



معرض رشيد كرامي
الدولي

طرابلس - لبنان

الجمهورية اللبنانية
معرض رشيد كرامي الدولي
طرابلس - لبنان

دقت شروط مزايمة

لتجهيز وإدارة واستثمار فندق مستوى خمس نجوم

في

معرض رشيد كرامي الدولي

العنوان: معرض رشيد كرامي الدولي

مبنى الإدارة

البريد الإلكتروني: hanichaarani@gmail.com

البريد: صندوق بريد رقم 333/ طرابلس - لبنان

هاتف: 961/06600430

961/06600431

فاكس: 961/06600431

هاتف: ٩٦١ - ٦ - ٦٠٠٤٣٠

فاكس: ٩٦١ - ٦ - ٦٠٠٤٣١

بريد إلكتروني: info@lebanon-fair.com

ملخص عن الصفقة

- 1- الجهة الشارعية: معرض رشيد كرامي الدولي / مؤسسة عامة.
- 2- عنوان الجهة الشارعية: طرابلس - لبنان - حرم المعرض - مبنى الإدارة .
- 3- عنوان الصفقة: مزايدة عمومية لتلزييم أعمال التصميم المعماري وترميم وبناء وتأثيث وإدارة واستثمار فندق خمس نجوم.
- 4- موضوع الصفقة: تجهيز وتأثيث وترميم والتصميم المعماري وبناء وإدارة واستثمار الفندق والمساحات الملاصقة البالغ 22 اثنان وعشرون ألف متر مربع على الاقل .
- 5- طريقة التلزييم: مزايدة عمومية .
- 6- نوع التلزييم: مزايدة عمومية / استثمار وإدارة وتجهيز .
- 7- مدة صلاحية العرض: 60 يوماً من التاريخ النهائي لتقديم العروض
- 8- ضمان العرض: \$5000 خمسة الاف دولار اميركي
- 9- مدة صلاحية ضمان العرض: 88 يوماً من التاريخ النهائي لتقديم العروض
- 10- ضمان حسن التنفيذ: 10% من قيمة الحد الأدنى المقدّر للاستثمار
- 11- الإرساء: يتم رفض اي عرض يفتقر الى احد الشروط الادارية او المؤهلات الفنية والتقنية المطلوبة .
- 12- مكان تقديم العروض: مبنى معرض رشيد كرامي / الادارة
- 13- مكتب تقييم العروض: مبنى معرض رشيد كرامي / الادارة
- 14- مدة التنفيذ: لأعمال الصيانة والبناء والتجهيز والترميم / سنتين .
لأعمال الادارة والاستثمار 30/ سنة / .
- 15- عملة العقد: الدولار الأميركي (fresh)
- 16- تسديد الموجبات العقدية: على اربعة دفعات سنوياً بالإضافة الى نسبة من المداخليل (كل ثلاثة اشهر)

17- بدل دفتر الشروط : /3000\$ دولار اميركي

18- حددت الإدارة موعد الزيارة : طرابلس 2026/10/15

القسم الاول

الأحكام الخاصة بتقديم العروض و إرساء التلزم

المادة الاولى :

تحديد الصيغة وموضوعها :

1- يجري معرض رشيد كرامي الدولي (مؤسسة عامة) المشار اليه فيما بعد بالمعرض - مزايمة عمومية وفقاً لأحكام قانون الشراء العام وللقوانين المرعية الاجراء.

2- الهدف من هذه المزايمة هو التعاقد مع شركة متخصصة لاستثمار - الفندق وإدارته بصورة مباشرة أو غير مباشرة و مهمة هذه الشركة هي ترميم وتجهيز وتأثيث الفندق والنادي والمطاعم والملحقات - وإدارتها واستثمارها لمدة /30/ سنة تكون هذه الشركة مسؤولة عن تمويل التصميم المعماري والترميم والبناء والتأثيث وتشغيل وإدارة واستثمار المساحة البالغة 22 ألف متر على الأقل بالإضافة الى الفندق وملحقاته .

تعتبر أعمال صيانة وتجهيز كامل المساحة التابعة للفندق جزء من دفتر الشروط هذا ومن العقد ومدة الاعمال سنتين.

3- على الشركة التي ترغب بالدخول في المزايمة ان تقدم المستندات التي تثبت خبرتها في مجال الاستثمار والادارة و او تتعاقد مع شركات عالمية للقيام بالاعمال المطلوبة .

4- على المزايد ان يقوم بانجاز أعمال التصميم المعماري والترميم والبناء والتجهيز والتأثيث خلال المدة المحددة في هذا الدفتر والبالغة سنتين.

5- مدة تنفيذ اعمال الصيانة والبناء والتجهيز سنتين.

6- مدة تنفيذ العقد -ادارة واستثمار ثلاثون سنة

7- في حال تعارض أحكام دفتر الشروط الراهن وأحكام قانون الشراء العام تطبق أحكام قانون الشراء العام

8- يتم إرساء المزايمة تبعاً للمادة الثالثة ضمن دفتر الشروط .

9- تتم الدعوة الى هذه المزايدة من خلال الاعلان على المنصة الالكترونية المركزية التابعة لهيئة الشراء العام PPa-gov LB وعلى موقع معرض رشيد كرامي الدولي وبعض الصحف المحلية و او الاجنبية .

10- يمكن الاطلاع على دفتر الشروط على الموقعين الالكترونيين المذكورين اعلاه ، كما يمكن الحصول على نسخة منه من مبنى الادارة في معرض رشيد كرامي الدولي بعد دفع البذل المالي المحدد والبالغة قيمته ثلاثة الاف دولار اميركي نقداً .

11- مرفقات هذا الدفتر :

- ملحق رقم 1- المواصفات الفنية المطلوبة لأعمال البناء والترميم والتجهيز والتأثيث
- ملحق رقم 2- مستند تصريح - تعهد
- ملحق رقم 3- مستند تصريح النزاهة
- ملحق رقم 4- نموذج كتاب ضمان
- ملحق رقم 5- نموذج كتاب ضمان حسن التنفيذ
- ملحق رقم 6- بيان صاحب الحق الاقتصادي
- ملحق رقم 7- جدول الأسعار الخاص بالمناقصة

ان على العارض ان يقوم ببناء وتأثيث وتشغيل الفندق الواقع في الجهة الغربية من المعرض مع المساحة التابعة له والبالغة 22 الف متر مربع وفق ما يعرف بنظام البناء التشغيل النقل (BOT).

على العارض ان يقوم بتأمين التمويل اللازم للبناء و ترميم وتجهيز وتأثيث الفندق وفقاً للخرائط التفصيلية المرفقة مع دفتر الشروط .

وبعد اتمام عملية الترميم والتجهيز والتأثيث والتي يجب ان تتم خلال مدة اقصاها سنتين من تاريخ مباشرة العمل ، يقوم العارض بتشغيل الفندق بإشراف شركة متخصصة لادارة فنادق مستوى 5 نجوم تحوز العلامة التجارية العالمية .

يمكن للعارض زيادة الموقع ميدانياً ومطابقة الخرائط الملحقة بالدفتر وان المساحة الاجمالية المبنية للفندق والملحقات تبلغ 13564 م.م بعد استكمال التعديلات المطلوبة .

ان البناء يتكون من :

طابق سفلي + طابق ارضي + 4 طوابق مخصصة لغرف الاقامة + مطعم في الطابق الخامس
وبار على الطابق الاخير بالاضافة الى مبنى جديد : طابق ارضي + طابقين (2) غرف اقامة عدد الغرف يضم 93/ غرفة قياسية مساحة كل منها 32 م.م و 7 اجنحة مساحة كل منها 60 متر مربع جميعها
مجهزة بالكامل موزعة على طول ممرات فردية الاتجاه ويضم الفندق 3 مطاعم على الاقل وقاعة مؤتمرات كبيرة مساحتها 543 م.م تستعمل كقاعة احتفالات واعراس .

ويضم الفندق مركز رياضي ومسبح داخلي بحجم نصف أولمبي ومسبح خارجي وملاعب تنس وحدائق وموقف تتسع لأكثر من 400 سيارة .

على العارض التعاقد مع واحدة من المجموعات الفندقية العالمية المؤهلة لإدارة الفندق على الأسس التالية :

- المجموعات العشر الأكبر حضوراً في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (MEA REGION) من حيث عدد الغرف الحالية حسب مصدر www.globaldata.com

ثم يبعد من ضمنها المجموعات التي تدير أقل من خمسون فندقاً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (MEA REGION) كما يبعد من ضمنها المجموعات التي تدير فنادق في أقل من خمسة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأخيراً يبعد من ضمنها المجموعات التي لا تملك العلامات التجارية الفندقية .

ان جميع النفقات الرأسمالية الإضافية اللازمة لتجديد وترقية الفندق إلى المستوى المطلوب من قبل مجموعات الفنادق المؤهلة والعلامة الفندقية المختارة، كلفتها مقدرة بمبلغ 17.3 مليون دولار أمريكي.

• جميع نفقات ما قبل الافتتاح، بما في ذلك رأس المال العامل، نفقات التسويق، والرسوم المستحقة لـ RKIF قبل بدء تشغيل الفندق خلال فترة تطوير الفندق وتشغيله الأولي (فترة التطوير)، كلفتها مقدرة بمبلغ 1 مليون دولار أمريكي.

• تُقدّر الاستثمارات الإجمالية المطلوبة، بما في ذلك رأس المال العامل ونفقات ما قبل التشغيل، بمبلغ 18.3 مليون دولار أمريكي وتعرّف بالاستثمارات التقديرية.

يحسب الحد الأدنى من الاستثمارات التقديرية على أساس 85% من مبلغ الاستثمارات التقديرية، ما يوازي 15.5 مليون دولار أمريكي

تشغيل واستثمار الفندق :

مدة تشغيل: 30 سنة، وفق القانون الخاص بالمعرض رقم 274 الصادر في 10 آذار 2022، نظراً لطبيعة الاستثمار ومتطلباته، كما يحق للمستثمر-المشغل تأسيس شركة تشغيل مملوكة بنسبة 100%

يمكن للعارض الاستفادة الكاملة من الإعفاءات الجمركية والحوافز المالية الناتجة عن العمل ضمن إطار RKIF كما وردت في القانون رقم 274 الصادر في 10 آذار 2022. يعمل RKIF على تفعيل الإعفاءات والحوافز مع السلطات المحلية، ولكن لا يمكنه ضمان النتائج.

يتم نقل العمليات بشكل كامل إلى RKIF بعد انتهاء مدة الثلاثين سنة من التشغيل.

يجب على شركة التشغيل الدخول في عقد إدارة التشغيل لمدة 20 سنة مع العلامة الفندقية المختارة

يجب على أن يوقع المشغلون اتفاقية إدارة تشغيلية كاملة بدلاً من اتفاقية امتياز مع مجموعة فنادق عالمية مؤهلة وعلامتها المرتبطة بها، لضمان السيطرة الإدارية الكاملة على تشغيل الفندق من قبل مجموعة الفنادق المختارة والعلامة الفندقية المختارة.

يمكن أن يكون العارض شركة، اجنبية او وطنية أو انتلاًفاً. ويجب أن يمتلك أحد أعضاء المجموعة خبرة لا تقل عن عشر سنوات في الاستثمار أو إدارة الفنادق التابعة لإحدى أكبر 20 مجموعة فنادق عالمية.

يمكن لمجموعات الفنادق المختارة أن تفرض معايير الأهلية الخاصة بها للتعاون مع مستثمرين.

يجب على العارض تقديم إثبات توافر أموال بحد أدنى يعادل 80% من الحد الأدنى للاستثمارات المقدرة، أي ما يعادل 12.4 مليون دولار أمريكي

يمكن للمعرض الوصول إلى السجلات المحاسبية للشركة، بما في ذلك التقارير الشهرية والربعية للحسابات الإدارية، بالإضافة إلى البيانات المالية السنوية. والإشراف فيما على الصيانة والامتثال للأنظمة المحلية.

لا سيما لاحتساب النسبة المتفق عليها من المداخل واستيفائها .

تطوير وتنفيذ التعديلات المعمارية المطلوبة وفقاً للمواصفات الواردة في القسم الفني من دفتر الشروط (Technical Project Brief).

تبلغ المدة القصوى للعقد 32 سنة، تشمل فترة تطوير مدتها 24 شهر وفترة تشغيل قصوى تبلغ 30 سنة.

يجب أن يكون الفندق جاهزاً بالكامل للتشغيل عند تسليمه إلى RKIF بعد انتهاء فترة التشغيل، باستثناء دورات التجديد الدورية المفروضة من قبل الشركة والعلامة الفندقية العالمية المختارة. وبالتالي، يُتوقع من المستثمر-المشغل الاستثمار بشكل مستمر في صيانة الفندق أثناء فترة التشغيل.

المبالغ المتوجبة كحد أدنى والتي تجري انطلافاً منها المزايدة :

يُدفع مبلغ أدنى قدره \$ 35.000 دولار أمريكي في بداية كل ربع سنة خلال فترة التطوير والبناء والتجهيز ومدة هذه الفترة سنتين.

- مدفوعات ربع سنوية ثابتة خلال مرحلة التشغيل: الحد الأدنى من المدفوعات الربع سنوية، \$70.000 دولار أمريكي خلال فترة التشغيل، أي ما يعادل \$280.000 دولار أمريكي سنوياً. ، تُزاد المدفوعات الثابتة بنسبة 3٪ سنوياً بدءاً من السنة الخامسة من التشغيل حتى انتهاء فترة التشغيل.

- مدفوعات ربع سنوية خلال مرحلة التشغيل إضافة إلى نسبة من الإيرادات الربع سنوية: 6٪ الحد الأدنى من إجمالي إيرادات الفندق.

وفي اطار تحقيق ذلك يجب :

- 1- إرسال بيان أولي عن الاهتمام موجّه إلى رئيس RKIF.
- 2- اجراء التقييم المبدئي من مجلس إدارة RKIF، ودعوة المستثمر-المشغل المؤهل لتقديم عرض مبدئي غير مالي أمام مجلس إدارة RKIF.
- 3- توقيع اتفاقية عدم إفصاح
- 4- اصدار إشعار الإدراج في القائمة المختصرة للمزايد
- 5- إجراءات العناية الواجبة بما في ذلك تفقد الموقع و الوصول إلى الغرفة الرقمية المخصصة للبيانات الفنية الخاصة بالفندق.
- 6- تقديم عرض مختوم في التاريخ المحدد بحضور ممثل عن هيئة الشراء العام.

المادة الثانية : العارضون المسموح لهم الاشتراك بهذه الصفقة

- يحق للشركات اللبنانية المسجلة وفقاً للاصول والتي يتقاطع موضوعها مع موضوع الأعمال المطلوبة لا سيما لجهة البناء و الترميم والتجهيز والتعاقد للإدارة مع شركات اجنبية تملك او تدير فندق خمسة نجوم ولديها الملاءة الكافية المناسبة لحجم الاعمال المطلوبة .
- كما يحق للشركات الاجنبية التي يكون موضوعها الاستثمارات المالية و او ادارة وانشاء وتشغيل الفنادق فئة خمس نجوم .

المادة الثالثة : طريقة التلزم والإرساء :

- 1- يتم اسناد التلزم بشكل مؤقت الى العارض المقبول شكلاً من الناحية الإدارية والفنية والذي قدم السعر الاعلى والنسبة الاعلى لبذل حق الاستثمار والتشغيل .
- 2- الا انه يجوز للمعرض رفض اي عرض لا تتوافر فيه الشروط المطلوبة .
- 3- يحتفظ المعرض بالحق في قبول او رفض نتائج المناقصة او الغائها او اعادة اجرائها حسب ما يراه ضرورياً ومناسباً ولا تترتب اي نتائج قانونية على قرار الادارة بهذا الخصوص كما لا يحق لأي طرف مطالبة المعرض بأي تعويض ، بغض النظر عن نوعه او سببه ناتج عن هذا القرار ويتم الغاء المزايدة وفقاً لنص المادة ٢٥ من قانون الشراء العام .

المادة الرابعة -الشروط والمستندات المطلوبة للاشتراك في جلسة التلزم (الشركات اللبنانية) :

يقدم العارض عرضه بصورة واضحة وجلية جداً من دون شطب او حك او تطريس او تحفظ او استدراك تحت طائلة رفضه ويحدد في عرضه عنواناً واضحاً له ومكاناً لإقامته لكي يتم ابلاغه ما يجب إبلاغه اياه بالسرعة الممكنة .

أولاً: الغلاف رقم 1 الوثائق والمستندات الادارية

أ-الشروط العامة الادارية :

- 1- إذاعة تجارية
- 2- افادة شاملة صادرة عن السجل التجاري تبين :المؤسسين الأعضاء المساهمين المفوضين بالتوقيع المدير ، رأس المال ، نشاط العارض الوقوعات الجارية.
- 3- افادة صادرة عن المحكمة المختصة (السجل التجاري) تثبت ان العارض ليس في حالة إفلاس وتصفية.

4- سند توكيل منظم لدى كاتب العدل يمنح صراحة الوكيل عن العارض المفوض بالتوقيع حق التوقيع على العرض وعلى كافة المستندات العائدة للمناقصات العمومية ولطلبات عروض الأسعار التي تجري في المعرض وحضور جلسات فض العروض والتبليغ عن العارض .

5- سجل عدلي للمفوض بالتوقيع وللمن يمثلته قانوناً في حال وجد لا يتعدى تاريخ الثلاثة أشهر من تاريخ جلسة التلزم خال من اي حكم شائن .

6- شهادة تسجيل العارض في مديرية الضريبة على القيمة المضافة اذا كان خاضعاً لها ، او شهادة عدم التسجيل اذا لم يكن خاضعاً وفي هذه الحالة يلتزم العارض بسعره وان اصبح مسجلاً خلال فترة التنفيذ .

7- شهادة تسجيل العارض لدى وزارة المالية - مديرية الواردات .

8- افادة صادرة عن وزارة المالية تثبت ايفاء العارض بالالتزامات الضريبية المتوجبة عليه .

9- افادة صادرة عن البلدية التي يقع المركز الرئيس للعارض ضمن نطاقها بحسب شهادة التسجيل في السجل التجاري ، تفيد انه سدد كامل الرسوم البلدية المتوجبة عليه .

10- بيان بصاحب الحق الاقتصادي حسب النموذج 318 الصادر عن وزارة المالية (الملحق رقم 6)

11- براءة ذمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي " شاملة او صالحة للاشتراك في الصفقات العمومية " صالحة بتاريخ جلسة التلزم تفيد بان العارض قد سدد جميع اشتراكاته يجب ان يكون العارض مسجلاً في الصندوق وترفض كل افادة يذكر عليها عبارة " مؤسسة غير مسجلة "

12- عقد الشراكة (بين شركتين او أكثر) مصدق لدى الكاتب العدل في حال توجبه (وفقاً للمادة السادسة ادناه) .

13- كتاب تصريح / تعهد وفق النموذج المرفق ربطاً في الملحق رقم (2) موقعاً وممهوراً من قبل العارض ملصقاً عليه طابع بقيمة 1.000.000 ل.ل وخالياً من كل تحفظ ويتضمن تأكيد العارض لالتزامه بالسعر وبصلاحية العرض و برفع السرية المصرفية .

14- مستند تصريح النزاهة وفق النموذج المرفق ربطاً في الملحق رقم (3) موقعاً وممهوراً من قبل العارض .

15- مستند او ايصال يثبت ان العارض قد سدد قيمة ضمان العرض .

16- الايصال المالي الصادر عن صندوق المعرض لقاء تسديد بدل شراء دفتر الشروط .

17- دفتر الشروط المسلم من الديوان الى العارض موقع و مهور منه على جميع صفحاته بدون اي تعديل على النص المطبوع .

يجب ان تكون كافة المستندات المطلوبة اعلاه اصلية او صور طبق الاصل مصدقة من المراجع المختصة وذلك ضمن مهلة الستة أشهر التي تسبق موعد جلسة التلزم (يستثنى البند 5 فيما يعود للمهلة) الا انه في حال كانت الصلاحية الزمنية لهذه المستندات محددة من قبل الجهة الرسمية المصدرة لها وكانت هذه الصلاحية اقل من مهلة الستة أشهر ، عندها تؤخذ بالاعتبار صلاحية المستند الرسمي .

الشرط المطلوبة بالنسبة للشركات الاجنبية :

- 1- نسخة عن نظام الشركة مصدق
- 2- ان يكون موضوع الشركة الاستثمار في قطاع الفنادق درجة 5 نجوم
- 3- الاستحصال على افادة / مقاطعة اسرائيل
- 4- الملاءة المالية للشركة تثبت قدرتها على تنفيذ المشروع
- 5- اتفاق مع احدى الشركات العالمية التي تمتلك علامة فنادق 5 نجوم وكتاب موافقة

على العارض ترتيب المستندات المذكورة اعلاه وتقديمها وفق تسلسلها الرقمي تسهيلاً لعملية فض العروض .

على العارض تعبئة النماذج التي تحمل ختم المعرض والملحقة بدفتر الشروط المسلم اليه من الديوان والمتعلقة بالتعهد البند (13) تصريح النزاهة البند (14) بيان بصاحب الحق الاقتصادي البند (10) وجدول الأسعار موقعة و مهوره منه .

على العارض تمويل كلفة الترميم والتأثيث والتجهيز والمقدرة كلفتها ب/ 17.3.000.000 \$/ دولار اميركي .

بعد ذلك على العارض قبل بدء بتشغيل الفندق تمويل نفقات التسويق والرسوم المستحقة للمعرض قبل بدء تشغيل الفندق والبالغة كلفتها مبلغ مليون دولار اميركي .

ان مجموع المبالغ المطلوبة لتمويل المشروع تبلغ 18.3 \$ مليون دولار وتعرف بالاستثمارات التقديرية .

يتم احتساب الحد الادنى من الاستثمارات على أساس 85% من المبلغ الإجمالي المقدر اعلاه وهو ما يوازي مبلغ 15.5 \$ مليون دولار كحد ادنى .

يمكن تسديد كلفة أقل بشرط الالتزام الصارم بالمواصفات المطلوبة لا سيما مجموعة الفنادق والعلامة التجارية (5 نجوم) .

على العارض ان يوقع اتفاق لادارة وتشغيل الفنادق مع احد الشركات مجموعات الفنادق العالمية المؤهلة لضمان حسن التشغيل والحفاظ على المعايير المطلوبة .

ب- الشروط الخاصة بموضوع التلزم :

-المؤهلات المالية :

على العارض تقديم :

نسخة اصلية عن البيانات المالية للسنتين الاخيرة صادرة عن مكتب او مؤسسة تدقيق مالي مجازة من الدولة اللبنانية او عن كشف حساب مالي حديث صادر عن مصرف مقبول مسجل على لائحة المصارف المعترض بها من الدولة اللبنانية بين رأسمال الشركة الأساسي وحجم اعمالها للسنتين الأخيرتين .

1- المؤهلات التقنية والفنية والمهنية

2- افادة عن طلب التسجيل والنظام التأسيسي يبين موضوع الشركة .

3-إفادة مفصلة من العارض توضح طريقة اتمام الاعمال والمراحل وفقاً لجدول زمني واضح ومحدد .

4- ملف متكامل عن الشركة بالاضافة الى المستندات التي تثبت الملاءة المالية .

5-هيكلية الشركة/المؤسسة والسيرة الذاتية لمديرها .

6- نسخة عن بوليصة تأمين أولية (Quotation Slip Insurance) مخصصة لتنفيذ أعمال هذه الصفقة وتغطي مخاطرها وتكون سارية المفعول طوال مدة سريان الصفقة، وتشمل حوادث طوارئ العمل، والمسؤولية المهنية (Professional Liability Insurance) والطرف الثالث والأمانة (Employee Dishonest Coverage)، والتأمين الصحي لكل حارس ومشرف، وتكون كذلك صالحة لحالات الحروب (Risk of War) والنزاعات المسلحة وأعمال الشغب، على أن تكون قيمة التغطية متناسبة وحجم العمل ومخاطره وعدد الحراس المكلفين بهذا العمل. وتتعهد الشركة/المؤسسة العارضة بالإيفاء بكامل التزاماتها التعاقدية والمادية بالتكافل والتضامن في حال تخلف شركة التأمين المصدرة لبوليصة التأمين عن أي نوع من أنواع الإيفاء بمسؤولياتها وضمماناتها ولأي سبب كان

يجب أن تكون بوليصة التأمين معنونة: مناقصة عمومية لتلزييم خدمات الحراسات لصالح المعرض رقم، ويلتزم العارض بمضمونها في حال فاز بالمناقصة.

7- تعهد صريح من العارض بعدم إخلاله بالنقاط التالية:

التعاقد مع شركات موثوقة للقيام بالاعمال المطلوبة لا سيما المرحلة الاولى لجهة الترميم والتجهيز والمرحلة الثانية لجهة الادارة باشراف شركة تدبير فنادق 5 نجوم.

أ- التزامه، في حال رست عليه الصفقة، باعداد تقرير شهري عن الاعمال المنجزة و باعداد كشف حساب شهري عن المداخليل بعد بدء العمل في الفندق .

ب - الالتزام بموجب الاستحصال على التراخيص المطلوبة .

8 إفادة بالزيارة الاختبارية لمعاينة مواقع العمل موقعة من قبل العارض نافياً للجهالة.

❖ يجب أن تكون كافة المستندات المطلوبة أعلاه أصلية أو صور طبق الأصل مصدقة من المراجع المختصة.

ثانياً: الغلاف رقم (2): بيان الأسعار

1) يقدم العارض في الغلاف رقم (2) بياناً بالسعر السنوي المعروض من قبله للمزايدة موضوع الالتزام وفقاً لجدول الأسعار المرفق ربطاً في الملحق رقم 7، يُدون عليه عنوان الصفقة (مزايدة عمومية لتلزييم الفندق رقم)، ويكون موقعاً وممهوراً من قبله. يكون السعر الإفرادي والإجمالي بالدولار الأميركي ويُدون بالأرقام والأحرف دون حك أو شطب أو تطوير أو زيادة كلمات غير موقع تجاهها. في حال الاختلاف بين الأرقام والأحرف يؤخذ بالسعر الإجمالي المدون بالأحرف، ويُرفض السعر الإجمالي غير المدون بالأحرف والأرقام معاً، ويُرفض بالتالي العرض ككل.

2) يشمل السعر المعروض كافة الأكلاف لتنفيذ الصفقة (الفقرة 4 أدناه تتضمن أمثلة عن هذه التكاليف).

3) في حال خضوع العارض للضريبة على القيمة المضافة عليه أن يدرج قيمة الضريبة على القيمة المضافة بالليرة اللبنانية بالإضافة إلى سعره الذي يبقى بالدولار الأميركي، مع التقيد المطلوب.

4) بالإضافة إلى أعلاه، على العارض أن يدرج ضمن الغلاف رقم (2) جدولاً تفصيلياً عن الأسعار مدفوعات (Breakdown Payment)، موقعاً وممهوراً منه ينظمه تبعاً للمواصفات الفنية المطلوبة وجداول الكميات، يبين فيه كيفية احتساب المدفوعات الربع سنوية وتفصيل تكاليف الصفقة، والتي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر: النسبة المعروضة من المداخل السنوية المبلغ الثابت للسنوات كاملة.

المادة الخامسة - واجبات العارض قبل تقديم العرض

- على كل عارض يرغب الاشتراك بهذه الصفقة أن يدرس دفتر شروطها بدقة.
- مع مراعاة أحكام المادة السابعة أدناه، لن تقوم إدارة المعرض، بأي حال من الأحوال وتحت أي ظرف كان، بتوزيع أو إعطاء أي مستندات أو معلومات غير المستندات المرفقة أساساً بدفتر الشروط، إنما على العارض مسؤولية السعي للحصول على كافة المعلومات الضرورية لتقديم عرضه الأفضل.
- حددت الإدارة موعداً لزيارة ميدانية للعارضين الراغبين بالاطلاع على مواقع العمل. الهدف من هذه الزيارة هو مساعدة العارض في تحضير عرضه وعدم ادعائه الجهالة مستقبلاً.

ملاحظة: تاريخ موعد الزيارة المذكور في الملخص عن الصفقة (ص.1).

إن الدعوة لتقديم العروض لا تتضمن أي التزام من قبل المعرض أو موجبات من أي نوع كان وليست مسؤولة عن أي خسائر قد يتكبدها العارضون.

المادة السادسة - العروض المشتركة (المادة 23 من قانون الشراء العام)

يجوز أن يشترك في تنفيذ هذه الصفقة عدة شركات موضوعها استثمار وإدارة الفنادق والمطاعم أو التعاقد مع شركات لإدارة الفنادق والمطاعم، بموجب عقد شراكة أو اتفاقية مشتركة (Joint Venture) مصدقة لدى الكاتب العدل، شريكاً رئيسياً مفوضاً يمثلهم مجتمعين بالتكافل والتضامن ويوقع باسمهم وتصرف أعمالهم، على أن يكون جميع الشركاء مسؤولين دون استثناء تجاه المعرض بالتكافل والتضامن في موضوع تنفيذ دفتر الشروط هذا، ويحق للإدارة مطالبة كل منهم بكامل الموجبات، كما أن كل مستند موقع من أحدهم يعتبر ملزماً للآخر.

المادة السابعة - طلبات الاستيضاح (المادة 21 من قانون الشراء العام)

يحق للعارض تقديم طلب استيضاح خطي حول دفتر الشروط يسجل في مصلحة الديوان خلال مهلة تنتهي قبل عشرة ايام من الموعد النهائي لتقديم العروض ويجب المعارض خطياً على الاستيضاحات خلال مهلة تنتهي قبل ستة ايام من هذا التاريخ .

يمكن لادارة المعارض ولاي سبب كان ادخال تعديلات على دفتر الشروط في اي وقت قبل الموعد النهائي لتقديم العروض ، سواء كان ذلك بمبادرة منها ام نتيجة لطلب استيضاح مقدم من أحد المعارضين وتطبق في هذه الحالة أحكام المادة 21 من قانون الشراء العام .

المادة الثامنة - مدة صلاحية العرض (المادة 22 من قانون الشراء العام)

- 1- ان مدة صلاحية العرض لهذه الصفقة هي (60) ستون يوماً من التاريخ النهائي لتقديم العروض.
- 2- يحق للإدارة ان تطلب من المعارضين قبل انقضاء فترة صلاحية عروضهم ان يمددوا تلك الفترة لمدة اضافية محددة يمكن للعارض رفض ذلك الطلب من دون مصادرة ضمان عرضه .
- 3- على المعارضين الذين يوافقون على تمديد صلاحية عروضهم ان يمددوا فترة صلاحية ضمانات العروض او ان يقدموا ضمانات عروض جديدة تغطي فترة تمديد صلاحية العروض . ويعتبر المعارض الذي لم يمدد ضمان عرضه او الذي لم يقدم ضمان عرض جديد انه قد رفض طلب تمديد فترة صلاحية عرضه .
- 4- يمكن للعارض ان يعدل عرضه او ان يسحبه قبل الموعد النهائي لتقديم العروض دون مصادرة ضمان عرضه . ويكون التعديل او طلب سحب العرض ساري المفعول عندما يتسلمه المعارض قبل الموعد النهائي لتقديم العروض
- 5- تمديد صلاحية العرض حكماً في حال تجميد الاجراءات لفترة محددة من قبل الاعتراضات وفق احكام الفصل السابع من قانون الشراء العام وذلك لفترة زمنية تعادل فترة تجميد الإجراءات وعلى المعارض تمديد فترة ضمان عرضه تبعاً لذلك .

المادة التاسعة - ضمان العرض (المادة 34 من قانون الشراء العام)

- 1- ان ضمان العرض لهذه الصفقة هو \$5000 (خمسة الاف دولار اميركي)
- 2- ام مدة صلاحية ضمان العرض هي (88) ثمانية وثمانون يوماً من التاريخ النهائي لتقديم العروض .
- 3- يجدد مفعول ضمان العرض تلقائياً الى ان يقرر اعادته الى العارض .
- 4- يعاد ضمان العرض الى الملتزم عند تقديمه ضمان حسن التنفيذ والى العارضين الذين لم يرس عليهم التلزم في مهلة أقصاها تاريخ بدء انفاذ العقد .

المادة العاشرة - ضمان حسن التنفيذ (المادة 35 من قانون الشراء العام)

- 1- على العارض الذي يرسو عليه الالتزام ان يتقدم بضمان حسن التنفيذ (الملحق رقم 5) وذلك ضمن مهلة (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ نفاذ العقد ، والا امكن للمعرض ان يفسخ العقد معه على مسؤوليته وحده ويصادر ضمان العرض ويعتبر العارض ناكلاً ، ويتم اعادة اجراءات التلزم على نفقة العارض الناكل .
- 2- تحدد قيمة ضمان حسن التنفيذ بنسبة 10% من قيمة الحد الادنى المقدر للاستثمار .
- 3- يبقى ضمان حسن التنفيذ مجمداً طوال مدة التلزم ويحسم منه مباشرة وبدون سابق انذار ما قد يترتب من غرامات او مخالفات او عطل او ضرر يحدثه الملتزم الى حين ايفائه بكامل موجباته.
- 4- يعاد ضمان حسن التنفيذ الى الملتزم بعد انتهاء مدة التلزم وإتمام الاستلام النهائي الذي يحصل بعد تأكد المعرض من ان العقد نفذ وفق متطلبات الصفقة .

المادة الحادية عشرة - طريقة دفع الضمانات (المادة 36 من قانون الشراء العام)

- 1- يكون ضمان حسن التنفيذ كما ضمان العرض امام بمبلغ نقدي يودع لدى صندوق خزينة المعرض لقاء ايصال مالي يصدر عن الصندوق ومحرر باسم الصفقة (مناقصة عمومية لتلزم خدمات حراسات لصالح المعرض رقم) ، وإما بموجب كتاب ضمان مصرفي غير قابل للرجوع عنه صادر عن مصرف مقبول مسجل على لائحة المصارف المعترف بها في الدولة اللبنانية ومحرر باسم المعرض مشروع (مناقصة عمومية لتلزم مزايده عمومية لتلزم خدمات حراسات لصالح المعرض رقم) يبين انه قابل للدفع بالدولار النقدي غب الطلب ويكون كذلك صالحاً لمدة سنة قابلة للتجديد تلقائياً .
- 2- لا يقبل الاستعاضة عن الضمانات بشيك مصرفي او بايصال معطى من صندوق خزينة المعرض عائد لضمان صفقة سابقة حتى لو كان قد تقرر رد قيمته

المادة الثانية عشرة - طريقة تقديم العروض

1- يوضع العرض ضمن غلافين مختومين يتضمن الاول الوثائق والمستندات المطلوبة في البند (اولاً) من المادة الرابعة اعلاه ويتضمن الثاني الغلاف رقم (2) بيان الاسعار كما هو مطلوب في البند (ثانياً) من المادة نفسها ويذكر على ظاهر كل غلاف:

- الغلاف رقم ()

- اسم العارض وختمه

- محتوياته

- موضوع الصفقة

- تاريخ جلسة التزيم

2. يوضع الغلافان المنصوص عنهما في الفقرة (1) من هذه المادة ضمن غلاف ثالث موحد يتم الحصول عليه من مصلحة الديوان في المعرض عند تقديم العرض مختوم ومعنون باسم " المعرض " ولا يُذكر 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 ستيكرز بيضاء اللون تلتصق عليه.

3. تُرسل العروض بواسطة البريد العام أو الخاص المغفل أو تقدّم باليد مباشرة إلى القلم المعرض.

4. يُحدّد الموعد النهائي لتقديم العروض في نص الإعلان المتعلّق بهذه الصفقة والمنشور على المنصة الإلكترونية المركزية لهيئة الشراء العام.

5. تُزوّد إدارة المعرض العارض بإيصال يُبين فيه رقم تسلسليّ بالإضافة إلى تاريخ تسلّم العرض بالساعة واليوم والشهر والسنة.

6. تُحافظ إدارة المعرض على أمن العرض وسلامته وسريّته، وتكفل عدم الإطّلاع على محتواه إلا بعد فتحه وفقاً للأصول.

7. لا يُفتح أيّ عرض تتسلّمه إدارة المعرض بعد الموعد النهائي لتقديم العروض بالوقت والتاريخ، بل يُعاد مختوماً إلى العارض الذي قدّمه.

8. لا يحقّ للعارض أن يقدّم أكثر من عرض واحد، وفي حال تقديم أكثر من عرض تُرفض كافّة العروض المقدمة من قبله. أي خطأ في تقديم العرض بالشكل المحدّد أعلاه يعرّضه للرفض.

المادة الثالثة عشرة - فتح وتقييم العروض:

1. تفتّح العروض لجنة التلزم المنصوص عنها في المادة (100) من قانون الشراء العام حيث تتولى حصراً دراسة ملف التلزم وفتح وتقييم العروض، ويتم إعلان العرض الأفضل إدارياً وفنياً وتقنياً وسعراً حسب ما هو منصوص عليه في دفتر الشروط هذا، وذلك في جلسة علنية تُعقد فور انتهاء مهلة تقديم العروض.

2. يمكن للجنة التلزم الاستعانة بخبراء من خارج أو داخل الإدارة للمساعدة على التقييم الفني والمالي عند الاقتضاء، وذلك بقرار من المدير العام للمعرض

3. 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.

4. تُفتح العروض بحسب الآلية التالية:

أ. يتم فض الغلاف الخارجي الموحد لكل عارض على حدة ويتم إعلان اسمه ضمن المشاركين في إجراءات التلزم، وذلك وفق ترتيب الأرقام التسلسلية المسجلة على الغلافات الخارجية والمسماة للعارضين.

ب. يتم فض الغلاف رقم (1) (الوثائق والمستندات الإدارية) وفرز المستندات المطلوبة والتدقيق فيها تمهيداً لتحديد وإعلان أسماء العارضين المقبولين شكلاً والمؤهلين للإشتراك في بيان مقارنة الأسعار.

ج. يجري فض الغلاف رقم (2) (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 مقارنة وإعلان اسم الملتزم المؤقت.

د. تُصحح لجنة التلزم أي أخطاء حسابية محضة تكتشفها أثناء فحصها العروض المقدّمة وفقاً لأحكام دفتر الشروط، وتبلغ التصحيحات إلى العارض المعني بشكل فوري.

5. يمكن للجنة التلزم، في أي 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.

6. تُسجل وقائع فتح العروض خطياً في محضر يوقع عليه رئيس وأعضاء لجنة التلزم، كما توضع لائحة بالحضور يوقع عليها المشاركون من ممثلي الإدارة وهيئة الشراء العام والعارضين وممثليهم، على أن يشكّل ذلك إثباتاً على حضورهم. تُدرج كل المعلومات والوثائق المتعلقة بوقائع الجلسة في سجل إجراءات الشراء المذكورة.

7. لا يمكن طلب إجراء أو السماح بإجراء أيّ تغيير جوهري في المعلومات المتعلقة بالمؤهلات أو بالعرض المقدّم، بما في ذلك التغييرات الرامية إلى جعل مَنْ ليس مؤهلاً من العارضين مؤهلاً أو جعل عرض غير مستوفٍ للشروط مستوفياً لها.

8. لا يمكن إجراء أيّ مفاوضات بين الإدارة أو لجنة التلّيزم والعارض بخصوص المعلومات المتعلقة بالمؤهلات أو بخصوص العروض المقدّمة، ولا يجوز إجراء أيّ تغيير في السعر إثر طلب استيضاح من أيّ عارض.

9. تُدرج جميع المراسلات التي تجري بموجب هذه المادة في سجل إجراءات الشراء.

10. في حال كانت المعلومات أو المستندات المقدّمة في العرض ناقصة أو خاطئة أو في حال غياب وثيقة معيّنة، يجوز للجنة التلّيزم 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 خطيّة واحترام مبادئ الشفافية والمساواة في المعاملة بين العارضين في طلبات التوضيح أو الإستكمال الخطية، ومع مراعاة أحكام الفقرة 3 من البند الثاني من المادة 21 من قانون الشراء العام.

المادة الرابعة عشرة - إستبعاد العارض (المادة 8 من قانون الشراء العام):

1. يحقّ للإدارة أن تستبعد العارض من إجراءات التلّيزم بسبب عرضه منافع أو من جرّاء ميزة تنافسيّة غير منصفة أو بسبب تضارب المصالح وذلك في إحدى الحالتين المنصوص عنهما في قانون الشراء العام وهي:

أ. في حال قام العارض بارتكاب أيّ مخالفة أو عمل مُحظّر بموجب أحكام هذا القانون أو أيّ جريمة شائنة أو أحد الجرائم المشمولة بقانون الفساد، لا سيّما جرائم صرف النفوذ والرشوة، إذا عرض على أيّ موظف أو مستخدّم حالي أو سابق لدى الإدارة أو لدى سلطة حكومية أخرى، أو منحه أو وافق على منحه، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، منفعة أو عملاً أو أيّ شيء آخر ذي قيمة، بهدف التأثير على تصرف أو قرار ما من جانب الإدارة أو على إجراء تتّبعه في ما يتعلّق بإجراءات التلّيزم؛

ب. إذا كان لدى العارض ميزة تنافسيّة غير منصفة أو كان لديه تضارب في المصالح بما يخالف أحكام قانون الشراء العام والقوانين المرعية الإجراء.

2. تقوم الإدارة بتدوين كلّ قرار تتّخذّه بخصوص إستبعاد العارض من إجراءات التلّيزم بمقتضى هذه المادة وتوضيح أسباب هذا الإستبعاد في سجلّ إجراءات الشراء، كما يتمّ إبلاغ القرار إلى العارض المعني.

المادة الخامسة عشرة - حظر المفاوضات مع العارضين (المادة 56 من قانون الشراء العام)

تُحظر المفاوضات بين أي من إدارة المرفأ أو لجنة التلزم وأي من العارضين بشأن العرض الذي قدّمه ذلك العارض.

المادة السادسة عشرة - رفع السرية المصرفية

يُعتبر العارض فور تقديمه العرض ملتزماً برفع السرية المصرفية عن الحساب المصرفي الذي يودع فيه أو ينتقل إليه أي مبلغ من المال العام المتعلق بهذا التلزم، سنداً للقرار رقم 17 تاريخ 2020/5/12 الصادر عن مجلس الوزراء.

المادة السابعة عشرة - إلغاء الشراء و/أو أي من إجراءاته (المادة 25 من قانون الشراء العام)

يحق للإدارة أن تلغي الشراء و/أو أي من إجراءاته في أي وقت قبل إبلاغ الملتزم المؤقت إبرام العقد، في الحالات التي نصت عليها المادة 25 من قانون الشراء العام .

المادة الثامنة عشرة - قواعد بشأن العروض المنخفضة الأسعار انخفاضاً غير عادي (المادة 27 من

يحق للإدارة أن ترفض أي عرض إذا قرّرت أنّ السعر، مُقترناً بسائر العناصر المكوّنة لذلك العرض المقدم، مُنخفضٌ انخفاضاً غير عاديّ قياساً إلى موضوع الإلتزام ودون القيمة التقديرية السرية (الموضوعة من قبل الإدارة)

وأ أنّه يثير الشك لديها بشأن قدرة العارض على تنفيذ العقد.

يُدرج في تقرير التقييم قرار لجنة التلزم برفض عرض ما وفقاً لأحكام المادة 27 من قانون الشراء العام، وأسباب ذلك القرار وكلّ الإيضاحات التي جرت مع العارضين. ويُبْلَغُ العارض المعني، على الفور، بقرار الإدارة وأسبابه.

المادة التاسعة عشرة - قواعد قبول العرض الفائز (التلزم المؤقت) وبدء تنفيذ العقد المادة 24 من قانون الشراء العام

1. تقبل إدارة المعرض العرض المقدم الفائز وفقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة 24 من قانون الشراء العام.

2. بعد التأكد من العرض الفائز تُبلغ إدارة المعرض العارض الذي قدّم ذلك العرض بفوزه، كما تنشر بالتزامن على المنصة المركزية لهيئة الشراء العام قرارها بشأن قبول العرض الفائز (التلزم المؤقت) والذي يدخل حيّز التنفيذ عند انتهاء فترة التجميد البالغة عشرة أيام عمل تبدأ من تاريخ النشر. يجب أن يتضمّن المنشور 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؛ مدّة فترة التجميد وهي (10) عشرة أيام عمل بحسب هذه الفقرة.

3. فور انقضاء فترة التجميد، تقوم الإدارة بإبلاغ الملتزم المؤقت بوجوب توقيع العقد خلال مهلة لا تتعدّى 1/15/1 خمسة عشر يوماً.

4. يوفّع المدير العام لإدارة المعرض المعرض خلال مهلة (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ توقيع العقد من قبل الملتزم المؤقت. يمكن أن تُمدّد هذه المهلة إلى (30) ثلاثين يوماً في حالات معيّنة تحدّد من قبل الإدارة.

5. يبدأ تاريخ نفاذ العقد عندما يتمّ توقيعه من قبل الملتزم المؤقت وإدارة المعرض .

6. لا تتخذ إدارة المعرض ولا الملتزم المؤقت أيّ إجراء يتعارض مع بدء نفاذ العقد أو مع تنفيذ الإلتزام خلال الفترة الزمنية الواقعة ما بين تبليغ العارض المعني بالتلزم المؤقت وتاريخ بدء نفاذ العقد.

7. في حال تمنع الملتزم المؤقت عن توقيع العقد، تُصادر إدارة المعرض ضمان عرضه. في هذه الحالة يمكن للإدارة أن تلغي الشراء أو أن تختار العرض الأفضل من بين العروض الأخرى الفائزة وفقاً للمعايير والإجراءات المحددة في قانون الشراء العام وفي ملفات التلزم، والتي لا تزال صلاحيتها سارية المفعول. تُطبّق أحكام المادة 24 من قانون الشراء العام على هذا العرض بعد إجراء التعديلات اللازمة.

القسم الثاني

الأحكام الخاصة بالعقد وتنفيذ الإلتزام

المادة العشرون - دفع الطوابع والرسوم

1. إن كافة الطوابع والرسوم التي تتوجب وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية الإجراء الناتجة عن هذا الإلتزام هي على عاتق الملتزم بما فيها قيمة الضريبة على القيمة المضافة.
2. يُسدد الملتزم رسم الطابع المالي البالغ (4) بالآلاف خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ إبلاغ الملتزم تصديق الصفقة، و(4) بالآلاف عند تسديد قيمة العقد.

المادة الواحدة والعشرون - مدة التنفيذ

إن مدة تنفيذ العقد مع العارض الفائز هي 32 سنة (سنتين أعمال صيانة وبناء وتجهيز وترميم وثلاثون سنة أعمال ادارة والاستثمار)

المادة الثانية والعشرون - قيمة العقد وشروط تعديلها (المادة 29 من قانون الشراء العام):

1. 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 الإستثنائية التي نصّت عليها المادة 29 من قانون الشراء العام.
2. تُراعى شروط الإعلان المنصوص عليها في المادة (26) من قانون الشراء العام عند تعديل قيمة العقد.

المادة الثالثة والعشرون - تنفيذ العقد والإستلام (المادة 32 من قانون الشراء العام):

تُدفع البدلات للملتزم على أساس (12) دفعة في السنة بموجب كشوفات شهرية متفق عليها بالإستناد إلى السعر الإجمالي المقدم من قبله، على أن تحتفظ الإدارة بعشر المبلغ لحين إجراء الإستلام المؤقت. يتم إحالة الكشف الشهري إلى الجهة المشرفة التي تقوم بالتأكد من تنفيذ الأعمال المطلوبة ومطابقتها للمواصفات.

1. يجري الإستلام على مرحلتين: مؤقتاً ونهائياً.

أ- يجري الإستلام المؤقت خلال مدة (10) عشرة ايام من تقديم الملتزم طلب الإستلام ، وذلك عند انتهاء مدة التنفيذ، وإتمام الملتزم لواجباته وتنفيذه للخدمات المتفق عليها ضمن العقد، وبعد موافقة الجهة المشرفة. تُردّ التوقيفات العشرية إلى الملتزم عند إتمام الإستلام المؤقت.

ب. يجري الإستلام النهائي بعد (30) يوماً من الإستلام المؤقت وبعد أن يتم التأكد من أنّ الملتزم قد أوفى بكامل واجباته التعاقدية. توقع لجنة الإستلام على الإستلام النهائي لكي يتم البدء بإجراءات إعادة قيمة ضمان حسن التنفيذ إلى الملتزم.

2- على لجنة الاستلام في حال تطلبت طبيعة المشروع وحجمه مدة تتجاوز الثلاثين يوماً، تبرير أسباب ذلك خطياً ووضع اقتراحاتها بهذا الشأن.

3- يجري الاستلام وفقاً لأحكام المادة (101) من قانون الشراء العام .

4- إن التعامل مع العارض الرابح لا يمكن أن ينشأ عنه مستقبلاً أية حقوق مكتسبة، وبالتالي لا يحق لهذا الأخير المطالبة بأي نوع من التعويض بعد انتهاء مدة الإلتزام.

المادة الرابعة والعشرون - التعاقد الثانوي (المادة 30 من قانون الشراء العام)

يجب على الشركة التي وقع عليها الإلتزام أن تتولى بنفسها تنفيذ العقد وتبقى مسؤولة تجاه الإدارة عن تنفيذ جميع بنود وشروط العقد.

المادة الخامسة والعشرون - الإشراف على التنفيذ والكشوفات (المادة 31 من قانون الشراء العام)

يتولى الإشراف على حسن تنفيذ هذا العقد ومتابعته من تكلفه إدارة المعرض بذلك من ذوي الاختصاص والخبرة، من داخل الإدارة أو خارجها عند الإقتضاء.

إذا تبين للإشراف أن الشركة الملتزمة لا تقوم بالواجبات المتفق عليها ولا تلبي حاجة الإدارة، فيحق عندها لإدارة المعرض فسخ العقد معها في الوقت الذي تراه مناسباً، وتطبق في هذه الحالة أحكام المادة (33) من قانون الشراء العام.

أولاً: الإشراف على تنفيذ الأعمال

1. يُطبق الإشراف ومتابعة الإلتزام بالشكل الذي يضمن إستمرارية تحقيق المواصفات المطلوبة والنتائج المرجوة قبل حلول موعد الإستلام المؤقت.

2. تُوضع بنتيجة الإشراف تقارير شهرية عن سير العمل تصف دقة التنفيذ للخدمات والأعمال المطلوبة. وعلى المُشرف إبلاغ إدارة المعرض بكل مخالفة أو تقصير في الأعمال المطلوبة.

ثانياً : الفواتير والكشوفات

عملاً بالفقرة "ثانياً" من المادة (31) من قانون الشراء العام يحدّد في شروط العقد ما يلي:

يرفع المُلتزم كشوفات شهرية إلى الجهة المشرفة من أجل التدقيق فيها وإحالتها خلال مهلة 3 أيام من تاريخ رفعها إلى الإدارة المختصة مشفوعة برأيها فيها وذلك من أجل الاطلاع .

المادة السادسة والعشرون - إقرار العارض عند تقديم العروض

بمجرد تقديم العرض يعني لإدارة المعرض أن العارض قد:

1- أقرّ بأنه إطلع على مضمون قانون الشراء العام الصادر بموجب القانون رقم 244 تاريخ 2021/7/19 والمنشور في الجريدة الرسمية العدد (30) تاريخ 2021/7/29 مع كافة التعديلات اللاحقة به، وفهم معناه تمام الفهم وبأنه التزم بتطبيق أحكامه كافة.

أقرّ بأنه إطلع على دفتر الشروط الخاص بالمناقصة وأتمّ استفساراته، وتعمّد بالالتزام بمضمونه.

لذلك لا يحقّ للعارض فيما بعد الإدّعاء بالجهل والتندرّع بأيّ سبب كان لفسخ الالتزام، كما لا يُقبل منه أيّ تحفظ أو إعتراض على أيّ نوع من الأعمال موضوع دفتر الشروط هذا.

وهذان الإقراران هما إقراران شاملان لا رجوع عنهما ولا عودة فيهما.

المادة السابعة والعشرون - دفع القيمة المتوجبة (المادة 37 من قانون الشراء العام):

تُدفع قيمة العقد بالدولار الأميركي، بحسب المادة الخامسة من قانون الشراء العام، وذلك بموجب (12) كشف فصلي يحدد نسبة المبيعات بالإضافة الى الدفعة الثانية الفصلية.

المادة الثامنة والعشرون - الغرامات (المادة 38 من قانون الشراء العام)

1. يتوجّب على الملتزم التقيد بالمهل والشروط الفنية والمهنية المحددة في العقد تحت طائلة دفع الغرامات الملحوظة فيه.

2. تُفرض الغرامات بشكلٍ حكمي على الملتزم بمجرد مخالفته أحكام العقد دون حاجة لإثبات الضرر.

3. تُفرض غرامة نقدية عند حصول إهمال أو تقصير في تنفيذ الاعمال تبعاً لما هو محدد بالبند 13 من الشروط الفنية .

4. إذا تجاوزت الغرامات النسبة المذكورة في البند 3 أعلاه، تُطبق أحكام المادة 33 من قانون الشراء العام في هذا الشأن. وفي جميع الأحوال يُصادر ضمان حسن التنفيذ مؤقتاً إلى حين تصفية التلزم.

المادة التاسعة والعشرون - أسباب إنتهاء العقد ونتائج (المادة 33 من قانون الشراء العام)

أولاً: النكول

يُعتبر الملتزم ناكلاً إذا خالف أحكام العقد أو التقيّد بشروط تنفيذ العقد أو بالموصفات المطلوبة وبكامل مرفقات الصفقة، وبعد إنذاره رسمياً بوجوب التقيد بكافة موجباته من قبل الإدارة، وذلك ضمن مهلة خمسة عشر يوماً كحد أقصى، وانقضاء المهلة هذه دون أن يقوم الملتزم بما طُلب إليه. عندها وإذا اعتُبر الملتزم ناكلاً، يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى أي إنذار وتطبّق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من البند الرابع من المادة 33 من قانون الشراء العام.

ثانياً: الإنهاء

1- ينتهي العقد حكماً دون الحاجة إلى أي إنذار

- عند إعلان إفلاس الشركة
- يجوز لإدارة المعرض إنهاء العقد إذا تعذّر على الملتزم القيام بأيّ من التزاماته التعاقدية بنتيجة القوة القاهرة.

ثالثاً: الفسخ

1- يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى أي 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 (8) من قانون الشراء العام.

ج- في حال فقدان أهلية الملتزم.

2- إذا فُسخ العقد لأحد الأسباب المذكورة في الفقرة الأولى من هذا البند تطبّق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من البند الرابع من هذه المادة.

رابعاً: نتائج إنتهاء العقد

1- في حال تطبيق إحدى حالات النكول أو الفسخ المحددة في المادة (33) من قانون الشراء العام، أو في حال تحقّقت حالة إفلاس الملتزم أو إعساره، أو في حال وفاة الملتزم وعدم متابعة التنفيذ من قبل الورثة، تُتبع فوراً، خلافاً لأيّ نص آخر أحكام الفقرة رابعاً من المادة (33) من قانون الشراء العام.

- 2- لا يترتب 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 «الثالث» من المادة 33 من قانون الشراء العام.
- 3- يُنشر قرار انتهاء العقد وأسبابه على الموقع الإلكتروني التابع لإدارة المعرض وعلى المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.

المادة الثلاثون - الإقضاء من الضمان (المادة 39 من قانون الشراء العام)

تحتفظ إدارة المعرض بحقها في رفض أو الاعتراض على أن من الإجراءات المتخذة من قبل الملتزم إذا تنبّين أنها غير مطابقة لما هو ملحوظ في دفتر الشروط وما هو متفق عليه أصلاً ضمن العقد المبرم، ويكون الملتزم وحده مسؤولاً مالياً عن ذلك.

إذا ترتّب على الملتزم في سياق التنفيذ مبلغ ما، تطبيقاً لأحكام وشروط العقد، حقّ لإدارة المعرض اقتطاع هذا المبلغ من ضمان حسن التنفيذ ودعوة الملتزم إلى إكمال المبلغ ضمن مدّة معيّنة، فإذا لم يفعل اعتُبر ناكلاً وفقاً لأحكام البند (أولاً) من المادة 33 من قانون الشراء العام.

المادة الحادية والثلاثون - الإقصاء (المادة 40 من قانون الشراء العام)

تطبّق أحكام الإقصاء على الملتزم الذي يعتبر ناكلاً أو الذي يصدر بحقه حكم قضائي وفقاً لما نصّت عليه المادة 40 من قانون الشراء العام.

المادة الثانية والثلاثون - القوّة القاهرة

إذا حالت ظروف إستثنائية خارجة عن إرادة الملتزم دون إنجاز الخدمات/الأعمال المطلوبة منه ضمن المدّة المُحدّدة، يتوجّب عليه أن يعرضها فوراً وبصورة خطيّة على الإدارة التي يعود لها وحدها الحق بتقدير الظروف لجهة قبولها أو رفضها، وعلى الملتزم الرضوخ لقرارها في هذا الشأن دون أيّ اعتراض أو تحفّظ.

المادة الثالثة والثلاثون - النزاهة (المادة 110 من قانون الشراء العام)

تُطبّق أحكام المادة (110) من قانون الشراء العام.

1- تُشترط الإدارة على المتعاملين معها الإلتزام بأعلى معايير الأخلاق المهنية والمواطنة الصالحة بخاصة خلال فترة تنفيذ العقد، تحت طائلة إتخاذ قرارات إستبعاد بحقهم وفق ما تنصّ عليه المادة 8 من قانون الشراء العام.

ولتحقيق هذا الموجب، على العارضين والملتزمين الإمتناع عن الممارسات التالية:

أ. "ممارسة فاسدة" وتعني عرض أو إستلام أو تسليم أو إستدراج أيّ شيء ذي قيمة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر للتأثير في عمل مسؤول عام في عملية الشراء أو في تنفيذ العقد.

ب. "ممارسة احتيالية" تؤدي إلى تشويه الحقائق أو إغفالها للتأثير في عملية الشراء أو تنفيذ العقد.

ج. "ممارسات تواطؤية" من شأنها وضع أية خطة أو ترتيب بين إثنين أو أكثر من العارضين بهدف تقديم أسعار على مستويات زائفة وغير تنافسية.

د. "ممارسات قهرية" تؤدي إلى إيذاء أشخاص في أنفسهم أو في أهلهم أو في ممتلكاتهم، أو التهديد بإيذائهم، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، للتأثير في مشاركتهم في عملية الشراء أو تنفيذ عقد شراء.

هـ. أيّ ممارسة تؤدي إلى التأثير سلباً في عملية الشراء وبما يخالف مبادئ قانون الشراء العام.

2- لا يحق للملتزم أو شركائه أو العاملين لديه تقاضي أية تعويضات أو عمولات أو حسومات أو دفعات متعلّقة بالإلتزام، غير المبالغ المستحقة بموجب العقد المبرم مع الإدارة.

المادة الرابعة والثلاثون - الشكوى والاعتراض (المادة 103 من قانون الشراء العام):

يحق لكل ذي صفة ومصلحة، بما في ذلك هيئة الشراء العام، الاعتراض على أيّ إجراء أو قرار صريح أو ضمني تتّخذه أو تعتمد أو تُطبّقه أيّ من الجهات المعنية بالشراء في المرحلة السابقة لنفاذ العقد، ويكون مخالفاً لأحكام قانون الشراء العام والمبادئ العامة المتعلقة بالشراء العام، وتُطبّق 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 الخامسة والثلاثون - الحوادث والمسؤوليات

1- يتحمّل الملتزم، طيلة فترة العقد، المسؤولية الكاملة عن كافة المخاطر والحوادث والأضرار التي قد تصيب الغير أو العاملين تحت إمرته والناجمة عن تقديم الخدمات وتنفيذ الأعمال أو بمعرض تنفيذها، والتعويض عنها.

كما يعتبر أيضاً مسؤولاً عن كافة الأضرار التي تلحق بمنشآت وممتلكات المعرض أو الغير وتصليحها والتعويض عنها، سواء كانت ناتجة عن عمل قصدي أو غير قصدي صادر عن مستخدميه.

وفي حال تمتع الملتزم عن ذلك، تقوم إدارة المعرض باتخاذ الإجراءات اللازمة بهذا الخصوص وعلى نفقة الملتزم وتحسم الأكلاف من قيمة ضمان حسن التنفيذ.

2- مع مراعاة الفقرة (5) من "المؤهلات التقنية والفنية والمهنية" في المادة (4) من دفتر الشروط هذا فإن على الملتزم أن يؤمن ضد طوارئ العمل لدى شركة تأمين وإعادة تأمين معترف بها من الجهات الرسمية اللبنانية المعنية، جميع المستخدمين الذين يعملون في تقديم الخدمات موضوع الصفقة، وأن يبرز لإدارة المعرض نسخة عن صك التأمين في مهلة أقصاها (7) سبعة أيام من تاريخ تبليغه أمر المباشرة بالعمل. كما على الملتزم أن يبرز بوليصة تأمين تغطي المسؤولية المدنية تجاه الغير وفق قوانين العمل السارية المفعول على الأراضي اللبنانية.

3- يجب ان تكون كافة بوالص التأمين المطلوبة اعلاه خاصة بموضوع المناقصة و معنونة باسم الصفقة بناء وترميم وتشغيل فندق معرض رشيد كرامي الدولي

المادة السادسة والثلاثون: القضاء الصالح

ان القضاء اللبناني وحده هو المرجع الصالح للنظر في كل خلاف يمكن ان يحصل بين الادارة والملتزم من جراء تنفيذ هذا الالتزام .

طرابلس في : ٢٠٢٦/٩/٢١

رئيس مجلس الادارة – المدير العام

الدكتور هاني الشعراي

