء العام والاعادة للاستكمال . صيدا في : ٢٠٢٣/١٠/١٦ 	عن محافظ لبنان الجنوبي بالتفويض امين السر العام نقولا أبو ضاهر

تبلغ نسخة : المحفوظات



مقتطف من محضر جلسة المجلس البلدي في مجدلون

رقم ٣٨ تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٠

القرار رقم ٢٠٢٣/٢٥

الموضوع: دفتر شروط خاص لتأجير عقارات بلدية مجدلون بواسطة المزايدة العامة.

إن مجلس بلدية مجدلون المنعقد في جلسة قانونية عند الساعة السادسة مساءً من يوم الجمعة الموافق في ٢٠٢٣/١١/١٠ في مركز البلدية برئاسة رئيس البلدية بطرس صليبا وحضور نائب الرئيس هاني الديك والأعضاء السادة : نصري عيد – فريدة بطرس – بيار الشامية وعادل معماري

وتغيب بعذر الأعضاء السادة: كريستيان متى

وتغيب بغير عذر الأعضاء السادة: رامي الشامية وسهيل الشامية

بناءً على محضر لجنة القيد الانتخابية تاريخ ٢٠١٦/٦/٦

بناءً على قانون البلديات ٧٧/١١٨ وتعديلاته،

بناءً على المرسوم ٨٢/٥٥٩٥،

بناءً على الدعوة الخطية الموجهة للسادة أعضاء المجلس البلدي،

اطلع المجلس البلدي على دفتر الشروط المنظم "لتأجير عقارات البلدية بواسطة المزايدة العامة" ذات الأرقام ٣٣٨ و ١٠١٨ وبالطرف المغفل والذي يتضمن الشروط والأحكام الخاصة بالمزايدة، لا سيما الإدارية، الفنية والقانونية، وبعد مناقشة ودرس مضمون دفتر الشروط المذكور.

يقرر ما يلي:

المادة الأولى: الموافقة على دفتر الشروط المنظم "لتأجير عقارات بلدية مجدلون بواسطة المزايدة العامة".

المادة الثانية: ينشر الإعلان عن التلزم على المنصة الالكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.

المادة الثالثة: يُعمل بهذا القرار بعد تصديق سلطة الرقابة الإدارية حسب الأصول، كما تخضع قرارات الموافقة على عقود الإيجار التي يتخذها المجلس البلدي للتصديق سنداً للمواد ٦٠ و ٦١ من قانون البلديات ٧٧/١١٨.

المادة الرابعة: يُبلغ هذا القرار حيث تدعو الحاجة. تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٠

الأعضاء السادة

نائب رئيس البلدية

رئيس البلدية

رئيس بلدية مجدلون

بطرس جورج صليبا



دفتري شروط خاص لتأجير عقارات بلدية مجديون بواسطة المزايدة العمومية

القسم الأول : (أحكام خاصة بتقديم العروض وإرساء التلزم)

المادة الأولى : تحديد الصفة وموضوعها

- أ- ترغب بلدية مجديون في تأجير العقارين العائدين لها ذات الأرقام ٣٣٨ و ١٠١٨ من منطقة مجديون العقارية بواسطة مزايدة عمومية وفقاً لأحكام قانون الشراء العام وبطريقة الظرف المختوم، إستناداً لدفتري الشروط هذا ومرفقاته التي تعتبر كلها جزء لا يتجزأ منه. إن الغاية من هذه المزايدة هي إستثمار هذه العقارات بغية إحياء البلدة إقتصادياً وتجارياً وسياحياً.
- ب- تتم الدعوة إلى هذا التلزم عبر الإعلان على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام، وفي أي وسيلة تحددها الجهة الشارية.
- ج- مرفقات دفتري الشروط:
 - الملحق رقم ١ : نموذج عرض الأسعار / بيان الأسعار
 - الملحق رقم ٢ : مستند التصريح / التعهد
 - الملحق رقم ٣ : مستند تصريح النزاهة
 - الملحق رقم ٤ : كتاب ضمان العرض
- د- يمكن الإطلاع على دفتري الشروط هذا والحصول على نسخة منه في مبنى بلدية مجديون، كما ينشر على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.
- هـ- تطبق على هذه الصفة، بالإضافة إلى القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، أحكام قانون الشراء العام، وتحديد أحكام المادة ٤٢ والبند الثاني من الفصل الثالث من هذا القانون.
- و- يحدد بدل الإستحصال على دفتري الشروط الخاص بتلزم تأجير العقارين رقم ٣٣٨ و ١٠١٨ من منطقة مجديون العقارية بمبلغ // ٢,٠٠٠,٠٠٠ // ل.ل فقط مليوناً ليرة لبنانية لا غير تدفع إلى صندوق بلدية مجديون بموجب إيصال يحدد بإسم الجهة التي تنوي التقدم لهذه الصفة.

المادة الثانية : طريقة التلزم والإرساء

- أ- يجري التلزم بواسطة المزايدة العمومية، على أساس تقديم الأسعار وفقاً للسعر الأعلى.
- ب- يسند التلزم مؤقتاً إلى العارض المقبول شكلاً من الناحية الإدارية والذي قدم السعر الأعلى.
- ج- إذا تساوت الأسعار بين العارضين، أعيدت الصفة 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 الثالثة : شروط الإشتراك بالمزايدة (الشروط العامة)

- أ- على المشترك أن يكون لبنانياً منذ أكثر من عشر سنوات.

- ب- أن لا يكون قد ثبت مخالفته للأخلاق المهنية.
- ج- أن لا يكون قيد التصفية أو صادر بحقه حكم إفلاس.
- د- أن لا يكون قد حكم بجرائم إعتياد الرّبي وتبييض الأموال بموجب حكم نهائي وإن كان غير مبرم.
- هـ - لا يحق للمشارك أن يتقدم للإشتراك في المزايدة على أكثر من عقار، بطريقة مباشرة أو عن طريق الغير تحت طائلة إقصائه.
- و - على المشارك أن يقدم سعره (الذي على أساسه تجرى المزايدة) وأن يكون هذا السعر بمثابة بدل استثمار بدل إستئجار قطعة أرض لمدة عشرين سنة كمدة قصوى وبذات القيمة.

المادة الرابعة : شروط مشاركة العارضين.

- أ- يقدم العرض بصورة واضحة وجلية جداً من دون أي شطب وحك أو تطريس.
- ب- يصرح العارض في عرضه أنه إطلع 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 الإستدراك، وأنه يقدم عرضه على هذا الأساس، ويلصق على التصريح طوابع مالية بقيمة خمسين ألف ليرة لبنانية تغطي المستندات كافة.
- ج- يرفض كل عرض يشتمل على أي تحفظ أو إستدراك.
- د- يحدد العارض في عرضه عنواناً واضحاً له ومكاناً لإقامته لكي يتم إبلاغه ما يجب إبلاغه إياه بالسرعة الممكنة.
- هـ- يتوجب على الشركة الأجنبية التي ترغب في الإشتراك بمزايدة تأجير العقارين رقم ٣٣٨ و ١٠١٨ مجديون، أن تستحصل من جانب وزارة الإقتصاد والتجارة (مكتب مقاطعة إسرائيل)، على إفادة تثبت أن الشركة الأجنبية تنطبق عليها أحكام قانون مقاطعة العدو الإسرائيلي، وأنه لا مانع من التعاقد معها لهذه الناحية عملاً بأحكام القانون الصادر في ٢٣ حزيران ١٩٥٥ (مقاطعة إسرائيل) ووفقاً لأحكام قانون الشراء رقم ٢٠٢١/٢٤٤ تاريخ ١٩-٠٧-٢٠٢١.

المادة الخامسة : الشروط العامة الموحدة.

- ١- كتاب التعهد (التصريح) وفق النموذج المرفق موقِعاً وممهوراً من العارض مع طوابع بقيمة // ٥٠,٠٠٠ ل.ل فقط خمسون ألف ليرة لبنانية لا غير ، ويتضمن التعهد تأكيد العارض لإلتزامه بالسعر وبصلاحية العرض.
- ٢- سجل تجاري لمؤسسة أو شركة مسجلة بإسم المشارك في المحكمة التجارية حسب الأصول، أو إذاعة تجارية ، يحدد فيها صاحب الحق المفوض بالتوقيع عن العارض تبين توقيع المفوض قانوناً بالتوقيع على العرض، في حال كان العارض شركة.
- ٣- التفويض القانوني إذا وقع العرض شخص غير الشخص الذي يملك حق التوقيع عن العارض بحسب الإذاعة التجارية، مصدق لدى الكاتب بالعدل، بحسب ما هو مبين في متن الفقرة ٢ من هذه المادة.
- ٤- شهادة تسجيل العارض في 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 فترة التنفيذ.
- ٥- يمكن للأشخاص اللبنانيين حصراً وبصفتهم الشخصية الإشتراك في المزايدة.
- ٦- براءة ذمة صادرة عن بلدية مجديون.

٧- إفادة صادرة عن السجل التجاري تثبت أن العارض ليس في حالة إفلاس أو تصفية، في حال كان تاجراً.

٨- تعهد بالتقيد بجميع بنود دفتر الشروط دون قيد أو شرط (وفق النموذج المرفق)

٩- كفالة نقدية لقاء إيصال صادر من صندوق بلدية مجدليون أو كفالة مصرفية بقيمة التأمين المؤقت وقدره عشرة ملايين ليرة لبنانية من تاريخ المزايدة، ولا ترد هذه الكفالة إلا بعد الإنتهاء من فترة الإستثمار وتسليم كافة المنشآت سالمة وبموجب تقرير خطي موقع من رئاسة البلدية والمستثمر.

١٠- سجل عدلي لا يزيد تاريخه عن الشهر من تاريخ إجراء المزايدة يثبت أن العارض غير محكوم بجناية أو جنحة لكل من يتقدم لهذه الصفقة بصفته الشخصية، وليس كشخص معنوي.

١١- إخراج قيد حديث لا يعود تاريخه لأكثر من شهر من تاريخ إجراء المزايدة.

١٢- نسخة عن الإيصال المسلم له من قبل صندوق بلدية مجدليون يثبت فيه دفع مبلغ // ٢,٠٠٠,٠٠٠ // ل.ل فقط مليوناً ليرة لبنانية لا غير ثمن دفتر المزايدة.

١٣- مستند تصريح النزاهة موقع من العارض وفقاً للأصول (الملحق رقم ٣)

١٤- كتاب تأمين ضد الحوادث الطارئة على أرض العقار فضلاً عن تأمين العمال الذين بعهدة العارض عن كل ضرر مادي أو معنوي يأتونه لأنفسهم أو للغير صادر عن شركة تأمين معروفة في السوق المحلي ولديها خبرة عمل لا تقل عن خمس سنوات، مع الإشارة إلى أن كتاب التأمين موضوع الفقرة ١٤ يقدم من جانب العارض الذي ترسو عليه الصفقة وعند توقيع العقد.

ملاحظة :

أ- يجب على المشترك في الصفقة موضوع دفتر الشروط تأمين جميع الوثائق والمستندات المقدمة منه، فضلاً عن لصق الطوابع القانونية اللازمة حسب الأصول (طابع ١٠٠٠ ل.ل على كل مستند مهما كان نوعه + طابع ٥٠,٠٠٠ ل.ل على مستند التعهد، مع الإشارة إلى أن كافة المستندات المطلوبة أعلاه يجب أن تكون أصلية، أو صور مصدقة عنها من المراجع المختصة وذلك ضمن مهلة الستة أشهر التي تسبق موعد جلسة التلزم.

ب- يجب على المشترك أن يذكر في التعهد أنه إتخذ محل إقامة مختاراً ضمن النطاق البلدي لتبليغه جميع الأوراق والمستندات المتعلقة بهذه الصفقة، بواسطة البريد المضمون، أو بواسطة موظف من البلدية، وإذا تعذر التبليغ المباشر، لأي سبب من الأسباب يقوم الموظف المبلغ بلصق نسخ عن المستند المراد تبليغه على باب محل الإقامة المختار ونسخة على لوحة الإعلانات في البلدية، وينظم محضراً بذلك ويعتبر هذا التبليغ قانونياً، وفي حال تعذر ذلك يعتمد التبليغ على لوحة الإعلانات الكائنة على مدخل البلدية.

ج- في حال تقديم عرض من شركة أجنبية، يتوجب على هذه الشركة أن تراعي أحد الشرطين التاليين:
١- أن تكون ضمن إئتلاف يضم شركة لبنانية على الأقل تتوفر فيها كل الشروط التي تطبق على الشركات اللبنانية.

٢- أن يكون لها مكتب إستشاري في لبنان يراعي كل الشروط المطلوبة للإستشاريين الأفراد أو للشركات الإستشارية اللبنانية.

المادة السادسة : طلبات الإستيضاح . (المادة ٢١ من قانون الشراء العام) ، وسعر الإفتتاح

أ - يحق للعارضين تقديم طلب إستيضاح خطي حول دفتر الشروط خلال مهلة تنتهي قبل عشرة أيام من تاريخ تقديم العروض . على بلدية مجدلون الإجابة خلال مهلة تنتهي قبل ستة أيام من الموعد النهائي لتقديم العروض، ويرسل الإيضاح خطياً في الوقت عينه إلى جميع العارضين الذين زودتهم البلدية بملفات التلزم، وتطبق أحكام المادة ٢١ من قانون الشراء العام في حال إرتأت الإدارة إجراء تعديلات على دفتر الشروط لأي سبب كان أو بمبادرة منها، أم نتيجة لطلب إستيضاح مقدم من أحد العارضين، وفي كل ما يتعلق بعقد إجتماع مع العارضين.

ب - يحدد سعر الإفتتاح لهذه المزايدة بمبلغ :

- العقار رقم ١٠١٨ بمبلغ / \$٦٠٠٠ / دولار أميركي .
- العقار رقم ٣٣٨ بمبلغ / \$٦٦٠٠ / دولار أميركي .

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

- ١- يحدد دفتر الشروط مدة صلاحية العرض بتسعين يوماً (٩٠ يوم) من التاريخ النهائي لتقديم العروض.
- ٢- يمكن لبلدية مجدلون أن تطلب من العارضين، قبل إنقضاء فترة صلاحية عروضهم، أن يمددوا تلك الفترة لمدة إضافية محددة ويمكن للعارض رفض ذلك الطلب من دون مصادرة ضمان عرضه.
- ٣- على العارضين الذين يوافقون على تمديد فترة صلاحية عروضهم أن يمددوا فترة صلاحية ضمانات العروض، أو أن يقدموا ضمانات عروض جديدة تغطي فترة تمديد صلاحية العروض. ويعتبر العارض الذي لم يمدد ضمان عرضه، أو الذي لم يقدم ضمان عرض جديد، أنه قد رفض طلب تمديد فترة صلاحية عرضه.
- ٤- يمكن للعارض أن يعدل عرضه أو أن يسحبه قبل الموعد النهائي لتقديم العروض دون مصادرة ضمان عرضه. ويكون التعديل أو طلب سحب العرض ساري المفعول عندما تستلمه بلدية مجدلون قبل الموعد النهائي لتقديم العروض.
- ٥- تمدد 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.

المادة الثامنة : (شروط تقديم العرض)

- ١- تقدم العروض إلى بلدية مجدلون ضمن غلافين مختومين، يتضمن الأول جميع الوثائق والمستندات المطلوبة والمبينة في المادة الخامسة ويوضع في الغلاف الثاني بيان الأسعار بالدولار الأميركي بالأرقام والأحرف الكاملة دون حك أو شطب، على أن يشمل السعر الأكلاف التي تقتضيها هذه المزايدة، بما فيه التأمينات ضد الحوادث الطارئة على أرض العقار، والضمانات الصحية ويذكر على ظاهر كل غلاف:

- الغلاف رقم ()
- إسم العارض وختمه
- محتوياته
- موضوع الصفقة

- تاريخ جلسة التلزم

٢- يوضع الغلافان المنصوص عنهما في البند الأول من هذه المادة ضمن غلاف ثالث موحد يتم الحصول عليه من قسم المحاسبة - أمانة المجلس البلدي، عند تقديم العرض مختوم ومعنون بإسم : بلدية مجديون. ولا يذكر على ظاهره سوى موضوع الصفقة والتاريخ المحدد لإجرائها ليكون بالأرقام على الشكل التالي : اليوم / الشهر / السنة / الساعة وذلك من دون أي عبارة فارقة أو أي إشارة مميزة كإسم العارض أو صفته أو عنوانه، تحت طائلة رفض العرض، وتكون الكتابة على الغلاف الموحد بواسطة الحاسوب على ستيكرز بيضاء اللون تلتصق عليه عند تقديمه إلى بلدية مجديون.

٣- ترسل العروض باليد مباشرة إلى مبنى بلدية مجديون.

٤- يحدد الموعد النهائي لتقديم العروض وفق ما ينص عليه الإعلان المتعلق بهذه الصفقة، والمنشور على المنصة الإلكترونية لهيئة الشراء العام. (يكون موعد جلسة التلزم فوراً عند إنتهاء مهلة إستقبال العروض).

٥- تزود بلدية مجديون العارض بإيصال يبين فيه رقم تسلسلي بالإضافة إلى تاريخ تسلم العرض بالساعة واليوم والشهر والسنة.

٦- تحافظ بلدية مجديون على أمن العرض وسلامته و سريته، وتكفل عدم الإطلاع على محتواه إلا بعد فتحه وفقاً للأصول.

٧- لا يفتح أي عرض تتسلمه بلدية مجديون بعد الموعد النهائي لتقديم العروض، بل يعاد مختوماً إلى العارض الذي قدمه.

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

المادة التاسعة : فتح وتقييم العروض.

١- تفتح العروض لجنة التلزم في بلدية مجديون 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 إنتهاء مهلة تقديم العروض.

٢- على رئيس اللجنة وعلى كل من أعضائها أن يتنحى عن مهامه في اللجنة المذكورة في حال وقع بأي وضع من أوضاع تضارب المصالح، أو توقع الوقوع فيه، وذلك فور معرفته بهذا التضارب.

٣- يمكن للجنة التلزم الإستعانة بخبراء من خارج أو داخل الإدارة للمساعدة على التقييم الفني والمالي عند الإقتضاء وذلك بقرار من رئيس مجلس بلدية مجديون. يخضع إختيار الخبراء من خارج الإدارة إلى أحكام قانون الشراء العام.

٤- يلتزم الخبراء السرية والحياد في عملهم، ولا يحق لهم أن يقرروا بإسم اللجنة، أو أن يشاركوا في مداولاتها أو أن يفصحوا عنها علانية، ويمكن دعوتهم للإستماع والشرح من قبل الجهات المعنية، كما يتوجب على الخبراء تقديم تقرير خطي للجنة يضم إلزامياً إلى محضر التلزم.

٥- في حال التباين بالأراء بين أعضاء اللجنة تؤخذ القرارات بأغلبية أعضائها، ويُدون أي عضو مخالف أسباب مخالفته.

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

المادة العاشرة : الآلية القانونية لفتح العروض.

- ١- يتم فض الغلاف الخارجي الموحد لكل عارض على حدة وإعلان إسمه ضمن المشاركين في الصفقة، وذلك وفق ترتيب الأرقام التسلسلية المسجلة على الغلافات الخارجية والمسلمة للعارضين.
- ٢- يتم فض الغلاف رقم (١) (الوثائق والمستندات الإدارية المنصوص عنها في المادة الخامسة من دفتر الشروط الخاص) وفرز المستندات المطلوبة والتدقيق فيها تمهيداً لتحديد وإعلان أسماء العارضين المقبولين شكلاً والمؤهلين للإشتراك في بيان مقارنة الأسعار.
- ٣- يجري فض الغلاف رقم (٢) (بيان الأسعار) للعارضين المقبولين شكلاً كل 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 المقارنة وإعلان إسم الملتزم المؤقت.
- ٤- تصح لجنة التلزم أية أخطاء حسابية محضة تكتشفها أثناء فحصها العروض المقدمة وفقاً لأحكام دفتر الشروط وتبلغ التصحيحات إلى العارض المعني بشكل فوري.
- ٥- يمكن للجنة التلزم، في أي مرحلة من مراحل إجراءات التلزم، أن تطلب خطياً من العارض، إيضاحات بشأن المعلومات المتعلقة بعرضه، لمساعدتها في فحص العروض المقدمة وتقييمها.
- ٦- تسجل وقائع فتح العروض خطياً في محضر، يوقع عليه رئيس وأعضاء لجنة التلزم، كما توضع لائحة بالحضور يوقع عليها المشاركون، من ممثلي الجهات المشتركة في عملية المزايدة، وهيئة الشراء العام، والعارضين وممثليهم، على أن يشكل ذلك إثباتاً على حضورهم.
- ٧- لا يمكن طلب إجراء أو السماح بإجراء أي تغيير جوهري في المعلومات المتعلقة بالمؤهلات، أو بالعرض المقدم، بما في ذلك التغييرات الرامية إلى جعل من ليس مؤهلاً من العارضين مؤهلاً، أو جعل عرض غير مستوف للمطلوبات مستوفياً لها.
- ٨- لا يمكن إجراء أية مفاوضات بين بلدية مجديون، أو لجنة التلزم والعارض بخصوص المعلومات المتعلقة بالمؤهلات أو بخصوص العروض المقدمة، ولا يجوز إجراء أي تغيير في السعر، إثر طلب إستيضاح من أي عارض.
- ٩- تدرج جميع المراسلات التي تجري بموجب هذه المادة في سجل إجراءات الشراء بحسب المادة ٩ من قانون الشراء العام.
- ١٠- في حال كانت المعلومات أو المستندات المقدمة في العرض ناقصة أو خاطئة، أو في حال غياب وثيقة معينة، يجوز للجنة التلزم الطلب خطياً من العارض المعني توضيحات حول عرضه، أو طلب تقديم أو إستكمال المعلومات أو الوثائق ذات الصلة خلال فترة زمنية محددة، شرط أن تكون كافة المراسلات خطية، مع إحترام مبادئ الشفافية والمساواة في المعاملة بين العارضين في طلبات التوضيح، أو طلبات الإستكمال الخطية، ومع مراعاة أحكام الفقرة ٣ من البند الثاني من المادة ٢١ من قانون الشراء العام.

المادة الحادية عشر:

تستبعد بلدية مجديون العارض من إجراءات التلزم، بسبب عرضه منافع، أو من جرّاء ميزة تنافسية غير منصفة، أو بسبب تضارب المصالح، وذلك في إحدى الحالتين المنصوص عنهما في المادة الثامنة من قانون الشراء العام، كما تحظر المفاوضات بين البلدية أو لجنة التلزم وأي من العارضين بشأن العرض الذي قدمه العارض عملاً بأحكام المادة ٥٦ من قانون الشراء العام.

المادة الثانية عشر:

يمكن لبلدية مجديون أن تلغي المزايدة و / أو أي من إجراءاتها في أي وقت قبل إبلاغ الملتزم المؤقت إبرام العقد، في الحالات التي نصت عليها المادة ٢٥ من قانون الشراء العام.

القسم الثاني

أحكام خاصة بالعقد وتنفيذ الإلتزام

المادة الثالثة عشر : قبول العرض الفائز (التلزم المؤقت) وبدء تنفيذ العقد.

- ١- تقبل بلدية مجديون العرض المقدم الفائز بالمزايدة العائدة لتأجير عقارات البلدة ما لم :
 - أ- تسقط أهلية العارض الذي قدم العرض الفائز وذلك بمقتضى أحكام المادة ٧ من قانون الشراء العام.
 - ب- تلغى المزايدة بمقتضى الفقرة ١ من المادة ٢٥ من قانون الشراء العام.
 - ج- يرفض العرض الفائز عندما يتبين للجنة التلزم أنه منخفض إنخفاضاً غير عادي بمقتضى المادة ٢٧ من قانون الشراء العام لا سيما إذا كان السعر التي رست عليه المزايدة لا يتوافق مع الأسعار الحالية الرائجة في السوق المحلي لتأجير العقارات، مع الأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاقتصادية التي تؤثر على مفهوم العرض والطلب.
 - د- يستبعد العارض الذي قدم العرض الفائز من إجراءات التلزم للأسباب المبينة في المادة ٨ من قانون الشراء العام.
- ٢- بعد التأكد من العرض الفائز، تبلغ بلدية مجديون العارض الذي قدم العرض الفائز، كما تنشر بالتزامن قرارها بشأن قبول العرض الفائز (التلزم المؤقت) والذي يدخل حيز التنفيذ عند إنتهاء فترة التجميد البالغة عشرة أيام عمل تبدأ من تاريخ النشر، والذي يجب أن يتضمن على الأقل المعلومات التالية:
 - أ- إسم وعنوان العارض الذي قدم العرض الفائز (الملتزم المؤقت)
 - ب- قيمة العرض، ويمكن إضافة ملخص لسائر خصائص العرض الفائز ومزاياه النسبية، إذا كان العرض الفائز قد تم تأكيده على أساس السعر ومعايير أخرى.
 - ج- مدة فترة التجميد والبالغة عشرة أيام عمل من تاريخ النشر.
- ٣- فور إنقضاء فترة التجميد، تقوم بلدية مجديون بإبلاغ الملتزم المؤقت بوجوب توقيع العقد خلال مهلة لا تتعدى / ١٥ / خمسة عشر يوماً.
- ٤- يوقع رئيس بلدية مجديون العقد خلال مهلة / ١٥ / خمسة عشر يوماً من تاريخ توقيع العقد من قبل الملتزم المؤقت. يمكن أن تمدد هذه المهلة إلى / ٣٠ / ثلاثين يوماً في حالات معينة تحدد من قبل بلدية مجديون حصراً.
- ٥- يبدأ نفاذ العقد عندما يوقع الملتزم المؤقت والمرجع الصالح لدى سلطة التعاقد (رئيس بلدية مجديون) عليه.
- ٦- لا تتخذ بلدية مجديون ولا الملتزم المؤقت أي إجراء يتعارض مع بدء نفاذ العقد أو مع تنفيذ المزايدة خلال الفترة الزمنية الواقعة ما بين تبليغ العارض المعني بالتلزم المؤقت وتاريخ بدء نفاذ العقد.

٧- في حال تمنع الملتزم المؤقت عن توقيع العقد، تصدر بلدية مجديون ضمان عرضه، وفي هذه الحالة يحق للبلدية، أن تلغي المزايدة، أو أن تختار العرض الأفضل من بين العروض الأخرى الفائزة وفقاً للمعايير والإجراءات المحددة في قانون الشراء العام وفي ملفات التلزم.

المادة الرابعة عشر :

يجوز لبلدية مجديون أن ترفض أي عرض، إذا قررت أن السعر مقترناً مع سائر العناصر المكونة لذلك العرض الفائز المقدم، منخفض إنخفاضاً غير عادي، قياساً إلى موضوع المزايدة وقيمتها التقديرية، عملاً بأحكام المادة ٢٧ من قانون الشراء العام.

المادة الخامسة عشر : موجبات العارض الفائز

١- يعتبر تقديم العرض إقراراً من موقعه لتنفيذ دفتر الشروط هذا، وعند إرساء الصفقة على أحد العارضين، يصبح هذا الأخير ملتزماً بمضمون عرضه طيلة فترة الإستثمار السنوية، على أن تكون المباشرة بتنفيذ العقد عندما يوقع الملتزم المؤقت ورئيس بلدية مجديون عقد الإستثمار.

المادة السادسة عشر:

تحدد وجهة إستعمال العقارين موضوع دفتر الشروط في المجال الزراعي، كما يحق للعارض الفائز (المستأجر) تركيب الخيم الزراعية، وشبكات الري ووضع خزانات المياه، وجميع الإنشاءات ذات الصلة، كما تصبح جميع المنشآت الثابتة والمتحركة التي يحدثها مستأجر العقار، حكماً وبقوة القانون ملكاً لبلدية مجديون، عند نهاية عقد الإستثمار، ولا يحق للمستأجر المطالبة بأيّة تعويضات عن ما تكبده من أموال لقاء إستحداث هذه المنشآت.

المادة السابعة عشر:

لا يحق للمستأجر (الملتزم الأساسي الفائز) إستعمال العقار موضوع دفتر الشروط لغايات لا توافق عليها البلدية، لا سيما كل ما يؤثر على الصحة والسلامة وموجبات الأخلاق العامة، بما فيها إقلاق راحة المحيط السكني المجاور، بإعتبار أن وجهة الإستعمال محددة حصراً في مجال الإستثمار الزراعي وفق ما هو مبين في متن المادة السادسة عشر من دفتر الشروط.

المادة الثامنة عشر:

يجب على الملتزم الأساسي (المستأجر) أن يتولى بنفسه تنفيذ العقد، ويبقى مسؤولاً تجاه بلدية مجديون عن تنفيذ جميع بنوده وشروطه، ويمنع عليه تأجير العقار موضوع المزايدة بصورة كلية أو جزئية، أو توقيع عقد إدارة حرة لأي كان طيلة مدة الإيجار، إلا بعد الرجوع إلى البلدية وموافقتها على ذلك بموجب قرار مجلسي.

المادة التاسعة عشر :

يكون الملتزم (المستأجر) مسؤولاً عن كافة أعمال الصيانة في العقار المستأجر، فضلاً عن سلامة ونظافة وتأمين مقتضيات الحراسة للعقار موضوع الإلتزام، وذلك بشكل يومي، ويحق له في هذا الصدد، أن يتعاقد على حسابه الخاص مع شركات متخصصة تعنى بهذه المواضيع بغية متابعة هذه الأعمال، وطيلة فترة سريان عقد الإستثمار.

المادة العشرون : موجبات الملتزم

يتوجب على الملتزم دفع الرسوم البلدية كافة، وسواها من الضرائب المتوجبة على العقار موضوع الإستثمار، خلال سنة الإستثمار، وفي كل سنة لاحقة من مدة الإستثمار دون تلكؤ أو مماطلة أو تسويق.

المادة الواحدة والعشرون :

- أ- يتحمل الملتزم المسؤولية الكاملة عن المخاطر والحوادث كافة التي قد تصيب الغير والعاملين تحت إمرته طيلة فترة تنفيذ الأعمال، كما يعتبر مسؤولاً عن الأضرار كافة التي تلحق بالمنشآت السكنية المحيطة بالعقار موضوع الإستثمار من جراء أو بمناسبة تنفيذ الأعمال، وعليه إتخاذ كافة التدابير اللازمة لمنع حدوثها.
- ب- على الملتزم تصليح كل عطل وضرر يلحق بالمنشآت المجاورة للعقار موضوع الإستثمار، ينجم عن الأعمال التي يقوم بها.
- ج- في حال المخالفة، تقوم البلدية، بإتخاذ الإجراءات اللازمة لتصليح هذه الأضرار، وتحسم الأكلاف من قيمة ضمان حسن التنفيذ.

المادة الثانية والعشرون :

- ١- يتولى الإشراف على حسن سير الأعمال من قبل الملتزم، من تكلفه بلدية مجدليون من ذوي الإختصاص والخبرة والقدرة على متابعة العمل، من قبل الملتزم المستثمر.
- ٢- توضع بنتيجة الإشراف تقارير دورية عن سير العمل ووصف التنفيذ، وعلى المشرف المذكور في متن الفقرة ١ من هذه المادة، إبلاغ البلدية بكل مخالفة، أو تصرف غير منطبق على الأصول ينفذ في موقع العمل، من قبل الملتزم المستثمر.

المادة الثالثة والعشرون :

- ١- يباشر الملتزم الفائز بالعمل، فور توقيع عقد الإلتزام بينه وبين رئيس بلدية مجدليون، حيث يستلم العقار موضوع الصفقة بموجب محضر منظم حسب الأصول على نسختين، يوقع عليه الملتزم (المستأجر) أو من يمثله قانوناً، كما يوقع عليه رئيس البلدية ممثلاً للبلدية، ويحتفظ كلا الطرفين بنسخة أصلية عن هذا العقد.
- ٢- يدفع الملتزم للبلدية مسبقاً قيمة الإيجار السنوي المحدد بموجب محضر فض العروض العائد للعرض الفائز والموافق عليه من جانب لجنة التلزم، في بداية كل عام على ضوء الأسعار الواردة في عرضه.

المادة الرابعة والعشرون : أسباب إنتهاء العقد ونتائجه (المادة ٣٣ من قانون الشراء العام).

١- النكول : يعتبر الملتزم الذي ترسو عليه المزايدة ناكلاً، إذا خالف شروط تنظيم العقد، أو أحد أحكام دفتر الشروط هذا، بعد إنذاره رسمياً بوجوب التقيد بكافة موجباته من قبل سلطة التعاقد (بلدية مجدليون) وذلك ضمن مهلة تتراوح بين خمسة أيام كحد أدنى وخمسة عشر يوماً كحد أقصى.

أما في حالة حصول تأخير في تسلم العقار موضوع الإستثمار بعد توقيع العقد مع الملتزم، يتم توجيه إنذار خطي له بمعدل مرتين ضمن مهلة شهر من تاريخ سريان العقد، ويغرم بعد إنقضاء هذه المهلة بغرامة مالية قدرها // ١,٠٠٠,٠٠٠ // ل.ل فقط مليون ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير. وبعد إنقضاء المهلة المبينة، يفسخ العقد حكماً من جانب البلدية، دون الحاجة إلى أي إنذار وتطبق الإجراءات المنصوص عليها في البند (أولاً) من الفقرة الرابعة من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام.

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

أ- عند وفاة الملتزم، إذا كان شخصاً طبيعياً، إلا إذا وافقت البلدية على قبول تعهد الورثة لمتابعة العمل بشروط الإلتزام، أو إذا رأت البلدية إلغاء الإلتزام حسب ما تقتضيه المصلحة العامة دون أن يحق للورثة المطالبة بأي عطل أو ضرر من جراء ذلك.

ب - إذا أصبح الملتزم مفلساً أو معسراً، أو حلت الشركة، وتطبق عندئذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند الرابع من المادة ٣٣ من قانون الشراء العام. كما يجوز للبلدية أيضاً إنهاء العقد إذا تعذر على الملتزم القيام بأي من إلتزاماته التعاقدية بنتيجة القوة القاهرة.

المادة الخامسة والعشرون :

- إن القضاء اللبناني وحده هو المرجع الصالح للنظر في كل خلاف يمكن أن يحل بين البلدية والملتزم من جراء تنفيذ هذا الإلتزام.

مجدليون في :

رئيس بلدية مجدليون

بطرس جورج صليبا

الملحق رقم (١)

عبدالله / ٤٧٨
ضد
عن محافظة لبنان الجنوبي بالتشريع
أمين العام
مقره الامم

٤ - ١٢ - ٢٠٢٣

جدول نموذج عرض الأسعار / بيان الأسعار

<u>رقم العقار</u>	<u>المساحة</u>	<u>سعر إفتتاح المزايمة بالدولار الأميركي سنوياً</u>
١٠١٨	٣٢٣٠ م ²	٦٠٠٠ دولار أميركي المبلغ الموضوع :
٣٣٨	٣٤١٩ م ²	٦٦٠٠ دولار أميركي المبلغ الموضوع :

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

محافظة لبنان الجنوبي

بلدية مجدليون

الملحق رقم (٢)

تصريح / تعهد

للإشتراك في مزايمة عامة لتأجير عقارات بلدية مجدليون

أنا الموقع أدناه.....
الممثل بالتوقيع عن مؤسسة / شركة.....
المتخذ لي محل إقامة..... منطقة.....
حي..... شارع..... ملك.....
رقم الهاتف.....، مكتب.....، فاكس.....
أعترف بأنني إطلعت على دفتر الشروط المتضمن التعهد، الشروط الإدارية والفنية الخاصة للإشتراك
في هذا التلزم التي تسلمت نسخة عنها.

وأصرح بأنني وبعد الإطلاع على هذه المستندات التي لا يمكن بأي حال الإدعاء بتجاهلها وعلى
تفاصيل الأعمال المطلوبة، أتعهد بقبول كافة الشروط المبينة فيها وبالتقيد بها وتنفيذها كاملة دون أي
نوع من أنواع التحفظ أو الإستدراك.

وأني تقدمت لهذا الإلتزام للإشتراك بمزايمة عامة لتأجير عقارات بلدية مجدليون.

كما أصرح بأنني وضعت الأسعار وقبلت الأحكام المدرجة في دفتر الشروط هذا آخذاً بعين الاعتبار كل
شروط التلزم 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.

طوابع بقيمة
خمسون ألف ليرة

التاريخ _____

ختم وتوقيع العارض

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

محافظة لبنان الجنوبي

بلدية مجديون

الملحق رقم (٣)

تصريح النزاهة

عنوان الصفقة : _____
الجهة المتعاقدة : _____
إسم العارض / المفوض بالتوقيع عن الشركة : _____

نحن الموقعين 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 إكتشاف تضارب في المصالح.
 - ٣- لم ولن نقوم، ولا أي موظفينا، أو شركائنا، أو وكلائنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، بممارسات إحتيالية أو فاسدة، أو قسرية أو معرقة في ما يخص عرضنا أو إقتراحنا.
 - 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 يؤخذ بحقنا ونتعهد بملء إرادتنا بعدم المنازعة بشأنه.
- إن أي معلومات كاذبة تعرضنا للملاحقة القضائية من قبل المراجع المختصة.

التاريخ: _____

الختم والتوقيع

يرفق هذا التصريح بالعرض

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

محافظة لبنان الجنوبي

بلدية مجدليون

الملحق رقم (4)

كتاب ضمان العرض

مصرف

لجانبل بلدية مجدليون

الموضوع : كتاب ضمان العرض لصالحكم بقيمة // فقط بناء للأمر السيد..... وذلك
للإشتراك في مزايبة لتأجير عقارات بلدية مجدليون

المصرف..... مركزه.....، الممثل بالسيد..... الموقع عنه أدناه
وذلك بصفته.....، وبناء للأمر 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 (تحديد القيمة والعملة بالأرقام والأحرف) نقداً وذلك عند أول طلب منكم بموجب كتاب صادر وموقع منكم
دون أي موجب لبيان أسباب هذه المطالبة.

وعليه يقر مصرفنا صراحة بأن كتاب الضمان هذا قائم بذاته ومستقل كلياً عن أي إرتباط أو عقد بينكم وبين الأمر
السيد..... (أو السادة..... أو الشركة.....) وبأنه لا يحق لمصرفنا في
أي حال من الأحوال ولا في أي وقت كان الإمتناع أو تأجيل تأدية أي مبلغ قد تطالبوننا به بالإستناد إلى كتاب الضمان
هذا. كما يتنازل مصرفنا مسبقاً عن أي حق في المناقشة أو في الإعتراض على طلب الدفع الذي يصدر عنكم أو عن أي
مسؤول لديكم، أو حتى أن يقبل أي إعتراض قد يصدر عن السيد..... (أو السادة..... أو
الشركة.....) أو عن غيره (أو غيرهم أو غيرها) بشأن دفع المبلغ إليكم بناءً لطلبكم.

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

إن كل قيمة تدفع من مصرفنا بالإستناد إلى كتاب الضمان هذا بناءً لطلبكم، يخفض المبلغ الأقصى المحدد فيه بذات
المقدار.

يخضع كتاب الضمان هذا للقوانين اللبنانية ولصلاحيات المحاكم المختصة في لبنان.

وتنفيذاً منا لهذا الموجب نتخذ لنا محل إقامة في مركز مؤسستنا في.....

المكان :

الصفة :

الإسم :

التوقيع :