



وزارة السياحة اللبنانية
MINISTÈRE LIBANAIS DU TOURISME
LEBANESE MINISTRY OF TOURISM

وثائق المزايدة العائدة لتلزم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير
مرفق مغارة جعيتا السياحي

2026

القسم الأول (1)

تعليمات الى العارضين

أ- احكام عامة

المادة 1- نطاق المزايدة

1-1 موضوع المزايدة

موضوع هذه المزايدة هو تلزييم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير المرفق العام المعروف بمرفق مغارة جعيتا السياحي، وفقاً لنطاق الأعمال والمواصفات الفنية والالتزامات المحددة من الجهة المتعاقدة في وثائق المزايدة وملحقاتها، ولا سيما نطاق الأعمال SOW ، بجميع أقسامه ومنشآته وتجهيزاته ومرافقه وخدماته، بما في ذلك المغارة العليا، المغارة السفلى، مبنى التلفزيون الهوائي الكهربائي مع خدماته وخدمات الزوار، مبنى المطاعم وخدماتها، مبنى الإدارة وخدماته، محلات بيع القطع التذكارية، القطار الكهربائي، مواقف السيارات، وأي مرافق أو تجهيزات أو خدمات قائمة أو مستحدثة ترتبط مباشرة بحسن تشغيل واستثمار المرفق، وذلك بما يؤمن للزوار احتياجاتهم ويضمن شروط السلامة العامة وحماية الموقع الطبيعي والبيئي والجيولوجي.

1-2 الجهة المتعاقدة

لأغراض هذه الوثائق، يُقصد بعبارة "الجهة المتعاقدة" وزارة السياحة، وهي الجهة العامة التي تتولى إجراءات المزايدة وفقاً لأحكام قانون الشراء العام. وتُستعمل هذه العبارة في تعليمات العارضين وسائر وثائق المزايدة، ما لم يرد نص خاص خلاف ذلك. أما عبارة "سلطة التعاقد" فتُستعمل، عند الاقتضاء، في مشروع العقد للدلالة على الجهة العامة التي توقع العقد بعد الإرساء.

بناءً عليه، تُجري الجهة المتعاقدة، وفقاً لأحكام قانون الشراء العام وبطريقة الظرف المختوم، مزايدة عمومية لتلزييم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير مرفق مغارة جعيتا السياحي بكامل أجزائه ومشتملاته وخدماته، وذلك وفقاً لوثائق المزايدة هذه وملحقاتها، التي تُعتبر جميعها جزءاً لا يتجزأ منها.

1-3 طبيعة الالتزام

يُعدّ هذا الالتزام عقداً لتأهيل وتجديد وتشغيل وصيانة واستثمار وإدارة وحماية المرفق موضوع التلزييم، وذلك لمدة محددة، بحيث يتعيّن على الملتزم، على نفقته ومسؤوليته، تنفيذ أعمال التأهيل والتجهيز والتجديد اللازمة وفقاً لنطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية والملحقات ذات الصلة) ، وتشغيل المرفق وصيانته وإدارته واستثماره سياحياً، والمحافظة على جميع أقسامه ومشتملاته وتجهيزاته وخدماته، وحماية مكوّناته الطبيعية والبيئية والجيولوجية، وفقاً لأحكام وثائق المزايدة والعقد وملحقاته والقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

ويُعد نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة جزءاً لا يتجزأ من وثائق المزايدة والعقد، وملزماً للعارض الفائز، ولا يُعتد بأي عرض أو منهجية أو تحفظ من شأنه إنقاص أو تعديل أو تعطيل تنفيذ الأعمال المحددة فيه، إلا بموافقة خطية صريحة من الجهة المتعاقدة ووفقاً للأصول القانونية.

كما يتعيّن على الملتزم، تجهيز المرفق بماكينات لقطع وبيع التذاكر (Vending Machines)، بحيث يتمكن الزوار من شراء التذاكر مباشرة من هذه الماكينات.

ويُنّاح الدفع نقدًا بالعملات الوطنية أو الأجنبية، أو عبر بطاقات الدفع الإلكتروني (Credit Cards / Debit Cards).

1-4 الإطار القانوني والتنظيمي

تخضع هذه المزايدة لأحكام:

- قانون الشراء العام؛

- التشريعات اللبنانية النافذة ذات الصلة؛
- وثائق المزايدة كافة؛
- مشروع العقد وملحقاته؛

5-1 العارضون المسموح لهم الاشتراك بهذه الصفقة

يُقبل للاشتراك في هذه الصفقة الأشخاص المعنويون، من شركات أو مؤسسات، الذين تتوافر فيهم إحدى الشروط الآتية:

أولاً: الشركات أو المؤسسات التي تتعاطى إدارة واستثمار المغاور السياحية، شرط أن تكون لديها خبرة مثبتة لا تقل عن خمس (5) سنوات في هذا المجال، وأن تستوفي الشروط المحددة في الوثائق.

ثانياً: الشركات أو المؤسسات التي تتعاطى إدارة الفنادق أو شبكات المطاعم السياحية من فئة أربع نجوم كحد أدنى، أو إدارة المنتجعات السياحية، شرط أن تكون لديها خبرة مثبتة لا تقل عن خمس (5) سنوات في إدارة الفنادق أو شبكات المطاعم لسياحية أو المنتجعات السياحية وأن يثبتوا، ضمن مستندات التأهيل، بموجب عقود أو تعهدات أو اتفاقات انتلاف أو استعانة ملزمة، توافر فريق متخصص يغطي، بحسب نطاق الالتزامات المطلوبة، إدارة المغاور السياحية أو حماية المواقع الطبيعية الحساسة، والحماية البيئية، والأنظمة الجيوتقنية، وأنظمة السلامة العامة والطوارئ، والتفريك ropeway / عند الاقتضاء، على ألا يُقبل الاكتفاء بخبرة فندقية أو مطعمية عامة كبديل عن الخبرة الفنية المتخصصة اللازمة لطبيعة مرفق مغارة جعيتا.

ثالثاً: يجب أن تتوافر في العارضين الشروط التالية، ويصرح عنها وفق المستندات المطلوبة في الفقرة (أولاً: الغلاف رقم (1) الوثائق والمستندات الإدارية) من هذه المادة:

- أ- ألا يكون قد تَبَيَّن مخالفتهم للأخلاق المهنية المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة؛
- ب- الأهلية القانونية لإبرام عقد الشراء؛
- ج- الإيفاء بالالتزامات الضريبية واشتراكات الضمان الاجتماعي؛
- د- ألا يكون قد صَدَرَتْ بحقهم أو بحق مديرهم أو مستخدمهم المعنيين بعملية الشراء أحكام نهائية ولو غير مبرمة تُدينهم بارتكاب أيّ جرم يتعلّق بسلوكهم المهني، أو بتقديم بيانات كاذبة أو ملفقة بشأن أهليّتهم لإبرام عقد الشراء أو بإفساد مشروع شراء عام أو عملية تلزيم، وألا تكون أهليّتهم قد أُسْقِطَتْ على نحو آخر بمقتضى إجراءات إيقاف أو حرمان إدارية، وألا يكونوا في وضع الإقصاء عن الاشتراك في الشراء العام؛
- هـ- ألا يكونوا قيد التصفية أو صَدَرَتْ بحقهم أحكام إفلاس؛
- و- ألا يكونوا قد حُكِموا بجرائم اعتياد الرّبي وتبييض الأموال بموجب حُكم نهائي وإن غير مُبرم؛
- ز- ألا يكونوا مشاركين في السلطة التقريرية لسلطة التعاقد وألا يكون لديهم مع أيّ من أعضاء السلطة التقريرية مصالح مادية أو تضارب مصالح؛

كما يتعيّن على كل عارض أن يقدّم تعهداً منظماً لدى الكاتب العدل يلتزم بموجبه، في حال إرساء الصفقة عليه، بتوظيف مهندس جيولوجي ومهندس ميكانيكي أو كهربائي بصورة دائمة، وذلك بهدف الإشراف على صيانة المرفق وكافة تجهيزاته وخدماته وضمان حسن تشغيله واستثماره.

6-1 طريقة التلزم والإرساء

يُسند التلزم إلى العارض المؤهل الذي يستوفي شروط التأهيل، وينجح في التقييم الفني، ويلبّي عرضه المتطلبات الجوهرية المحددة في وثائق المزايدة، ويقدم العرض المالي الأفضل، أي أعلى نسبة مئوية (P%) من الإيرادات الخاضعة للتقاسم لصالح الدولة اللبنانية- وزارة السياحة، على ألا تقل عن الحدود الدنيا الآتية:

1. خمسة عشر بالمئة (15%) في السنتين الأولى والثانية، ويزاد عليها (5%) في السنتين الثالثة والرابعة لتصبح (P+5%)، من إجمالي إيرادات تذاكر الدخول إلى الأقسام الحالية للمرفق أو التي قد تنشأ لاحقاً، ومن إجمالي الإيرادات الأخرى الناتجة عن تشغيل واستثمار المرفق، باستثناء إيرادات المطاعم والمأكولات والمشروبات.

2. سبعة ونصف بالمئة (7.5%) في السنتين الأولى والثانية أي (P%÷2)، ويزاد عليها (2.5%) في السنتين الثالثة والرابعة لتصبح (P+2.5%)، من إجمالي إيرادات المطاعم والمأكولات والمشروبات.

ويُضاف إلى ذلك حصة بلدية جعيتا، وتحتسب بصورة مستقلة وثابتة طوال مدة العقد، بنسبة اثني عشر بالمئة (12%) من إجمالي إيرادات تذاكر دخول الكبار، ونسبة إحدى عشرة بالمئة (11%) من إجمالي إيرادات تذاكر دخول الصغار. ولا تدخل حصة البلدية في المفاضلة المالية بين العروض، بل تبقى موجباً مالياً إلزامياً مستقلاً عن النسبة المعروضة لصالح الدولة اللبنانية.

لا يُعدّ تقديم النسبة المالية الأعلى، بحدّ ذاته، سبباً كافياً للإرساء أو التلزم، ولا يُصار إلى فتح العرض المالي أو المفاضلة المالية إلا بعد التحقق من استيفاء العارض لشروط التاهيل، وثبوت نجاح عرضه في التقييم الفني، وتبيّن أن العرض يلبي جميع المتطلبات الجوهرية المحددة في وثائق المزايدة. وفي حال تساوي النسبة المئوية الأعلى من الإيرادات الخاضعة للتقاسم لصالح (الدولة اللبنانية- وزارة السياحة) بين عارضين أو أكثر، تُعاد المزايدة بطريقة الظرف المختوم بين العارضين المتساوين دون سواهم في الجلسة نفسها. فإذا رفضوا تقديم عروض مالية جديدة أو بقيت عروضهم متساوية، يُعيّن الملزم المؤقت بطريقة القرعة بين أصحاب العروض المتساوية وفقاً للأصول.

المادة 2 - مدة العقد

يتعيّن على جميع العارضين تقديم اقتراحاتهم المالية والفنية استناداً إلى مدة تعاقدية ثابتة مدتها أربع سنوات، تبدأ من تاريخ نفاذ العقد وفقاً لأحكامه، وتشمل هذه المدة فترة التحضير للتشغيل، وأي أعمال تاهيل أو تجهيز لازمة، وفترة التشغيل والاستثمار والصيانة، وفترة التسليم والتسليم النهائي.

المادة 3 - المعلومات المتاحة والمرافق القائمة

تتم الدعوة إلى التنافس عبر الاعلان عن المزايدة على المنصة الإلكترونية المركزية في هيئة الشراء العام وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالجهة المتعاقدة إن وُجد. كما يعود للجهة المتعاقدة أن تُقرّر نشر الإعلان في أي وسيلة إضافية أخرى.

يتعيّن على العارض التنسيق مع الجهة المتعاقدة من أجل:

- الحصول على جميع المعلومات والمستندات اللازمة للتنفيذ؛
- تحديد المرافق والمنشآت القائمة؛

المادة 4 - الأهداف

انطلاقاً من أهمية مرفق مغارة جعيتا بوصفه أحد أبرز المعالم السياحية والطبيعية في لبنان والعالم، ولما يشكّله من مورد اقتصادي وسياحي وبيئي وثقافي ذي منفعة عامة، وبهدف ضمان استمرارية تشغيله وتطويره وفق أفضل المعايير المهنية والفنية والبيئية، جاءت هذه المزايدة لتأمين إدارة متخصصة قادرة على تحقيق الأهداف الآتية:

1. الحفاظ على المرفق وصونه

ضمان حماية المغارة ومحيطها الطبيعي والجيولوجي والمحافظة على سلامة تكويناتها البيئية الحساسة وفق المعايير العلمية والبيئية المعتمدة عالمياً.

2. تحسين جودة الإدارة والتشغيل
إسناد الإدارة إلى جهة تتمتع بالكفاءة والخبرة الفنية والإدارية والسياحية اللازمة لتشغيل المرفق بصورة احترافية ومستدامة.
3. رفع مستوى الخدمات السياحية
تطوير تجربة الزوار وتحسين الخدمات المقدمة بما يشمل الاستقبال، الإرشاد، السلامة العامة، النقل الداخلي، الأنشطة السياحية والخدمات المساندة.
4. زيادة الجاذبية السياحية للمرفق
تعزيز مكانة مغارة جعيتا كوجهة سياحية وطنية ودولية واستقطاب أعداد أكبر من الزوار بما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني والقطاع السياحي.
5. تعزيز إيرادات الدولة والبلدية المعنية
تحقيق أفضل مردود مالي ممكن للخزينة العامة والجهات المحلية من خلال اعتماد نموذج استثماري يضمن مشاركة عادلة من الإيرادات.
6. تشجيع الاستثمار والتطوير المستدام
تحفيز المستثمر على تنفيذ أعمال تطوير وتأهيل وتحديث للبنى والخدمات والمرافق المرتبطة بالمغارة بما يراعي الطابع البيئي والتراثي للموقع.
7. تأمين الاستدامة المالية والتشغيلية للمرفق
ضمان استمرارية تشغيل المرفق وصيانته وتمويل احتياجاته التشغيلية والتطويرية بصورة منتظمة وفعّالة.
8. خلق فرص عمل وتنشيط الاقتصاد المحلي
المساهمة في دعم المجتمعات المحلية المحيطة بالمرفق من خلال توفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة وتنشيط الحركة الاقتصادية والسياحية في المنطقة.
9. اعتماد معايير السلامة والأمن الحديثة
ضمان تطبيق أفضل معايير السلامة العامة وإدارة المخاطر، وحماية الزوار، والعاملين، والمنشآت.
10. مواكبة المعايير الدولية في إدارة المرافق السياحية الطبيعية
اعتماد أساليب تشغيل وإدارة حديثة تتوافق مع أفضل الممارسات الدولية في إدارة المواقع السياحية والبيئية الحساسة.
11. تحقيق التوازن بين الاستثمار والحفاظ البيئي
ضمان أن تتم أعمال الاستثمار والتطوير ضمن حدود الاستيعاب البيئي للموقع ومن دون الإضرار بالقيمة الطبيعية والتراثية للمغارة.

المادة 5 - نطاق الخدمات

يشمل نطاق الخدمات موضوع هذا العقد تأهيل وتجديد وإدارة وتشغيل واستثمار وصيانة مرفق مغارة جعيتا بجميع أقسامه ومنشآته وتجهيزاته ومرافقه وخدماته وما يتصل بها أو يتفرّع عنها، وذلك وفقاً لأحكام العقد ودفتر الشروط وسائر القوانين والأنظمة والقرارات المرعية الإجراء، وبما يضمن حسن سير المرفق العام واستمرارية تشغيله بصورة منتظمة وآمنة وفعّالة، ويحفظ طابعه السياحي والبيئي والوطني. ويتعهد الملتزم، لهذه الغاية، بأن يتولّى الإدارة الشاملة للمرفق وتشغيله واستثماره وصيانته، وتأمين استقبال الزوار وتنظيم

دخولهم وحركتهم وخدماتهم، وتشغيل جميع المنشآت والمعدات والتجهيزات والأنظمة وصيانتها، واتخاذ تدابير السلامة العامة والأمن والطوارئ، وتأمين النظافة والخدمات المساندة، وإدارة الأنشطة التجارية والسياحية المسموح بها ضمن حدود الموقع، وتوفير الموارد البشرية اللازمة وتأهيلها والإشراف عليها، وإعداد وتقديم التقارير والبيانات الدورية، والتقيّد بجميع الموجبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة، والتنسيق الدائم مع البلدية والسلطات والإدارات المختصة، والقيام، بصورة عامة، بجميع الأعمال والتدابير والخدمات التي تقتضيها طبيعة المرفق أو تستلزمها حسن إدارته وتشغيله واستثماره وصيانتها وذلك ضمن الحدود المرتبطة مباشرة بطبيعة المرفق وحسن تشغيله، ومن دون تعديل جوهري في نطاق العقد.

وتشمل أعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية جميع الأعمال المحددة في نطاق الأعمال SOW المرفق بوثائق المزايدة، وأي أعمال أخرى لازمة لحسن تنفيذ العقد ضمن الحدود المسموح بها قانوناً وتعاقدياً.

المادة 6- لغة المزايدة

تكون جميع الوثائق المتعلقة بالمزايدة باللغتين العربية والإنجليزية. وفي حال التعارض، يُعتدّ بالنص العربي حصرياً.

المادة 7- عملة المزايدة

يُعتدّ الدولار الأميركي (Fresh USD) عملةً حصرية للمزايدة، ولتقديم العروض المالية، ولتقييم البيانات والمؤشرات المالية المقدّمة من العارضين. وتُبيّن في مشروع العقد وملحقاته، وإصدار التذاكر والفواتير، وتعريف الإيرادات الخاضعة للتقاسم، وآلية تحويل المقبوضات المحصّلة بالليرة اللبنانية أو بأي عملة أخرى إلى الدولار الأميركي (Fresh USD)، وأصول الإقفال والتسوية الدورية، والتدقيق، وتسديد الحصص المتوجبة للدولة والبلدية وسائر الجهات المستفيدة.

ولا يجوز، بأي حال من الأحوال، أن يؤدي التحصيل بالليرة اللبنانية، أو بأي عملة أخرى، أو اختلاف وسيلة الدفع، أو عملة التحصيل، إلى إنقاص أو تأخير أو تعديل الحصص المتوجبة للدولة أو البلدية، التي تُحتسب وتسدّد على أساس ما يعادلها بالدولار الأميركي (Fresh USD) وفق آلية التحويل وسعر الصرف الرسمي المعتمد قانوناً بتاريخ التحويل، أو أي سعر آخر يحدده العقد صراحةً، وذلك بما لا يؤدي إلى إنقاص الحصص المتوجبة للدولة أو البلدية.

المادة 8- زيارة الموقع

8.1 إلزامية زيارة الموقع وتحمل العارض مسؤولية التقدير

يتوجّب بأن يقوم العارض بزيارة ومعاينة مواقع العمل ذات الصلة بتنفيذ العقد ومحيطها، مع إجراء كلّ ما يلزم من دراسات تقنية واختبارات ودراسات العرض والطلب في السوق ودراسات جدوى، والاستحصال لنفسه وعلى مسؤوليته الخاصة على كافة المعلومات التي قد تكون ضرورية لإعداد العرض وإبرام مشروع العقد لتنفيذ الخدمات موضوع هذه المزايدة.

تشمل مسؤولية العارض أثناء زيارة الموقع معاينة حالة المرفق وأقسامه ومرافقه وتجهيزاته للتحقق من فهمه لنطاق الأعمال SOW المزوّد من الجهة المتعاقدة، وتقدير متطلبات تنفيذ الأعمال المحددة فيه، بما في ذلك الموارد البشرية والفنية، المعدات، الجدول الزمني، تدابير السلامة، وتدابير حماية الموقع الطبيعي والبيئي والجيولوجي أثناء التنفيذ.

ولا يجوز للعارض، بعد تقديم عرضه أو بعد الترسية، التذرع بأي نقص في المعلومات، أو بأي ظروف ميدانية، أو تقنية، أو تشغيلية كأساس لأي مطالبة أو تعديل تعاقدي أو إعادة توازن مالي.

8.2 شهادة زيارة الموقع وحجّيتها ضمن العرض
على العارض أن يحصل على شهادة لزيارة الموقع من (الجهة المتعاقدة)، ويوقع عليها العارض أيضاً للتأكيد على زيارته للموقع، ويشملها في العرض.

ب. وثائق المزايدة

المادة 9- محتويات وثائق المزايدة

9.1 مكوّنات وثائق المزايدة

تتضمّن وثائق المزايدة الأقسام والوثائق التالية، والتي تُعدّ جميعها جزءاً لا يتجزأ من هذه المزايدة وتُفسّر كوحدة متكاملة:

القسم الأول: تعليمات إلى العارضين.

القسم الثاني: مستندات الطرح والنماذج (المستندات الإدارية والفنية والعرض المالي).

القسم الثالث: شروط العقد وملحقاته.

9.2 إلزامية تقديم الوثائق واستيفاء الشكل القانوني

يتعيّن على العارض تقديم جميع وثائق المزايدة المشار إليها أعلاه كاملةً، وفي التاريخ المحدّد، بعد تعبئتها وتوقيعها وختمها وفقاً للأصول والشروط المنصوص عليها في هذه الوثائق، تحت طائلة عدم قبول العرض في حال الإخلال بأيّ من هذه المتطلبات.

المادة 10- الاستفسارات بشأن وثائق المزايدة

يحق لأيّ عارض يودّ الاستفسار عن أيّ من وثائق المزايدة إبلاغ (الجهة المتعاقدة) عبر توجيه كتاب أو فاكس أو رسالة عبر البريد الإلكتروني إلى عنوان (الجهة المتعاقدة) المذكور في الدعوة إلى المزايدة خلال مهلةٍ تنتهي قبل عشرة أيام من تاريخ تقديم العروض. وعلى (الجهة المتعاقدة) الردّ على أيّ استفسارات تردده خلال مهلةٍ تنتهي قبل ستة أيام من الموعد النهائي لتقديم العروض، على أن يتمّ إرسال نسخ عن ردّ (الجهة المتعاقدة) إلى جميع مشتري وثائق المزايدة، بما في ذلك وصف عن الاستفسار، ولكن من دون تحديد الجهة المرسلّة.

تُطبّق أحكام المادة 21 من قانون الشراء العام (طلبات الاستيضاح)

المادة 11- تعديل وثائق المزايدة وإصدار الملاحق

11.1 صلاحية (الجهة المتعاقدة) في تعديل وثائق المزايدة

يحق للجهة المتعاقدة تعديل وثائق المزايدة عبر إصدار ملاحق في هذا الشأن، وذلك قبل انقضاء مهلة تقديم العروض.

11.2 حجّية الملاحق وآلية تبليغها

يُعتبر أيّ ملحق تصدره (الجهة المتعاقدة) قبل انقضاء مهلة تقديم العروض جزءاً من وثائق المزايدة، على أن يتمّ الإعلان عنه على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام والجهة المتعاقدة. على الملاحق ألا تحدث تغييراً جوهرياً، كما وتنشر الملاحق على منصة هيئة الشراء العام المركزية. وفي حال تضمّن أيّ من هذه الملاحق تعديلات تستوجب منح العارضين مهلة إضافية لإعداد أو تعديل عروضهم، تُطبّق أحكام البند 11.3 أدناه.

11.3 تمديد مهلة تقديم العروض نتيجة إصدار الملاحق

بهدف منح العارضين وقتاً منطقياً وكافياً لتعديل عروضهم وفق متطلبات الملاحق، تمّدّ الجهة المتعاقدة مهلة تقديم العروض بحسب الاقتضاء، وذلك استناداً إلى طبيعة وأهمية التعديلات الواردة في الملحق، على أن يتمّ نشر قرار التمديد على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام وعلى منصة الجهة المتعاقدة، وذلك وفقاً لأحكام المادة 20 الفقرة 4 والمادة 21 الفقرة 4 من قانون الشراء العام.

11.4 أولوية وثائق المزايدة عند التعارض

في حال وجود أي تعارض أو تباين أو غموض بين وثائق المزايدة، تُعتمد الأولوية وفق الترتيب الآتي، ما لم يرد نص خاص مخالف:

- أ. الملاحق الصادرة أصولاً عن (الجهة المتعاقدة)؛
- ب. الشروط الخاصة للعقد؛
- ج. الشروط العامة للعقد؛
- د. تعليمات إلى العارضين؛
- هـ. النماذج والجدول؛
- و. سائر الملحقات.

وتُفسّر الوثائق كوحدة متكاملة بما ينسجم مع موضوع العقد وأحكام قانون الشراء العام.

11.5 حجية الردود على الاستفسارات

تُعتبر جميع الردود والتوضيحات الصادرة خطياً عن (الجهة المتعاقدة)، والمبلّغة أو المنشورة وفق الأصول، جزءاً لا يتجزأ من وثائق المزايدة، وتكون ملزمة لجميع العارضين. إن تقديم أي طلب استيضاح أو استفسار لا يترتب عليه، بحد ذاته، وقف أو تعليق أو تمديد مهلة تقديم العروض، ما لم يصدر عن (الجهة المتعاقدة) ملحق أو قرار صريح بالتمديد وفق الأصول. لا يُعتمد بأي توضيح أو تفسير أو تعديل شفهي لوثائق المزايدة، ولا بأي جواب غير صادر خطياً عن (الجهة المتعاقدة) وفق الأصول. ولا يكون لأي اجتماع أو اتصال أو مراسلة غير رسمية أي أثر في تعديل وثائق المزايدة أو تفسيرها الملزم.

11.6 تحديد وسيلة النشر والتبليغ المعتمدة

يُعتمد في تبليغ الملاحق والتوضيحات ونشرها بالوسائل المحددة في وثائق المزايدة ووفقاً للأصول القانونية، ويعتبر النشر على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام أو على منصة الجهة المتعاقدة وسيلة تبليغ قانونية، دون الإخلال بأي وسائل نشر أو تبليغ إضافية تعتمدها (الجهة المتعاقدة)

11.7 واجب العارض مراجعة الوثائق كاملة

يتعين على العارض مراجعة وثائق المزايدة كافة، بما في ذلك الملاحق والتوضيحات والردود الصادرة أصولاً، ويُعتبر بمجرد تقديم عرضه مطّلعاً عليها كافة وقابلاً بمضمونها، ولا يقبل منه لاحقاً التذرع بعدم الاطلاع عليها أو إغفال أي جزء منها

ج-إعداد العروض

المادة 12 - محتوى العرض ومغلفاته

12-1 تكوين العرض

يتألف العرض من ثلاثة مغلفات مستقلة ومقفلة، توضع جميعها ضمن مغلف خارجي واحد وفقاً للأصول المحددة في وثائق المزايدة، وذلك على النحو الآتي:

- المغلف الأول: مستندات التأهيل
- المغلف الثاني: العرض الفني
- المغلف الثالث: العرض المالي

ويجب أن يكون كل مغلف مستقلاً بذاته، وموسوماً بوضوح ببيان موضوعه واسم العارض واسم المزايدة، على أن تراعى الأصول والشروط الشكلية المحددة في وثائق المزايدة.

12-2 مبدأ الفصل بين التأهيل والتقييم

تُعتمد في هذه المزايدة مراحل مستقلة ومتعاقبة، وفق الترتيب الآتي:

- أ. مرحلة التحقق من التأهيل؛
- ب. مرحلة التقييم الفني للعروض المؤهلة؛
- ج. مرحلة التقييم المالي وفقاً لأحكام وثائق المزايدة؛
- د. مرحلة تحديد العرض الأفضل والإرساء.

12-3 المغلف الأول

يحتوي المغلف الأول على المستندات والوثائق الرامية إلى التحقق من أهلية العارض القانونية والإدارية والمالية والفنية الدنيا للمشاركة في المزايدة، وتكون هذه المرحلة على أساس مؤهل / غير مؤهل فقط، من دون أي احتساب لعلامات أو إجراء أي مقارنة تفضيلية بين العارضين. ولغايات تطبيق أحكام الاستيضاح والاستكمال، تُصنّف مستندات الغلاف الأول / ظرف التأهيل وفق الجدول أدناه، وذلك للتمييز بين المستندات الجوهرية غير القابلة للاستكمال بعد الفتح، والمستندات القابلة للاستكمال دون تعديل جوهري، والمستندات التوضيحية. ولا يجوز أن يؤدي أي استيضاح أو استكمال إلى تعديل العرض أو تحسين مركز العارض أو تقديم عنصر جوهري لم يكن قائماً ومثبتاً بتاريخ فتح العروض.

أولاً: المستندات القانونية والإدارية

يقدم العارض ضمن هذا المغلف المستندات القانونية والإدارية المطلوبة أدناه في الجدول:

رقم المستند المطلوب

1 عنوان العارض

2 إذاعة تجارية أو ما يعادلها قانوناً تبيّن صاحب الحق بالتوقيع ونموذج توقيعه

3 التفويض القانوني إذا وقع العرض شخص غير صاحب حق التوقيع بحسب الإذاعة التجارية، مصدّق لدى الكاتب العدل

4 السجل العدلي للمفوض بالتوقيع أو من يمثله قانوناً ولأعضاء مجلس الإدارة والإداريين التنفيذيين، لا يتعدى تاريخه ثلاثة أشهر

5 عقد الشراكة أو عقد الائتلاف عند الاقتضاء، مصدق لدى الكاتب العدل

- 6 شهادة التسجيل لدى المراجع الضريبية المختصة
- 7 براءة ذمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي صالحة للاشتراك في الصفقات العمومية
- 8 إفادة من البلدية التي يقع المركز الرئيسي للعارض ضمن نطاقها تفيد تسديد كامل الرسوم البلدية المتوجبة عليه
- 9 إفادة شاملة من السجل التجاري تبين المؤسسين والأعضاء والمساهمين أو الشركاء، المفوضين بالتوقيع، المدير، رأس المال، نشاط العارض والوقوعات الجارية
- 10 إفادة من المرجع المختص تثبت أن العارض ليس في حالة إفلاس
- 11 إفادة من المرجع المختص تثبت أن العارض ليس في حالة تصفية قضائية
- 12 ضمان العرض وفقاً لأحكام قانون الشراء العام ووثائق المزايدة
- 13 تصريح صاحب الحق الاقتصادي حتى آخر درجة ملكية بحسب النموذج م 18 الصادر عن وزارة المالية
- 14 نسخ عن بطاقات التعريف أو جوازات السفر للمستفيد الاقتصادي ولممثلي العارض
- 15 مستند تصريح النزاهة موقع من العارض وفقاً للأصول. نموذج التاهيل المرفق [1.2]
- 16 تعهد برفع السرية المصرفية لمصلحة الإدارة، وذلك حصراً عن الحساب أو الحسابات المصرفية التي تُستخدم أو تُفتح أو تُخصّص لتنفيذ هذا العقد، أو التي تُودع فيها أو تُحوّل إليها أو تُحصّل من خلالها أي مبالغ ناتجة عن تنفيذ العقد، أو مرتبطة بالأموال العامة، أو بحصة الدولة، أو بتقاسم الإيرادات.
- 17 شهادة زيارة الموقع وفق المادة 8 من تعليمات العارضين.
- 18 النظام الأساسي للشركة وملكيته وفق نموذج التاهيل المرفق [1.1]
- 19 سجل الدعاوى وفق نموذج التاهيل المرفق [1.10]
- 20 إفادة صادرة عن وزارة الاقتصاد والتجارة اللبنانية أو المرجع المختص تثبت عدم وجود مانع قانوني يحول دون مشاركة العارض، وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المتعلقة بمقاطعة العدو الإسرائيلي.
- في حال اشتراك عارض أجنبي يتوجب على هذا العارض أن يُراعى احد الشروط التالية:**
- 21.1 أن يكون ضمن ائتلاف يضم شركة لبنانية واحدة على الأقل تتوفر فيها الشروط المطلوبة
- 21.2 الحضور الشخصي للممثل القانوني عن الشركة للمشاركة في إجراءات المزايدة.
- 21.3 أن يكون لها وكيل أو ممثل في لبنان مكلف توقيع العقد عنها.
- 21.4 **إضافة إلى الشروط أعلاه، يتوجب على العارض الأجنبي تقديم ما يلي:**
- شهادة تسجيل الشركة أو المؤسسة لدى المراجع المختصة في بلده لا يعود تاريخاً لأكثر من سنة من تاريخ جلسة فض العروض.
- 21.5 الإفادات المطلوبة بحسب قوانين بلد العارض الأجنبي، مصدقة أصولاً من المراجع المختصة.
- 21.6 إفادة من وزارة الاقتصاد والتجارة اللبنانية تثبت انطباق أحكام قانون مقاطعة العدو الاسرائيلي على العارض لا يعود تاريخها لأكثر من سنة من تاريخ جلسة فض العروض.

يوقع العرض الشخص صاحب الصفة القانونية للتوقيع عن العارض، على أن يكون مخوَّلاً بذلك وفقاً للإذاعة التجارية أو بموجب توكيل رسمي مصدّق لدى الكاتب العدل. كما يتعيّن أن تكون الإفادات والمستندات الرسمية المقدمة صالحة بتاريخ تقديم العرض، وألا يتجاوز تاريخ إصدارها الحد الأقصى المحدد في وثائق المزايدة، وبعد أقصى ستة أشهر من تاريخ جلسة فض العروض، ما لم تنص وثائق المزايدة على مدة أقصر.

ثانياً: مستندات التأهيل المهني والفني الأدنى

يقدم العارض ضمن هذا المغلف الوثائق التي تثبت استيفاءه للحد الأدنى من المؤهلات المهنية والفنية المطلوبة لتنفيذ العقد وفق الجدول الآتي:

رقم المستند المطلوب

- 1 مستندات تثبت الخبرة التشغيلية الدنيا المطلوبة وفقاً لوثائق المزايدة، ولا سيما الخبرة في إدارة واستثمار المغاور السياحية، أو الفنادق، أو المطاعم، أو المنتجعات السياحية بحسب الفئة التي ينتمي إليها العارض
- 2 مستندات تثبت تمتّع العارض بخبرة تشغيلية فعلية ومستمرة لا تقل عن خمس (5) سنوات في إدارة وتشغيل الخدمات ذات الصلة بموضوع المزايدة.
- 3 مستندات تثبت توفر الهيكلية التنظيمية الأساسية والقدرات البشرية واللوجستية الدنيا اللازمة لتنفيذ العقد. (مع بيان الوظائف الرئيسية، عدد العاملين الأساسيين، اختصاصاتهم ومسؤولياتهم. وإثبات توفر الموارد والوسائل اللوجستية الأساسية اللازمة للتشغيل والصيانة والسلامة واستمرارية تقديم الخدمات).
- 4 المعلومات الأساسية المتعلقة بالخدمات التي يقدمها العارض ونطاق نشاطه التشغيلي.
- 5 أي مستندات أو إفادات أو بيانات أخرى لازمة للتحقق من الحد الأدنى من شروط التأهيل الفني.

لا يجوز أن يؤدي أي استيضاح أو استكمال إلى تقديم ترخيص غير قائم بتاريخ فتح العروض، أو إضافة خبرة تشغيلية جديدة، أو إثبات نشاط أو قدرة غير واردة في العرض الأصلي، أو إضافة قدرات بشرية، أو لوجستية، أو تشغيلية لم تكن مثبتة ضمن المستندات المقدّمة عند الفتح. ويقتصر الاستيضاح على تفسير أو توضيح المستندات المقدّمة أصلاً، دون تعديل جوهري أو تحسين لمركز العارض.

كما لا يُقصد من استيفاء الحد الأدنى من شروط التأهيل المهني والفني منح العارض أي نقاط تلقائية في التقييم الفني، بل يقتصر أثره على تحديد أهلية العارض للانتقال إلى مرحلة التقييم الفني. وتُمنح النقاط الفنية لاحقاً وفقاً لمعايير التقييم الفني والأوزان المحددة في وثائق المزايدة.

ثالثاً: مستندات التأهيل المالي الأدنى

يقدم العارض ضمن هذا المغلف الوثائق التي تثبت استيفاءه للحد الأدنى من المؤهلات المالية. وتُصنّف هذه المستندات وفق الجدول الآتي:

رقم المستند المطلوب

- 1 البيانات المالية للسنوات الخمس الأخيرة، مرفق رقم [1-7]، مصدقة من مدقق حسابات قانوني معتمد أو خبير مالي عالمي معتمد
- 2 تقارير مدقق الحسابات القانوني أو المرجع التدقيقي المختص
- 3 المعلومات الأساسية المتعلقة بالملاءة المالية والسيولة ورقم الأعمال والقدرة على الاستمرار

4 أي مستندات أخرى لازمة للتحقق من الحد الأدنى من القدرة المالية المطلوبة

لا يُعدّ تقديم البيانات المالية بحد ذاته كافيًا للتأهيل المالي، بل يتعيّن أن تثبت هذه البيانات، بصورة واضحة، قدرة العارض المالية على تنفيذ العقد والوفاء بالتزاماته الأساسية. ولهذه الغاية، يتعيّن أن يستوفي العارض، كحد أدنى، الشروط الآتية:

- أ. تحقيق متوسط رقم أعمال سنوي لا يقل عن مليوني [2.000.000] دولار أميركي كمعدل خلال السنوات المالية الخمس الأخيرة؛
- ب. أن تكون حقوق الملكية أو صافي القيمة موجبة في آخر سنة مالية مدققة؛
- ج. عدم وجود رأي تدقيق سلبي أو امتناع عن إبداء الرأي في آخر بيانات مالية مدققة؛
- د. عدم وجود مؤشرات جوهرية على عدم القدرة على الاستمرار أو التوقف عن الدفع؛
- هـ. إثبات القدرة على تمويل الالتزامات الأولية، بما في ذلك ضمان حسن التنفيذ، والاستثمارات المطلوبة؛
- و. في حال الاعتماد على القدرة المالية لشركة أم أو شركة مرتبطة، يتعيّن تقديم تعهد مالي ملزم أو ضمان مناسب من تلك الجهة، وفقًا لما تقبله الجهة المتعاقدة.

رابعًا: أحكام خاصة بالائتلاف

في حال اشترك العارض ضمن ائتلاف، تُقدّم ضمن هذا المغلف جميع المستندات المتعلقة بتكوين الائتلاف وتحديد أعضائه، وتوزيع المسؤوليات بينهم، والعضو القائد، والتفويضات ذات الصلة، وسائر المستندات المطلوبة بموجب وثائق المزايدة.

يُشترط أن تكون الشركة الحائزة ذات الخبرة المرتبط مباشرة بموضوع المزايدة عضوًا رئيسيًا وقائدًا في الائتلاف، وأن تحتفظ بنسبة لا تقل عن واحد وخمسين في المئة (51%) من حصص الائتلاف وحقوق التصويت فيه طوال مدة المزايدة والتنفيذ. ويأتي هذا الشرط لضمان أن تكون الجهة المؤهلة قانونًا وفنيًا لممارسة النشاط موضوع المزايدة هي الجهة المسؤولة فعليًا عن قيادة تنفيذ العقد وإدارة الالتزامات التشغيلية الأساسية، ولمنع الاكتفاء بمشاركة شكلية أو صورية للجهة المرخصة، بما يحافظ على جدية العرض واستمرارية المسؤولية التشغيلية والقانونية وحسن تشغيل المرفق. ولا يحول هذا الشرط دون مشاركة شركات أخرى، لبنانية أو أجنبية، ضمن الائتلاف، متى كانت أدوارها ومسؤولياتها محددة بوضوح وكانت مستنداتها مستوفية للشروط المطلوبة في وثائق المزايدة.

رقم المستند المطلوب

- 1 في حال الائتلاف: جميع المستندات المتعلقة بتكوين الائتلاف وتحديد أعضائه. وخاصة العقد
- 2 توزيع المسؤوليات بين أعضاء الائتلاف
- 3 تحديد العضو القائد في الائتلاف
- 4 التفويضات ذات الصلة بالائتلاف
- 5 سائر المستندات المطلوبة بموجب وثائق المزايدة الخاصة بالائتلاف
- 6 إثبات أن الشركة الحائزة على الخبرة الأساسية عضو رئيسي وقائد في الائتلاف
- 7 إثبات احتفاظ الشركة ذات الخبرة بموضوع المزايدة بنسبة لا تقل عن 51% من حصص الائتلاف وحقوق التصويت
- 8 تحديد أدوار ومسؤوليات الشركات الأخرى اللبنانية أو الأجنبية ضمن الائتلاف

خامساً: التحقق من التأهيل والتبليغ

تقوم لجنة التلزم بالتحقق من مستندات التأهيل المقدمة ضمن المغلف الأول، ولها أن تطلب من العارض، ضمن المهلة التي تحددها ووفقاً للأصول، توضيحات أو مستندات مكملة تتعلق حصراً بمستندات التأهيل، من دون أن يؤدي ذلك إلى تعديل جوهري في العرض أو إلى الإخلال بمبدأ المساواة بين العارضين. يبلغ العارضون غير المؤهلون بنتيجة مرحلة التأهيل على أساس مؤهل / غير مؤهل. ولا ينتقل إلى المرحلة التالية إلا العارضون الذين ثبت تأهيلهم الكامل وفقاً لأحكام هذه المادة.

12-4 المغلف الثاني

يحتوي المغلف الثاني على العرض الفني والعناصر الخاضعة للتقييم الفني المقارن بين العارضين المؤهلين، ولا يجوز أن يتضمن العرض الفني، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، النسب المالية المقترحة للدولة أو أي عنصر من عناصر المفاضلة المالية المنصوص عليها في العرض المالي. وتقبل التوقعات المالية والنموذج المالي ضمن العرض الفني فقط لغايات تقييم واقعية الخطة التشغيلية وقابليتها للتنفيذ، شرط ألا تتضمن النسب المالية المعروضة لصالح الدولة أو أي معطى يؤدي إلى كشف العرض المالي. ويُعد تضمين العرض الفني أي نسبة مالية مقترحة أو إشارة تكشف مضمون العرض المالي سبباً موجباً لرفض العرض أو عدم الانتقال به إلى مرحلة التقييم المالي، وفقاً لما تقررته لجنة التلزم ووفقاً للأصول. ويتضمن هذا المغلف:

أولاً: الخطة التشغيلية وتتضمن:

يجب أن تتضمن الخطة التشغيلية المقدمة من العارض عرضاً تفصيلياً وواضحاً وقابلاً للتنفيذ للمنهجية التي سيعتمدها في إدارة وتشغيل وصيانة وحماية وتنشيط مرفق مغارة جعيتا السياحية طوال مدة العقد، بما يضمن حسن سير المرفق بصورة منتظمة وأمنة وفعالة، وتحسين تجربة الزوار، والحفاظ على الموقع الطبيعي والسياحي، وتعزيز الجذب السياحي له. وتشتمل الخطة التشغيلية، كحد أدنى، على البنود الآتية:

1- فهم المرفق ونطاق التشغيل

- فهم مكونات المرفق وطبيعته السياحية والبيئية والتشغيلية
- تحديد نطاق الخدمات والأعمال التي سيتولاها الملتزم.
- بيان خصوصية الموقع من الناحية السياحية والبيئية والتراثية

2- الموارد البشرية والفريق الرئيسي

- وضوح الهيكلية التنظيمية والتشغيلية المقترحة
- كفاية عدد الموظفين وتوزيعهم بحسب متطلبات التشغيل
- تحديد المهام والمسؤوليات الرئيسية بصورة واضحة
- خبرة وكفاءة الفريق الرئيسي المكلف بالإدارة والتشغيل
- وجود خطة للتدريب والتأهيل والاستبدال واستمرارية التشغيل

3- خطة التشغيل اليومي

- إجراءات فتح وإقفال المرفق

- إجراءات التفقد اليومي
- توزيع المهام
- التنسيق بين الأقسام
- إعداد التقارير اليومية والتشغيلية

4- إدارة الزوار وحركة الدخول والخروج الاستقبال

- تنظيم الطوابير
- التذاكر والدخول
- إدارة المجموعات السياحية
- تنظيم الحركة داخل المرفق
- إدارة أوقات الذروة

5- خطة السلامة والصحة والطوارئ

- سلامة الزوار والعاملين
- خطط الإخلاء والطوارئ
- الإسعافات الأولية
- التعامل مع الحوادث
- التنسيق مع الجهات المختصة
- التدريبات الدورية على الطوارئ

6- خطة الصيانة الفنية

- الصيانة الوقائية
- الصيانة التصحيحية
- صيانة التجهيزات الكهربائية والميكانيكية
- صيانة الممرات والإنارة والخدمات
- إدارة الأعطال ومدة الاستجابة لها

7- خطة النظافة والخدمات العامة

- تنظيف المرافق الداخلية والخارجية
- نظافة دورات المياه
- جمع النفايات والتخلص منها
- المحافظة على الجهوزية الدائمة للمرافق العامة

8- خطة حماية الموقع البيئي والطبيعي

- تحديد المخاطر البيئية والطبيعية المحتملة
- إجراءات حماية التكوينات الطبيعية
- منع أي ضرر بيئي أو تشغيلي
- إدارة التأثيرات الناتجة عن كثافة الزوار
- الحفاظ على النظافة والهدوء والضوابط البيئية

9- خطة الأمن والحماية

- أمن المداخل والمخارج
- حماية الزوار والعاملين
- حماية الموجودات والمنشآت
- التعامل مع المفقودات والإشكالات
- أنظمة المراقبة والضبط

10- خطة خدمة الزوار ومعالجة الشكاوى

- آليات الاستقبال والإرشاد
- توفير المعلومات للزوار
- خدمة الزوار باللغات المناسبة
- استقبال الشكاوى والملاحظات
- آلية المعالجة والمتابعة وقياس الرضا

11- تطوير الإدارة المؤسسية

- نظم الحوكمة والرقابة الداخلية؛
- النظم المالية والإدارية؛
- الهيكيلية الإدارية والتشغيلية للمشغل.

12- تطوير الخدمات

- خطط تطوير الخدمات والمنتجات الجديدة؛
- هيكلية الأسعار والكلفة وتقييم السوق.

13- التسويق، الترويج، الاتصال، والعلاقات العامة

- وجود خطة تسويق وترويج واضحة لزيادة الجذب السياحي واستقطاب الزوار
- وجود آليات للتواصل والإعلام والعلاقات العامة والشراكات السياحية
- وجود وسائل لقياس فعالية الأنشطة التسويقية ومتابعة نتائجها

14- خطة تنفيذ نطاق الأعمال (SOW) scope of work

يتعين على العارض أن يقدم ضمن عرضه الفني خطة تفصيلية لتنفيذ نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة والذي يحتوي على أعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية الفنية، على أن تتضمن بصورة خاصة:

1. فهم واضح لنطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية المحددة من الجهة المتعاقدة
2. منهجية تنفيذ مفصلة وواقعية لأعمال التأهيل والتجديد والصيانة المطلوبة
3. برنامج زمني واضح ومناسب لتنفيذ الأعمال، مع تحديد المراحل والأولويات
4. تحديد الموارد البشرية والفنية والمعدات اللازمة لتنفيذ الأعمال
5. آلية تنفيذ الأعمال دون تعطيل غير مبرر لتشغيل المرفق أو الإضرار بتجربة الزوار
6. وجود خطة صيانة وقائية وتصحيحية للتجهيزات والمنشآت والأنظمة بعد تنفيذ الأعمال
7. إجراءات حماية الموجودات والتجهيزات والمنشآت من الضرر أو سوء الاستخدام

ولا يجوز أن تتضمن خطة العارض أي تحفظ أو استثناء أو تعديل على نطاق الأعمال SOW، إلا إذا ورد ذلك بصورة واضحة كمقترح تحسين أو إضافة غير مشروطة، ودون أن ينقص من التزام العارض بتنفيذ النطاق الإلزامي المحدد من الجهة المتعاقدة. كما لا تُسدد من قبل الجهة المتعاقدة أي مبالغ مستقلة أو إضافية عن الأعمال المطلوبة بموجب نطاق الأعمال هذا (SOW). ويُعدّ الملتزم قد أخذ في الحسبان، ضمن عرضه والتزاماته التعاقدية، جميع الكلف والمخاطر وأعمال التحقق والكشف والمسح والدراسات والتصاميم والموافقات والأشغال والاختبارات والتشغيل التجريبي، والتدريب، وموجبات التشغيل، والصيانة. وتُعتبر الكميات الواردة في نطاق الأعمال حدوداً دنياً مطلوبة أو مؤشرات أساس أرشادية، ولا تحدّ بأي حال من الأحوال من التزام الملتزم بتسليم أنظمة مطابقة وأمنة وقابلة للتشغيل وفقاً لمتطلبات العقد.

ثانياً: خطة العمل، وتشمل من بين جملة أمور:1- ملخص تنفيذي

يحتوي على نبذة واضحة وموجزة عن العناصر الرئيسية للعرض، بما في ذلك الجوانب الفنية والمالية والتجارية والتنظيمية والتخطيط وأثره الاجتماعي والجوانب القانونية؛

2- استراتيجية تحدّد الرؤية والخطة التطويرية على مدى فترة العقد

والتحالفات الرئيسية، والتفاعل مع وحدات الأعمال الأخرى التي يملكها أو يُديرها العارض؛

3- خطة استثمار رأس المال

تشمل طبيعة ومدى الإنفاق الاستثماري والإنمائي المقترح الذي يتعين الإلتزام به خلال فترة العقد وكيفية تمويل العارض لأعمال التاهيل والتجديد والتجهيز والصيانة والحماية المحددة في نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة، والكلفة التقديرية؛

4- متطلبات وترتيبات التمويل للاستثمار الرأسمالي الأولى خلال فترة العقد

يجب تقديم تفاصيل حول مصادر التمويل المقترحة لتنفيذ متطلبات العقد ونفقات الاستثمار وتمويل الأعمال. علاوة على ذلك، يجب أن يكون العرض المالي مصحوباً بخطاب تأكيد من المصرف الخاص بكلّ عارض لإثبات مقدرة المصرف واستعداده لتغطية الجزء المتعلق بتمويل الدين من إجمالي متطلبات التمويل المرصودة في العرض؛

5- توقعات تشغيلية ومالية مبسطة لبيان واقعية الخطة واستدامتها

لغايات تقييم واقعية الخطة التشغيلية وقابليتها للتنفيذ، يتعين على العارض أن يقدم ضمن عرضه الفني توقعات تشغيلية ومالية مبسطة ومؤيدة بفرضيات واضحة، دون أن يشكل ذلك دراسة جدوى مالية كاملة أو عرضاً مالياً أو جزءاً من المفاضلة المالية. وتقتصر هذه التوقعات على بيان، بصورة إجمالية أو بحسب فئات عامة، المداخل المتوقعة من تشغيل المرفق، بما في ذلك تذاكر الدخول، المطاعم والمأكولات والمشروبات، محلات بيع التذكارات، مواقف السيارات، والأنشطة أو الخدمات السياحية المساندة المسموح بها، إضافة إلى المصاريف التشغيلية المتوقعة، بما في ذلك الرواتب، الصيانة، التأمين، المرافق، النظافة، الأمن والسلامة، التسويق، الإدارة، وأي تكاليف تشغيلية أو استثمارية لازمة لتنفيذ الخطة. ولا يجوز أن تتضمن هذه التوقعات، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، النسبة المالية المعروضة لصالح الدولة اللبنانية أو البلدية، أو أي احتساب لحصة الدولة أو البلدية من الإيرادات، أو أي معادلة، أو رقم أو بيان يسمح باستنتاج مضمون العرض المالي أو عناصر المفاضلة المالية. ويُعدّ تضمين العرض الفني أي نسبة مالية مقترحة، أو أي عنصر يكشف العرض المالي أو يسمح باستنتاجه، سبباً موجباً لرفض العرض أو عدم الانتقال به إلى مرحلة التقييم المالي، وفقاً لما تقررره لجنة التلزم ووفقاً للأصول.

6- تحليل المخاطر وخطط التخفيف

قدرة العارض على تحديد المخاطر المحتملة المرتبطة بتنفيذ المشروع، وتقديم خطط واقعية وفعالة للتخفيف منها.

12-5 المغلف الثالث: العرض المالي

يحتوي المغلف الثالث حصراً على العرض المالي وفق النماذج المحددة في وثائق المزايدة، بما في ذلك:

1. مستند الطرح لمدة أربع (4) سنوات وفقاً للمرفق [3.1]؛

2. مخطط تقاسم الإيرادات، وفقاً للمرفق [3.2].

12-6 الأصول الشكلية للمستندات

يجب أن تكون جميع المستندات المقدمة ضمن المغلفات الثلاثة أصلية أو صوراً مصدقة طبق الأصل أو صوراً مرفقة بأصولها لإبرازها عند الاقتضاء، وذلك وفقاً لما تفرضه وثائق المزايدة والقوانين المرعية الإجراء.

12-7 عرض واحد لكلّ عارض

يتعيّن على كلّ عارض تقديم عرض واحد فقط، إمّا بصفته الفردية أو كشريك في ائتلاف. والعارض الذي يقدّم أكثر من عرض واحد أو يشارك في أكثر من عرض واحد، سيُعتبر غير مؤهّل للمشاركة في المزايدة.

12-8 كلفة تقديم العرض

يتكفّل العارض بجميع التكاليف والنفقات المرتبطة بمشاركته في عملية المزايدة، ولن تكون (الجهة المتعاقدة) مسؤولاً بأيّ شكل من الأشكال عن تلك التكاليف، بما في ذلك كافة التكاليف والنفقات المرتبطة بمشاركة العارض فيما يلي:

(أ) إعداد وطرح وتقديم عرضه؛

(ب) مشاركة العارض في أيّ اجتماع مرتبط بعملية المزايدة، بما في ذلك أيّ عرض و/أو زيارة ميدانية و/أو مقابلة؛

(ج) القيام بأيّ إجراء من إجراءات العناية الواجبة من جانبه، بما في ذلك جمع المعلومات؛

(د) تحضير الأسئلة الخاصة بالعارض؛

(هـ) أيّ مناقشة و/أو بتّ نهائي في صيغة الاتفاق، إن وُجدت.

المادة - 13 أحكام خاصّة بالائتلاف

إذا كان العارض ائتلاف بين شركتين أو أكثر، فيجب أن يكون عرض الائتلاف موحّداً يهدف إلى تأمين عقد واحد. يتحمّل جميع أعضاء الائتلاف المسؤولية المشتركة والفردية عن امتثالهم لأحكام إجراءات المزايدة. قد يؤدي عدم امتثال أيّ عضو في الائتلاف لأحكام إجراءات المزايدة إلى إسقاط كفالة المزايدة الخاصّة بالائتلاف.

يجب أن تتوفّر المتطلّبات التالية في العروض المقدّمة من قبل ائتلاف بين شركتين أو أكثر كشركاء:

(أ) يجب أن يتضمّن العرض جميع المعلومات المدرجة في الفقرة 2/أ محتوى العرض مستندات المشاركة في المزايدة لكلّ شريك في الائتلاف؛

(ب) يتمّ تعيين أحد الشركاء ليكون مسؤولاً، ويتمّ إثبات هذا التفويض من خلال تقديم وكالة قانونية موقّعة من قبل الموقعين المفوضين قانوناً لجميع الشركاء، وفي حال كان أحدهم شريك أجنبي يتعيّن على هذا الأخير تعيين وكيل أو ممثل له في لبنان للمشاركة في إجراء الشراء وتوقيع العقد.

(ج) يجب توقيع العرض من الشريك المفوض بحيث يكون ملزماً قانوناً لجميع الشركاء.

(د) يجب أن يتضمّن العرض نموذجاً لاتفاق الائتلاف ينصّ، من بين جملة أمور، على أنّ جميع الشركاء مسؤولون بشكلٍ مشترك وفردية عن تنفيذ العقد وأنّ الشريك المسؤول مفوض بتولّي الالتزامات وتلقّي التعليمات نيابةً عن جميع الشركاء وباسمهم. ويُنفّذ العقد بالكامل، بما في ذلك المدفوعات، مع الشريك المسؤول حصرياً.

المادة - 14 صلاحية العروض

14.1 تبقى العروض صالحة لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ الموعد النهائي لتقديم العروض.

14.2 يمكن للمنظم (الجهة المتعاقدة)، في الظروف الاستثنائية، الطلب من العارضين تمديد صلاحية عروضهم لمدة إضافية محدّدة. ويتم توجيه طلب الجهة المتعاقدة وردود العارضين كتابةً أو عبر البريد الإلكتروني. ويحق للعارضين رفض الطلب من دون مصادرة ضمان العرض الذي يقدّمونه.

العارضون الذين يوافقون على طلب التمديد فلا يُطلب منهم ولا يحقّ لهم تعديل عروضهم، ولكن يجب عليهم تمديد صلاحية ضمان العرض لكي تغطّي مدة تمديد العرض، أو أن يقدّموا ضمانات عروض جديدة تغطّي فترة تمديد صلاحية العروض.

المادة - 15 ضمان العرض

15.1 يقدّم العارضون، ضمان العرض بقيمة عشرين ألف دولار أميركي (\$20,000) fresh.

15.2 يكون ضمان العرض إما نقدياً يُدفع إلى صندوق الخزينة أو إلى صندوق سلطة التعاقد (مع تقديم إيصال بالمبلغ المدفوع)، وإما بموجب كتاب ضمان مصرفي غير قابل للرجوع عنه، صادر عن مصرف مقبول من مصرف لبنان يُبيّن أنه قابل للدفع غب الطلب، ويُقدّم باسم المشروع لصالح الجهة المتعاقدة.

تحدد مدة صلاحية ضمان العرض باضافة 28 يوماً على مدة صلاحية العرض، تمديد تلقائياً وحكماً في حال تجميد الاجراءات من قبل هيئة الاعتراضات وفقاً للمادة 22 من الفقرة 5 قانون الشراء العام.

15.3 يرفض أيّ عرض يتم تقديمه من دون ضمان عرض مطابق للشروط.

15.4 يعاد ضمان العرض إلى الملتزم عند تقديمه ضمان حسن التنفيذ، وإلى العارضين الذين لم يرسّ عليهم التلزم في مهلة أقصاها بدء نفاذ العقد.

15.5 يتم مصادرة ضمان العرض في الحالات التالية:

أ - في حال تمتّع الملتزم المؤقت عن توقيع العقد بحسب المادة 24 الفقرة 8 من قانون الشراء العام.

ب - عند تخلف الملتزم المؤقت عن تقديم ضمان حسن التنفيذ بحسب المادة 35 الفقرة 3 من قانون الشراء العام.

المادة - 16 العروض البديلة

يجب على العارضين تقديم عروض مطابقة تماماً لمتطلبات وثائق المزايدة. العروض البديلة غير مسموحة. لا يمكن للعارض أن يقترح حلولاً أو مواصفات مختلفة.

المادة - 17 طلبات الاستيضاح

تطبق أحكام المادة 21 من قانون الشراء العام (طلبات الاستيضاح).

المادة - 18 صيغة العروض والتوقيع عليها

18.1 عدد النسخ، وألوية النسخة الأصلية

يقوم العارض بإعداد نسخة أصلية ونسخة إضافية ورقية من العرض، على أن تُمهر كل نسخة بعبارة "نسخة أصلية" أو "نسخة" بحسب الحال، وأن تكون جميع الصفحات موقعة أو ممهورة وفقاً للأصول المنصوص عليها في هذه التعليمات.

كما يقدم العارض نسخة إلكترونية مستقلة لكل مغلف من مغلفات العرض الثلاثة، وذلك على أجهزة USB مستقلة ومشفرة بكلمات مرور منفصلة، على النحو الآتي:

1. USB خاص بالمغلف الأول يوضع داخله: مستندات التأهيل؛
2. USB خاص بالمغلف الثاني يوضع داخله: العرض الفني؛
3. USB خاص بالمغلف الثالث يوضع داخله: العرض المالي.

توضع كلمة المرور الخاصة بكل USB في ظرف مستقل ومختوم، يحمل اسم المغلف العائد له. ولا يجوز فتح ظرف كلمة المرور الخاص بالعرض المالي أو الاطلاع على محتواه الإلكتروني إلا في جلسة فتح المغلف المالي ووفقاً للأصول.

وبتعيين على العارض أن يراعي الفصل التام بين مستندات التأهيل، والعرض الفني، والعرض المالي، سواء في النسخ الورقية أو الإلكترونية، ولا يجوز تضمين أي نسخة إلكترونية مستندات أو بيانات تعود إلى مغلف آخر.

وفي حال وجود أي اختلاف أو تعارض بين النسخ الورقية والنسخة الإلكترونية، تُعتمد النسخة الورقية الأصلية دون سواها.

18.2 شكل العروض، التوقيع، ووسم الأغلفة

تُطبع العروض الأصلية وجميع النسخ عنها، وتوقع من قبل الشخص أو الأشخاص المفوضين بالتوقيع عن العارض بحسب الأصول. وتكون جميع الصفحات التي تُجرى فيها تعديلات أو إضافات ممهورة بالأحرف الأولى من اسم الشخص أو الأشخاص الموقعين على العرض.

وتكون الكتابة على الغلافات الثلاثة بواسطة الحاسوب على ستيكرز بيضاء اللون تلتصق عليها عند تقديمها. وتكون الكتابة على الغلاف الخارجي الواحد بواسطة الحاسوب على ستيكرز بيضاء اللون تلتصق عليه عند تقديمه إلى (الجهة المتعاقدة). الغلاف الخارجي يجب أن يكون موحدًا، كما ويمكن أن يكون هذا الغلاف عبارة عن صندوق نظرًا لحجم مستندات المزايدة. ولكن على كل الأحوال يجب أن يكون موحدًا تقدمه الجهة المتعاقدة للعارضين.

18.3 حظر التعديلات غير المصرح بها وآلية التصحيح

يجب ألا يتضمن العرض أيّ تعديلات أو إضافات، باستثناء تلك التي تراعي التعليمات التي تصدرها (الجهة المتعاقدة)، أو تلك التي تُعتبر ضرورية لتصحيح خطأ ارتكبه العارض. وفي حال إجراء أي تصحيحات من هذا النوع، يجب على الشخص أو الأشخاص الموقعين على العقد تدوين الأحرف الأولى من اسمهم على الصفحات التي تُجرى فيها هذه التصحيحات.

18.4 استرداد النسخ غير الفائزة وحفظ المستندات

يجوز للعارض الذي لم يرسُ عليه الالتزام أن يطلب استرداد النسخ الإضافية غير اللازمة، أو الحصول على نسخة طبق الأصل عن عرضه، على أن تبقى النسخة الأصلية والمستندات الأساسية محفوظة لدى الجهة المتعاقدة ضمن ملف الشراء وفقاً للأصول.

د-تقديم العروض

المادة - 19 ختم العروض ووسمها

19.1 تقديم العرض في مغلفات مستقلة

يجب على العارض تقديم عرضه في ثلاثة مغلفات داخلية مستقلة ومقفلة، توضع جميعها ضمن مغلف خارجي واحد، وذلك على النحو الآتي:

أ. المغلف الأول: مستندات التاهيل

ويحتوي حصراً على جميع المستندات والوثائق المطلوبة للتحقق من أهلية العارض القانونية والإدارية والفنية والمالية وفقاً لوثائق المزايدة.

ب. المغلف الثاني: العرض الفني

ويحتوي حصراً على العرض الفني وجميع العناصر والمستندات الخاضعة للتقييم الفني.

ج. المغلف الثالث: العرض المالي

ويحتوي حصراً على العرض المالي وجميع الجداول والنماذج والبيانات المالية المطلوبة.

ولا يجوز للعارض أن يضمّن أي مغلف مستندات أو بيانات تعود إلى مغلف آخر، تحت طائلة تطبيق الأحكام المنصوص عليها في وثائق المزايدة.

19.2 وسم المغلفات الداخلية

يجب أن يوسم كل مغلف داخلي بوضوح ببيان موضوعه، على النحو الآتي:

"المغلف الأول – مستندات التاهيل"

"المغلف الثاني – العرض الفني"

"المغلف الثالث – العرض المالي"

كما يجب أن يتضمن كل مغلف داخلي اسم العارض وعنوانه، وذلك لتمكين الجهة المتعاقدة من إعادة العرض إليه دون فتحه في حال اعتباره متأخراً أو غير مقبول شكلاً.

19.3 المغلف الخارجي ووسمه الإلزامي

توضع المغلفات الداخلية الثلاثة في مغلف خارجي واحد موحد وفق النموذج أو المواصفات المعتمدة من الجهة المتعاقدة، ويكون هذا المغلف مختوماً وموجهاً إلى (الجهة المتعاقدة) على العنوان المحدد في وثائق المزايدة.

ويجب ألا يذكر على المغلف الخارجي سوى البيانات التالية:

- موضوع الصفقة: "عرض تاهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير مرفق مغارة جعيتا السياحي"؛
- الرقم المرجعي للمزايدة؛
- العبارة التالية: "لا يُفتح قبل الموعد المحدد لفض العروض"؛
- تاريخ وساعة فض العروض.

ولا يجوز أن يتضمن المغلف الخارجي أي عبارة فارقة، أو إشارة مميزة، أو اسم العارض، أو عنوانه، أو صفته، أو أي علامة تؤدي إلى التعرف إليه، تحت طائلة رفض العرض.

19.4 تسليم العروض وإثبات الاستلام

تُسَلَّم العروض بواسطة البريد العام أو الخاص المغفل، أو باليد مباشرة، إلى وزارة مبنى وزارة السياحة - قلم الديوان، في الموعد والمكان المحددين في إعلان المزايدة المنشور على المنصة الإلكترونية المركزية لهيئة الشراء العام. وتزود الجهة المتعاقدة العارض بإيصال يُبين رقمًا تسلسليًا، وتاريخ وساعة استلام العرض (اليوم، الشهر، السنة، الساعة). تعتبر ساعة وتاريخ الاستلام المثبتين في الإيصال الصادر عن الجهة المتعاقدة المرجع الوحيد المعتمد قانونًا لتحديد ما إذا كان العرض مقدمًا ضمن المهلة.

19.5 سرّية العروض وسلامتها

تُحافظ الجهة المتعاقدة على أمن العرض وسلامته وسريته، وتكفل عدم الاطلاع على محتواه إلا بعد فتحه وفقًا للأصول. وذلك سنداً لأحكام المادة 20 الفقرة 2 من قانون الشراء العام.

19.6 منع التواجد غير المبرّر في مكان تقديم العروض

يُمنع تواجد أي عارض في مكان تقديم العروض من دون استخاذه على العرض الخاص به. إذ يجب عليه التواجد فقط في حال كان العرض معه ويريد تقديمه، تحسباً للقيام بأي عملية تواطؤ محتملة.

يُعتبر أي إخلال بالأحكام الشكلية المنصوص عليها في هذه المادة إخلالاً جوهرياً موجباً لرفض العرض دون الدخول في مضمونه.

المادة - 20 مهلة تقديم العروض

20.1 الالتزام بالمهلة والمكان

يجب أن تتلقّى (الجهة المتعاقدة) العروض على العنوان التالي: بيروت - 550 شارع مصرف لبنان - مبنى وزارة السياحة - طابق ثاني- قلم الديوان - دائرة المحاسبة، وذلك خلال المهلة المحددة في الإعلان عن المزايدة. لا تُقبل أي عروض تُقدّم بعد انقضاء مهلة تقديم العروض المحددة، تحت أي ذريعة كانت، بما في ذلك الادعاء بوجود قوّة قاهرة، ما لم يصدر قرار عام ومسبق عن (الجهة المتعاقدة) بتمديد المهلة وفقاً للأصول.

20.2 تمديد مهلة تقديم العروض

يمكن للجهة المختصة تمديد مهلة تقديم العروض عبر إصدار تعديل وفقاً للأصول القانونية ووثائق المزايدة، في هذه الحالة، تخضع جميع الحقوق والواجبات الخاصة ب (الجهة المتعاقدة) والعارضين (التي كانت خاضعة سابقاً إلى المهلة الأولى) إلى المهلة الجديدة.

المادة - 21 العروض المتأخرة

لا يُفتح أي عرض تتسلّمه الجهة المتعاقدة بعد الموعد النهائي لتقديم العروض، بل يُعاد مختوماً إلى العارض الذي قدّمه. ولا يُعتدّ بأي سبب فردي يورده العارض لتبرير التأخر في تقديم العرض، بما في ذلك التأخير الناتج عن البريد أو النقل أو التسليم، ما لم يصدر قبل انتهاء المهلة قرار عام وصريح بتمديداتها وفق الأصول.

المادة - 22 تعديل العروض وسحبها قبل انتهاء المهلة

يمكن للعارض أن يعدّل عرضه أو أن يسحبه قبل الموعد النهائي لتقديم العروض من دون مصادرة ضمان عرضه. ويكون التعديل أو طلب سحب العرض ساري المفعول عندما تتسلّمه الجهة المتعاقدة قبل الموعد النهائي لتقديم العروض. يُعتبر العرض المعدّل أو المسحوب ملغياً للعرض السابق، ولا يُعتدّ بأي نسخة سابقة بعد تسلّم التعديل أو طلب السحب.

ه-فتح العروض ومعاينتها وتقييمها

المادة 23- فتح العروض

23.1 فتح المغلف الأول

تفتح لجنة التلزم، في جلسة علنية وفي التاريخ والمكان المحددين في وثائق المزايدة، المغلف الأول الخاص بمستندات التأهيل، وذلك بحضور العارضين أو ممثليهم المفوضين أصولاً الراغبين في الحضور، وبحضور المراقب المندوب من قبل هيئة الشراء العام عند الاقتضاء.

23.2 نطاق جلسة الفتح الأولى

يقتصر النظر في هذه المرحلة على:

- التثبت من استلام العروض ضمن المهلة؛
 - التحقق من سلامة المغلفات وختمها ووسمها؛
 - فتح المغلف الأول؛
 - التحقق الأولي من وجود مستندات التأهيل المطلوبة .
- ولا يجوز في هذه المرحلة:
- فتح المغلف الثاني الخاص بالعرض الفني؛
 - أو فتح المغلف الثالث الخاص بالعرض المالي؛
 - أو الاطلاع على أي عنصر من عناصر العرض المالي.

23.3 فتح المغلفات اللاحقة

لا يُفتح المغلف الثاني إلا بعد انتهاء التحقق من التأهيل وثبوت اعتبار العارض مؤهلاً. ولا يُفتح المغلف الثالث إلا بعد استكمال التقييم الفني وفقاً للأصول المحددة في وثائق المزايدة.

23.4 حضور جلسات فتح العروض

يحق لجميع العارضين أو ممثليهم المفوضين قانوناً حضور جلسات فتح العروض، كما يحق للمراقب المندوب من قبل هيئة الشراء العام حضورها. ويجوز للجهة المتعاقدة دعوة من تراه مناسباً وفقاً للأصول المعتمدة، بما لا يخل بسرية التقييم أو حسن سير الإجراءات.

23.5 المعلومات المعلن عنها

تعلن لجنة التلزم خلال جلسة الفتح المعلومات التي يجيز القانون ووثائق المزايدة الإفصاح عنها، ولا سيما أسماء العارضين، وعدد العروض المستلمة، وأي بيانات شكلية أساسية أخرى ترى اللجنة أن من المناسب إعلانها.

23.6 محضر جلسة الفتح

تُسجّل وقائع فتح العروض خطياً في محضر يوقع عليه رئيس وأعضاء لجنة التلزم، كما توضع لائحة بالحضور يوقع عليها المشاركون من ممثلي الجهة المتعاقدة وهيئة الشراء العام، والعارضين وممثليهم على أن يشكل ذلك إثباتاً على حضورهم. كما يتضمن:

- أسماء العارضين؛
- عدد العروض المستلمة؛
- حالة المغلفات؛
- المستندات أو البيانات المعلنة؛

وأي ملاحظات جوهرية تراها اللجنة لازمة. تُدرج كل المعلومات والوثائق المتعلقة بوقائع الجلسة في سجلّ إجراءات الشراء المنصوص عليه في المادة 9 من قانون الشراء العام.

المادة - 24 سرّية الإجراءات

لا يتم الإفصاح عن أيّ معلومات متعلّقة بمعاينة العروض وإيضاحها وتقييمها ومقارنتها، أو أيّ معلومات عن التوصيات الخاصة بترسية العقد، إلى العارضين أو أيّ أشخاص آخرين غير معيّنين رسميًا بهذه الإجراءات.

المادة - 25 إيضاح العروض واستكمال بعض المستندات

25.1 طلبات الإيضاح

في حال تبين أن المعلومات أو المستندات المقدّمة في العرض ناقصة أو غير واضحة أو في حال غياب وثيقة معيّنة، يجوز للجهة المتعاقدة، وبموجب طلب خطّي، أن تطلب من العارض المعني تقديم إيضاحات حول عرضه أو استكمال معلومات أو مستندات محدّدة، وذلك ضمن مهلة زمنية واضحة ومحدّدة. تتم جميع طلبات الإيضاح أو الاستكمال والمراسلات المتعلّقة بها خطّيًا حصريًا، مع الالتزام التام بمبادئ الشفافية والمساواة في المعاملة بين العارضين، ودون أن يؤدّي ذلك إلى تعديل مضمون العرض أو تحسينه أو المساس بمبدأ المنافسة. تُمارس هذه الصلاحية مع مراعاة أحكام الفقرة (3) من البند الثاني من المادة (21) من قانون الشراء العام.

25.2 حظر التأثير غير المشروع على إجراءات التقييم والترسية

يُحظر على العارض، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، القيام بأي محاولة للتأثير على الجهة المتعاقدة أو أي من أعضائها أو الخبراء أو الجهات المختصة في تقييم العروض أو في قرارات الترسية. ويُعدّ أي سلوك من هذا القبيل سببًا موجبًا لرفض العرض فورًا واستبعاد العارض من المزايدة، دون الإخلال بحق الجهة المتعاقدة باتخاذ أي تدابير قانونية إضافية وفقًا للأحكام المرعية للإجراء.

المادة - 26 معاينة العروض وتقييم مدى استيفائها للشروط

26.1 التحقق الأولي من استيفاء الشروط الشكلية والأهلية

قبل الشروع في التقييم المفصل للعروض، تتولّى لجنة التلزم التحقق ممّا إذا كان كلّ عرض:

- (أ) يحوي الوثائق المطلوبة وفقًا لشروط وإجراءات المزايدة؛
- (ب) مقدّمًا ضمن المهل المحدّدة، ومختومًا وموقّعًا من قبل الممثل أو الممثلين المفوضين قانونًا؛
- (ج) يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه؛
- (د) مرفقًا بضمان العرض؛
- (هـ) يقدّم أيّ إيضاحات و/أو إثباتات قد تطلبها (وزارة السياحة، الجهة المتعاقدة)).

26.2 التحقق من التأهيل

تتولّى لجنة التلزم التحقق من استيفاء العارض شروط التأهيل المحددة في وثائق المزايدة، وذلك استنادًا إلى مستندات التأهيل المقدمة في المغلف الأول. ولا ينتقل إلى المرحلة التالية إلا العرض الذي يثبت استيفاءه لشروط التأهيل.

تعتبر الجهة المتعاقدة العرض مستجيباً جوهرياً للمتطلبات إذا كان يفي بجميع المتطلبات المبينة في وثائق التلزم وفقاً للفقرة 5-1 أعلاه والمادة 17 من قانون الشراء العام.

26.3 عدم جواز تصحيح العروض غير المستوفية للمتطلبات الجوهرية

في حال تبين أن العرض لا يلبي المتطلبات الجوهرية المشار إليها أعلاه، ترفضه لجنة التلزم، ولا يجوز في أي حال من الأحوال تعديل هذا العرض، أو تصحيحه، أو إزالة الاختلافات، أو التحفظات الواردة فيه بعد فتح العروض، بقصد جعله متوافقاً مع المتطلبات الجوهرية لوثائق المزايدة.

المادة - 27 تقييم العروض

27.1 نطاق التقييم

تقوم لجنة التلزم بتقييم العروض المؤهلة والتي تلبي المتطلبات الجوهرية وفقاً لأحكام المادة 26 أعلاه.

27.2 تقييم مستندات التأهيل

تقتصر صلاحية لجنة التلزم في إطار تقييم مستندات التأهيل (المغلف الأول) على التحقق من مدى استيفاء كل عرض لشروط الأهلية والتأهيل والمتطلبات الجوهرية المحددة في وثائق المزايدة. ولا يجوز للجنة التلزم قبول أو استبعاد أي عرض على أساس تقديري أو مفاضلة نوعية أو أي معايير غير منصوص عليها صراحةً في وثائق المزايدة، كما لا يجوز لها قبول أي اختلافات أو تحفظات مادية على النحو المعرف في المادة (26) أعلاه.

27.3 التقييم الفني

تقوم لجنة التلزم بتقييم العروض الفنية للعارضين المؤهلين، استناداً إلى المعايير والأوزان والإجراءات المحددة في الجدول التالي، ومن دون جواز اعتماد أي معيار غير منصوص عليه صراحةً. تُمنح العلامات استناداً حصراً إلى المستندات والبيانات والخطط والأدلة المرفقة في العرض الفني، ولا يُعتمد بأي ادعاء غير مؤيد بمستندات أو شواهد كافية لقبولها لجنة التلزم.

معايير التقييم الفني

الرقم	المعايير	النقاط	ملاحظات
الخبرة المؤسسية الخاصة ذات الصلة. 20 نقطة			
1	تُقيّم خبرة العارض استناداً إلى عدد سنوات الخبرة الفعلية والمستمرة في إدارة وتشغيل مرافق سياحية أو بيئية أو ترفيهية أو مماثلة، ومدى ارتباط هذه الخبرة بطبيعة مرفق مغارة جعيتا، وذلك وفق العناصر الآتية:		
1.1	عدد سنوات الخبرة المثبتة	7	تُمنح العلامات
	من 5 إلى أقل من 10 سنة	1	استناداً حصراً إلى
	10 إلى أقل من 15 سنة	3	العقود، شهادات
	15 إلى أقل من 20 سنة	5	حسن التنفيذ،
	20 سنة فأكثر	7	تقارير الأداء،
1.2	عدد المرافق المُدارة فعلياً خلال آخر 10 سنوات	5	إفادات أصحاب
	1 مرفق	1	العمل، أو الجهات
	2 مرفق	2	المالكة، أو
	3 مرفق	3	المشرفة، أو أي
	4 مرافق وما فوق	5	مستندات رسمية
1.3	مستوى التشابه مع مرفق مغارة جعيتا	6	أخرى تثبت الخبرة
	من حيث الطبيعة السياحية/البيئية/حجم الزوار/الحساسية التشغيلية		الفعلية ونتائج
	تشابه في عنصر واحد من العناصر المحددة	1	التشغيل.

الرقم	المعايير	النقاط	ملاحظات
1.4	تشابه في عنصرين	2	
	تشابه في ثلاثة عناصر	4	
	تشابه في أربعة عناصر أو أكثر	6	
	نتائج مثبتة واستمرارية التشغيل	2	
	تقديم أدلة محدودة أو عامة	1	
	تقديم مستندات رسمية واضحة تثبت استمرارية التشغيل ونجاحه، بما في ذلك عقود التشغيل، أو شهادات حسن التنفيذ، أو تقارير الأداء، أو ما يعادلها.	2	
2	الخطة التشغيلية وإدارة المرفق 65 نقطة		
	تُقيّم الخطة التشغيلية المقدّمة من العارض استنادًا إلى مدى فهمه لطبيعة مرفق مغارة جعيتا ونطاق الخدمات والأعمال المحددة في وثائق المزايدة، ولا سيما نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة، ومدى وضوح وقابلية تنفيذ منهجيته في إدارة وتشغيل وصيانة وحماية المرفق بصورة يومية ومنظمة وأمنة، مع ضمان استمرارية الخدمة، وحسن إدارة حركة الزوار، وحماية الموقع الطبيعي والبيئي والجيولوجي، وذلك وفق العناصر الآتية:		
2.1	فهم المرفق ونطاق التشغيل	3	
	تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى فهم العارض لطبيعة مرفق مغارة جعيتا ومكوناته، وحدود الخدمات والأعمال التي سيتولاها، وخصوصية الموقع السياحية والبيئية والتراثية، وذلك وفق العناصر الآتية:		
	فهم مكونات المرفق وطبيعته السياحية والبيئية والتشغيلية		1
	تحديد نطاق الخدمات والأعمال التشغيلية بصورة واضحة ومتكاملة		1
2.2	الموارد البشرية والفريق الرئيسي	2.5	
	تُقيّم خطة الموارد البشرية والفريق الرئيسي استنادًا إلى مدى كفاية الهيكلية البشرية والتنظيمية المقترحة لتشغيل المرفق بصورة منتظمة وأمنة وفعّالة، وذلك وفق العناصر الآتية:		
	وضوح الهيكلية التنظيمية والتشغيلية المقترحة		0.5
	كفاية عدد الموظفين وتوزيعهم بحسب متطلبات التشغيل		0.5
	تحديد المهام والمسؤوليات الرئيسية بصورة واضحة		0.5
	خبرة وكفاءة الفريق الرئيسي المكلف بالإدارة والتشغيل		0.5
	وجود خطة للتدريب والتأهيل والاستبدال واستمرارية التشغيل		0.5
	خطة التشغيل اليومي		
2.3	تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى وضوح وواقعية إجراءات التشغيل اليومي، وقدرتها على ضمان تشغيل المرفق بانتظام وأمان، والتنسيق الفعّال بين الأقسام، وذلك وفق العناصر الآتية:	4	
	إجراءات فتح وإقفال المرفق		1
	إجراءات التفقد اليومي		1
	توزيع المهام		1
	التنسيق بين الأقسام		0.5
	إعداد التقارير اليومية والتشغيلية		0.5
	خطة السلامة والصحة والطوارئ		
	تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى شمولية وواقعية تدابير السلامة والصحة والطوارئ، وقدرتها على حماية الزوار والعاملين وضمان الاستجابة السريعة للحوادث، وذلك وفق العناصر الآتية:		10
2.4	سلامة الزوار والعاملين	2	
	خطط الإخلاء والطوارئ والإسعافات الأولية		2
	التعامل مع الحوادث		2

الرقم	المعايير	النقاط	ملاحظات
	التنسيق مع الجهات المختصة	2	
	التدريبات الدورية على الطوارئ	2	
2.5	خطة الصيانة الفنية واستمرارية التشغيل تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى كفاية وواقعية برنامج الصيانة المقترح، وقدرته على ضمان جاهزية التجهيزات والمرافق واستمرارية التشغيل بصورة آمنة ومنظمة، وذلك وفق العناصر الآتية:	8	
	الصيانة الوقائية والدورية والتصحيحية	2	
	صيانة التجهيزات الكهربائية والميكانيكية	2	
	صيانة الممرات والإنارة والخدمات	2	
	إدارة الأعطال ومدة الاستجابة لها	2	
2.6	خطة النظافة والخدمات العامة تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى كفاية وفعالية إجراءات النظافة والخدمات العامة، وقدرتها على ضمان نظافة المرفق وجاهزية مرافقه بصورة دائمة بما يحافظ على راحة الزوار وسلامة الموقع، وذلك وفق العناصر الآتية:	2	
	تنظيف المرافق الداخلية والخارجية ونظافة دورات المياه	1	
	جمع النفايات وطريقة التخلص منها	1	
2.7	خطة حماية الموقع البيئي والطبيعي تُقيّم خطة حماية الموقع البيئي والطبيعي والتراثي استنادًا إلى مدى تضمّنها تدابير عملية للحفاظ على الخصائص البيئية والطبيعية والتراثية لمرفق مغارة جعيتا والحد من الآثار التشغيلية والسياحية السلبية، وذلك وفق العناصر الآتية:	10	
	تحديد المخاطر البيئية والطبيعية المحتملة	2	
	إجراءات حماية التكوينات الطبيعية	2	
	منع أي ضرر بيئي أو تشغيلي	2	
	إدارة التأثيرات الناتجة عن كثافة الزوار	2	
	الحفاظ على النظافة والهدوء والضوابط البيئية	2	
2.8	خطة الأمن والحماية تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى كفاية وفعالية إجراءات الأمن والحماية المقترحة، وقدرتها على حماية الزوار والعاملين والموجودات وضبط الدخول والخروج والتعامل مع الإشكالات، وذلك وفق العناصر الآتية:	4	
	أمن المداخل والمخارج	1	
	حماية الزوار والعاملين	1	
	حماية الموجودات والمنشآت	1	
	التعامل مع المفقودات والإشكالات	0.5	
	أنظمة المراقبة والضبط	0.5	
2.9	خطة إدارة الزوار وحركة الدخول والخروج وخدمة الزوار ومعالجة الشكاوى تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى وضوح وفعالية الآليات المقترحة لاستقبال الزوار وتنظيم حركتهم داخل المرفق، وضمان انسيابية الدخول والخروج، لا سيما في أوقات الذروة، إضافة إلى تحسين تجربة الزائر وتأمين الاستجابة الفعالة للشكاوى والملاحظات، وذلك وفق العناصر الآتية:	5	
	تنظيم الاستقبال والإرشاد وتوفير المعلومات اللازمة للزوار؛	1	
	إدارة التذاكر والدخول وتنظيم الطوابير وحركة الدخول والخروج؛	1	
	إدارة المجموعات السياحية وتنظيم الحركة داخل المرفق؛	1	
	إدارة أوقات الذروة وضمان انسيابية الزيارة وسلامة التنقل؛	1	
	استقبال الشكاوى والملاحظات ومعالجتها ومتابعتها وقياس رضا الزوار.	1	

الرقم	المعايير	النقاط	ملاحظات
2.10	تطوير الإدارة المؤسسية تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى وضوح وفعالية نظام الإدارة والحوكمة المقترح، وقدرته على ضمان الرقابة الداخلية، حسن التنظيم، والشفافية في إدارة المرفق، وذلك وفق العناصر الآتية: نظم الحوكمة والرقابة الداخلية؛ النظم المالية والإدارية؛ الهيكلية الإدارية والتشغيلية للمشغل.	3 1 1 1	
2.11	تطوير الخدمات تُقيّم الخطة استنادًا إلى مدى واقعية وملاءمة مقترحات تطوير الخدمات والمنتجات داخل المرفق، وقدرتها على تحسين تجربة الزائر وزيادة جاذبية الموقع ضمن الحدود البيئية والتعاقدية، وذلك وفق العناصر الآتية: خطط تطوير الخدمات اقتراح خدمات جديدة	2 1 1	
2.12	التسويق، الترويج، الاتصال، والعلاقات العامة تُقيّم خطة التسويق والترويج والاتصال والعلاقات العامة استنادًا إلى مدى قدرة العارض على تعزيز الجاذبية السياحية لمرفق مغارة جعيتا، وزيادة عدد الزوار بصورة مدروسة ومستدامة، وتحسين صورة المرفق محليًا ودوليًا، وتُمنح العلامات وفق العناصر الآتية: وجود خطة تسويق وترويج واضحة لزيادة الجذب السياحي واستقطاب الزوار وجود آليات للتواصل والإعلام والعلاقات العامة والشراقات السياحية وجود وسائل لقياس فعالية الأنشطة التسويقية ومتابعة نتائجها	1.5 0.5 0.5 0.5	
2.13	خطة تنفيذ نطاق الأعمال SOW، التأهيل والتجديد، والصيانة الفنية تُقيّم خطة العارض لتنفيذ نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة، بما في ذلك أعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية الفنية، ومدى واقعية منهجية التنفيذ والبرنامج الزمني والموارد المقترحة. فهم واضح لنطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية المحددة من الجهة المتعاقدة منهجية تنفيذ مفصلة وواقعية لأعمال التأهيل والتجديد والصيانة المطلوبة برنامج زمني واضح ومناسب لتنفيذ الأعمال، مع تحديد المراحل والأولويات تحديد الموارد البشرية والفنية والمعدات اللازمة لتنفيذ الأعمال آلية تنفيذ الأعمال دون تعطيل غير مبرر لتشغيل المرفق أو الإضرار بتجربة الزوار وجود خطة صيانة وقائية وتصحيحية للتجهيزات والمنشآت والأنظمة بعد تنفيذ الأعمال إجراءات حماية الموجودات والتجهيزات والمنشآت من الضرر خلال الأعمال	10 2 2 2 1 1 1 1	
3	خطة العمل 15 نقطة. تُقيّم خطة العمل استنادًا إلى مدى وضوح وواقعية الرؤية التطويرية والاستثمارية للعارض، وقدرته على تنفيذ العقد واستدامة تشغيل المرفق دون كشف العرض المالي، وذلك وفق العناصر الآتية: ملخص تنفيذي يحتوي على نبذة واضحة وموجزة عن العناصر الرئيسية للعرض بما يبين فهم العارض لطبيعة مرفق مغارة جعيتا، ورؤيته العامة لإدارته وتشغيله وتطويره خلال مدة العقد. استراتيجية تحدد الرؤية والخطة التطويرية على مدى فترة العقد خطة استثمار رأس المال متطلبات وترتيبات التمويل للاستثمار الرأسمالي الأولي خلال فترة العقد توقعات تشغيلية ومالية مبسطة لبيان واقعية الخطة واستدامتها تحليل المخاطر وخطط التخفيف	4 3 2 2 2 2	
3.1			
3.2			
3.3			
3.4			
3.5			
3.6			

الرقم	المعايير	النقاط	ملاحظات
	مجموع التقييم الفني	100 نقطة	

27.4 التقييم المالي

بعد استكمال التقييم الفني وفقاً للأصول، لا تُفتح العروض المالية إلا للعارضين الذين نالوا سبعين (70) نقطة أو أكثر في التقييم الفني. ويُعتبر كل عارض نال هذه العلامة أو تجاوزها ناجحاً في المرحلة الفنية ومؤهلًا للانتقال إلى مرحلة التقييم المالي. ويُصار بعد ذلك إلى مقارنة العروض المالية العائدة لهؤلاء العارضين فقط، ويرسَى العقد على العارض الذي يقدّم أعلى نسب مئوية من الإيرادات لصالح الدولة اللبنانية، وذلك وفقاً لأحكام وثائق المزايدة.

المادة - 28 حالة العرض الوحيد المقبول

في حال لم يتبقّ بعد انتهاء مراحل التحقق من التأهيل والتقييم الفني سوى عرض واحد مقبول ومستوفٍ للشروط الجوهرية المحددة في وثائق المزايدة، لا يؤدي ذلك تلقائياً إلى إرساء التلزم أو التعاقد مع مقدم هذا العرض.

تقوم لجنة التلزم، في هذه الحالة، بإعداد تقرير معلّل يبيّن مدى استيفاء العرض الوحيد المقبول لشروط التأهيل والمتطلبات الفنية والمالية والجوهرية، ومدى ملاءمة النسبة المالية المعروضة للحدود الدنيا المحددة في وثائق المزايدة ولمصلحة الجهة المتعاقدة، مع بيان أسباب اعتبار الاستمرار بالإجراء والتلزم مبرراً أو عدمه.

ولا يجوز السير بإرساء التلزم على مقدم العرض الوحيد المقبول إلا بقرار معلّل صادر عن المرجع المختص، وفقاً لأحكام قانون الشراء العام والتعاميم والمذكرات الصادرة عن هيئة الشراء العام، وبعد التثبت من أن العرض مستوفٍ للشروط القانونية والفنية والمالية، وأن التلزم يحقق مصلحة الجهة المتعاقدة ولا يمسّ بمبادئ المنافسة والشفافية والمساواة.

وفي حال عدم توافر الشروط القانونية، أو الفنية، أو المالية اللازمة، أو عدم كفاية التبرير، يحق للجهة المتعاقدة عدم السير بالتلزم وإعادة إطلاق الإجراء أو اتخاذ القرار المناسب وفقاً للأصول.

المادة - 29 نشر نتائج التلزم والعقد

تلتزم الجهة المتعاقدة، بعد انتهاء إجراءات التقييم واتخاذ القرار بشأن نتيجة التلزم، بنشر نتائج التلزم وسائر المعلومات والبيانات الواجب نشرها على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام، وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالجهة المتعاقدة إن وجد، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشراء العام والأنظمة والتعاميم والمذكرات الصادرة عن هيئة الشراء العام، لا سيما تلك المتعلقة بآلية نشر نتائج التلزم والعقود. ويشمل موجب النشر، بحسب مقتضى الحال وفقاً للأصول القانونية، المعلومات المتعلقة باسم العارض الفائز أو الملتزم المؤقت، وموضوع التلزم، والقيمة أو النسبة المالية المعتمدة، وملخص نتيجة التقييم، وقرار الإرساء أو التلزم، وأي معلومات أخرى يوجب القانون أو المنصة الإلكترونية المركزية نشرها. كما تلتزم الجهة المتعاقدة، بعد توقيع العقد واستكمال الشروط المسبقة لنفاذه، بنشر العقد أو البيانات الأساسية المتعلقة به على المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام، وفقاً للأصول والمواعيد والنماذج المعتمدة.

ولا يخلّ موجب النشر بواجب المحافظة على سرية المعلومات المحمية قانوناً أو الأسرار التجارية أو المعلومات التي لا يجوز الإفصاح عنها بموجب القانون، على ألا يُستعمل هذا الاستثناء بصورة تؤدي إلى حجب المعلومات الجوهرية الواجب نشرها تحقيقاً لمبادئ الشفافية والمنافسة والمساواة. ويُدرج ما يثبت إجراء النشر وتاريخه ووسيلته ضمن سجل إجراءات الشراء، ويُحفظ ضمن ملف التلزم لأغراض الرقابة اللاحقة من الجهات المختصة.

وثائق المزايدة العائدة لتلزيـم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير مرفق مغارة جعيتا السياحي فتح العروض ومعابنتها

و-مشروع العقد وشروطه وملحقاته.

يُعد هذا القسم مشروع العقد وشروطه وملحقاته، وهو الصيغة التعاقدية التي ستُعتمد أساسًا لتوقيع العقد النهائي مع الملتزم الفائز بعد الإرساء واستكمال الأصول القانونية، مع إدخال البيانات النهائية الناتجة عن العرض المقبول، بما في ذلك هوية الملتزم، النسب المالية، الضمانات، الملاحق، وتاريخ النفاذ.

قائمة المواد

الرقم	عنوان المادة
1	التعاريف والمصطلحات
2	أولوية المستندات التعاقدية
3	موضوع العقد ونطاقه
4	مدة الالتزام وتاريخ النفاذ
5	دفع الطوابع والرسوم
6	موجبات سلطة التعاقد
7	موجبات الملتزم العامة
8	التراخيص والموافقات الإدارية
9	ضمان حسن التنفيذ
10	تسليم المرفق وبدء التشغيل والاستلام
11	عدم إنشاء أي حق عيني أو إيجاري أو حق بقاء
12	الموجودات والجرد الابتدائي والدوري والنهائي
13	تنفيذ نطاق الأعمال وأعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية
14	الخطة التشغيلية وخطة العمل المعتمدة
15	التعاقد الثانوي
16	منع التنازل وتغيير السيطرة
17	الموارد البشرية والفريق الأساسي
18	العاملون الحاليون في المرفق والأفضلية في الاستخدام
19	لجنة المتابعة والتنسيق
20	الإشراف والرقابة على التنفيذ
21	حق التدخل المؤقت لضمان السلامة واستمرارية المرفق
22	الحوادث والمسؤوليات
23	الغرامات والجزاءات
24	التأمين
25	أسباب انتهاء العقد ونتائجه
26	الاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ
27	الإقصاء
28	القوة القاهرة

الرقم	عنوان المادة
29	النزاهة ومكافحة الفساد وتضارب المصالح
30	السرية وحماية البيانات
31	الأنظمة الرقمية والأمن السيبراني
32	الملكية الفكرية واستعمال اسم المرفق والشعارات والصور
33	الأحكام الخاصة بالمطاعم والمأكولات والمشروبات
34	التوازن الاقتصادي وإعادة التوازن المالي وتغيير القوانين
35	الشكوى والاعتراض والطعن
36	القضاء الصالح
37	الإخطارات والمراسلات
38	كامل الاتفاقية
39	اللغة المعتمدة
40	التعديلات والإعفاءات
41	أسعار التذاكر والبدلات
42	أنظمة التذاكر والتحصيل ونقاط البيع
43	تقاسم الإيرادات وتسديد الحصص
44	الحسابات المصرفية والتحصيل والإيداع
45	حماية الموقع البيئي والطبيعي
46	النشر والشفافية
47	التسليم النهائي واسترداد المرفق
48	قائمة ملاحق العقد

مشروع العقد وشروطه وملحقاته

المادة 1 : التعاريف والمصطلحات

لغايات هذا العقد، تكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني المحددة لها أدناه، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

سلطة التعاقد: وزارة السياحة أو أي جهة عامة مختصة تتولى توقيع العقد ومتابعة تنفيذه وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

الجهة المتعاقدة: الجهة العامة التي تولت إعداد وإطلاق وإدارة إجراءات المزايدة وفقاً لقانون الشراء العام.

الملتزم: العارض الفائز الذي رسا عليه الالتزام ووقع العقد النهائي، سواء كان شخصاً معنوياً منفرداً أو انتلاًفاً أو شركة منشأة لهذه الغاية، بحسب الحال.

المرفق: مرفق مغارة جعيتا السياحي بجميع أقسامه ومنشآته وتجهيزاته ومرافقه وخدماته، بما في ذلك المغارة العليا، المغارة السفلى، التلفريك، القطار الكهربائي، المطاعم، نقاط البيع، المرافق العامة، مواقف السيارات، وأي مرافق أو خدمات مرتبطة به.

العقد: عقد الاتفاق النهائي، وشروطه، وملاحقه، ووثائق المزايدة، والعرض الفني المقبول، والعرض المالي المقبول، وأي تعديلات أو ملاحق تصدر أصولاً.

وثائق المزايدة: جميع الوثائق الصادرة عن الجهة المتعاقدة، بما في ذلك تعليمات العارضين، مستندات الطرح والنماذج، مشروع العقد، نطاق الأعمال SOW، الملاحق الفنية والمالية والتشغيلية، وجميع التوضيحات والملاحق الصادرة أصولاً.

نطاق الأعمال SOW: نطاق الأعمال والمواصفات الفنية المحددة من الجهة المتعاقدة، والمتعلقة بأعمال التأهيل والتجديد والتشغيل والصيانة والحماية والتطوير، والذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من العقد.

تاريخ النفاذ: التاريخ الذي يصبح فيه العقد نافذاً وفقاً لما يرد في العقد أو وثائق المزايدة أو إشعار سلطة التعاقد.

الإيرادات الخاضعة للتقاسم: الإيرادات التي تدخل في أساس احتساب حصة الدولة أو البلدية وفقاً للعقد والملحق المالي والمحاسبي.

الإيرادات غير الخاضعة للتقاسم: الضرائب والرسوم والطابع، والضريبة على القيمة المضافة، والمبالغ المحصلة لحساب الدولة أو البلدية أو الغير، والمبالغ العابرة، وأي مبالغ مستثناة صراحة في العقد أو الملحق المالي.

الخطة التشغيلية: الخطة المقدمة من الملتزم ضمن عرضه الفني والمقبولة من سلطة التعاقد، والمتعلقة بإدارة وتشغيل وصيانة وحماية المرفق.

خطة العمل: الخطة التطويرية والاستثمارية والمالية والتشغيلية المقدمة من الملتزم ضمن عرضه الفني والمقبولة من سلطة التعاقد.

يوم: يوم تقويمي، ما لم ينص العقد صراحة على يوم عمل.

سنة تعاقدية: كل فترة من اثني عشر شهراً تبدأ من تاريخ نفاذ العقد أو من تاريخ لاحق يحدده العقد.

المادة 2: أولوية المستندات التعاقدية

تُعتبر مستندات العقد مكمّلة ومفسّرة لبعضها البعض. وفي حال وجود تعارض أو تناقض أو غموض بين مستندات العقد، يُعتمد ترتيب الأولوية الآتي، ما لم يرد نص خاص مخالف:

1. التعديلات والملاحق اللاحقة الموقعة أصولاً؛
2. عقد الاتفاق النهائي؛
3. الملحق المالي ومخطط تقاسم الإيرادات؛
4. نطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية؛
5. مؤشرات الأداء ومستوى الخدمة وجدول الغرامات؛
6. تعليمات إلى العارضين؛
7. العرض المالي المقبول؛
8. العرض الفني المقبول والخطة التشغيلية وخطة العمل؛
9. قائمة الموجودات والمرافق والتجهيزات؛
10. سائر النماذج والملاحق والجداول.

ولا يجوز تفسير أي بند في العرض الفني أو المالي أو خطة العمل بصورة تؤدي إلى تعديل جوهري في شروط المزايدة، أو نتائجها أو تخفيض موجبات الملتزم أو إنقاص حقوق الدولة أو البلدية.

المادة 3: موضوع العقد ونطاقه

موضوع هذا العقد هو تلزم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير وصيانة وحماية مرفق مغارة جعيتا السياحي، بجميع أقسامه ومنشآته وتجهيزاته ومرافقه وخدماته، وذلك على نفقة الملتزم ومسؤوليته، ووفقاً لأحكام العقد ووثائق المزايدة ونطاق الأعمال SOW والعرض الفني المقبول والعرض المالي المقبول.

يشمل نطاق العقد، بصورة خاصة ودون حصر، إدارة وتشغيل المرفق، استقبال الزوار، تنظيم الدخول والخروج، تشغيل أنظمة التذاكر والتحصيل، تشغيل المطاعم ونقاط البيع والأنشطة المسموح بها، صيانة المنشآت والتجهيزات والأنظمة، تنفيذ أعمال التأهيل والتجديد والحماية، تأمين السلامة العامة، حماية الموقع الطبيعي والبيئي والحيولوجي، وتقديم التقارير والتسديدات المالية المتوجبة للدولة والبلدية.

ولا يجوز للملتزم استبعاد أي جزء من نطاق العقد أو تخفيض مستوى الالتزامات المحددة في وثائق المزايدة أو تعديل طبيعة الاستثمار أو التشغيل إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد ووفقاً للأصول القانونية.

المادة 4 : مدة الالتزام وتاريخ النفاذ

تحدد مدة هذا الالتزام بأربع سنوات، تبدأ من تاريخ نفاذ العقد. ويُقصد بتاريخ نفاذ العقد تاريخ إبلاغ الملتزم توقيع العقد من المرجع الصالح لدى سلطة التعاقد، ما لم ينص العقد أو وثائق المزايدة على تاريخ آخر لبدء النفاذ. وتشمل مدة العقد كامل مراحل التسليم الابتدائي، والتحضير للتشغيل، والتشغيل الفعلي، والاستثمار، والصيانة، والتسليم والتسليم النهائي عند انتهاء العقد. ولا يجوز تمديد مدة الالتزام أو تجديدها أو تعديلها إلا وفقاً للأصول القانونية المرعية الإجراء وبموجب موافقة خطية صريحة من المرجع المختص.

المادة 5 : دفع الطوابع والرسوم

يتحمل الملتزم، على نفقته ومسؤوليته، جميع الطوابع والرسوم والضرائب والموجبات المالية التي تترتب قانوناً بسبب إبرام هذا العقد أو تنفيذه أو استثمار المرفق، بما في ذلك رسم الطابع المالي والضريبة على القيمة المضافة، في حال توجبها، وسائر الرسوم البلدية أو المالية أو الإدارية ذات الصلة.

يلتزم الملتزم بتسديد رسم الطابع المالي وسائر الرسوم المتوجبة ضمن المهل المحددة قانوناً، وذلك دون أن يترتب على سلطة التعاقد أي عبء أو مسؤولية مالية بهذا الخصوص.

كما يتحمل الملتزم الرسوم والضرائب والموجبات التي قد تترتب على نشاطه الاستثماري والتشغيلي داخل المرفق، وعلى الإيرادات أو البدلات أو الحصص التي يؤديها للدولة أو للبلدية، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة 6 : موجبات سلطة التعاقد

تلتزم سلطة التعاقد، ضمن حدود القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، بما يأتي:

1. تسليم المرفق إلى الملتزم وفق محضر تسليم ابتدائي؛
2. تمكين الملتزم من الوصول إلى المرفق واستعماله لغايات تنفيذ العقد؛
3. تزويد الملتزم بالمعلومات والمستندات المتوفرة لديها واللازمة لتنفيذ العقد، ضمن حدود ما هو متاح قانوناً؛
4. تسهيل التنسيق مع الجهات العامة المختصة، دون أن يشكل ذلك إعفاءً للملتزم من موجب الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة؛
5. دراسة الخطط والتقارير والطلبات المقدمة من الملتزم ضمن مهل معقولة؛
6. ممارسة الرقابة والإشراف على تنفيذ العقد دون التدخل في الإدارة التشغيلية اليومية التي تبقى من مسؤولية الملتزم؛
7. اتخاذ القرارات والموافقات الخطية اللازمة وفقاً للعقد والقوانين المرعية الإجراء.

ولا تتحمل سلطة التعاقد أي موجب مالي، أو تشغيلي، أو عمالي، أو ضريبي، أو استثماري يقع بموجب العقد أو القانون على عاتق الملتزم، كما لا تُعتبر موافقتها أو رقابتها أو سكوتها تنازلاً عن أي حق من حقوقها.

المادة 7 : موجبات الملتزم العامة

يلتزم الملتزم بتنفيذ العقد بحسن نية وبأعلى درجات العناية المهنية، وبما يضمن استمرارية تشغيل المرفق بصورة منتظمة وأمنة وفعالة، وحماية الزوار والعاملين والموجودات، والموقع الطبيعي، والبيئي، والجيولوجي. ويتعين على الملتزم، بصورة خاصة، أن يلتزم بما يأتي:

1. تنفيذ جميع موجباته على نفقته ومسؤوليته؛
2. التقيد بالقوانين والأنظمة والقرارات المرعية الإجراء؛
3. تنفيذ نطاق الأعمال SOW والخطة التشغيلية وخطة العمل المقبولة؛
4. توفير الموارد البشرية والفنية والمالية اللازمة؛
5. المحافظة على سلامة الزوار والعاملين والغير؛
6. المحافظة على المرفق وموجوداته وتجهيزاته وأنظمتها؛
7. تسديد الحصص المالية المتوجبة للدولة والبلدية ضمن المهل المحددة؛
8. تقديم التقارير والسجلات والبيانات المطلوبة؛
9. تمكين سلطة التعاقد والجهات المختصة من ممارسة الرقابة والتدقيق؛
10. الامتناع عن أي عمل من شأنه الإضرار بالمرفق أو المساس بحقوق الدولة أو البلدية أو الزوار.

المادة 8: التراخيص والموافقات الإدارية

يلتزم الملتزم، على نفقته ومسؤوليته، بالحصول على جميع التراخيص والموافقات والتصاريح والشهادات اللازمة لتنفيذ موجباته وتشغيل واستثمار المرفق، متى كانت لازمة قانوناً، بما في ذلك التراخيص المتعلقة بالمطاعم والمقاهي، السلامة العامة، العمال، التأمين، الصحة العامة، البيئة، الإعلانات، الأنشطة التجارية، أو أي نشاط آخر داخل المرفق. لا يجوز للملتزم مباشرة أي نشاط يحتاج إلى ترخيص أو موافقة مسبقة قبل الحصول على هذا الترخيص أو الموافقة وفقاً للأصول. ولا تشكل أي موافقة أو عدم اعتراض من سلطة التعاقد إعفاءً للملتزم من واجبه في الحصول على التراخيص والموافقات المطلوبة من المراجع المختصة. ويُعد عدم الحصول على التراخيص، أو فقدانها، أو تعليقها، أو إلغاؤها، إذا كان من شأنه التأثير على تشغيل المرفق أو سلامة الزوار أو قانونية الاستثمار، إخلالاً جوهرياً بالعقد.

المادة 9: ضمان حسن التنفيذ بما فيها أعمال التأهيل والتجديد

يلتزم الملتزم، خلال مهلة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ نفاذ العقد، وقبل مباشرة أعمال التأهيل أو التشغيل، بتقديم ضمان حسن تنفيذ عام لصالح سلطة التعاقد بمبلغ ثلاثمئة وخمسين ألف دولار أميركي (350,000 دولار أميركي).

يُقدّم الضمان نقداً إلى صندوق الخزينة أو صندوق سلطة التعاقد، أو بموجب كتاب ضمان مصرفي صادر عن مصرف مقبول من مصرف لبنان، ويكون غير قابل للرجوع عنه، وغير مشروط، وقابل للدفع عند أول طلب خطي من سلطة التعاقد، وفق النموذج المعتمد في وثائق المزايدة وأحكام المادة 36 من قانون الشراء العام.

يغطي هذا الضمان جميع الموجبات الناشئة عن العقد، بما فيها تنفيذ أعمال التأهيل والتجديد والتجهيز المحددة في نطاق الأعمال (SOW) والمواصفات الفنية، ومعالجة العيوب والنواقص وإعادة تنفيذ الأعمال غير المطابقة، فضلاً عن موجبات التشغيل والصيانة وحماية الموقع والمحافظة على الموجودات، وتسديد الحصص المالية

المستحقة للدولة والبلدية، والغرامات والتعويضات والأكلاف المترتبة على الملتزم، والتسليم النهائي للمرفق. وتبقى هذه التغطية قائمة سواء نفذ الملتزم الأعمال بنفسه أو بواسطة متعاقدين ثانويين، دون أن يُعفيه التعاقد الثانوي من مسؤوليته تجاه سلطة التعاقد.

يبقى الضمان نافذاً طوال مدة العقد، وحتى إتمام التسليم والتسليم النهائي للمرفق، والتحقق من استيفاء الموجبات المالية والتشغيلية والفنية، بما فيها الموجبات المتبقية المتعلقة بمعالجة عيوب أعمال التأهيل والتجديد، وتسليم الموجودات والأنظمة والبيانات والسجلات، وتسوية المبالغ والحصص والغرامات المستحقة. ويلتزم الملتزم بتمديد صلاحية الضمان أو تجديده، عند الاقتضاء ودون انقطاع في التغطية، إلى حين تحقق شروط الإفراج عنه. ولا يترتب على إنجاز أعمال التأهيل والتجديد أو استلامها، مؤقتاً أو نهائياً، ردّ الضمان أو تخفيضه ما دامت سائر الموجبات التي يغطيها قائمة.

يحق لسلطة التعاقد اقتطاع المبالغ المستحقة على الملتزم من الضمان، تطبيقاً لأحكام العقد، بما فيها الحصص غير المسددة للدولة والبلدية، والغرامات، والتعويضات، وأكلاف استكمال الأعمال، أو تصحيحها، أو إصلاح الأضرار، أو معالجة الإخلال بموجبات التسليم النهائي. وتُراعى في الاقتطاع أحكام المادة 39 من قانون الشراء العام، وفي المصادرة والاحتفاظ بالضمان وتصفية التلزم الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المادة 33 منه. في حال الاقتطاع من الضمان أثناء قيام الموجبات المضمونة، يتعين على الملتزم إعادة تكوينه إلى قيمته الأصلية خلال المهلة المحددة في طلب خطي صادر عن سلطة التعاقد. وفي حال عدم الامتثال، تُتبع إجراءات النكول وفقاً لأحكام المادتين 33 و39 من قانون الشراء العام والمادة 25 من هذا العقد، دون اعتبار النكول متحققاً تلقائياً بمجرد انقضاء المهلة.

يُردّ الضمان إلى الملتزم، أو يُفرج عن الرصيد المتبقي منه بعد الاقتطاعات المستحقة، خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استكمال شروط الإفراج المحددة في هذه المادة، بموجب قرار خطي من سلطة التعاقد، مع مراعاة أحكام المطالبات المتعلقة الواردة أدناه.

إذا بقيت عند استحقاق ردّ الضمان مطالبات جدية ومحددة وموثقة مرتبطة بالموجبات التي يغطيها، تُبلغ سلطة التعاقد الملتزم خطياً، ضمن مهلة الردّ، بطبيعتها وأساسها وقيمتها أو تقديرها المعلن. ويُحتفظ من الضمان بالمبلغ اللازم لتغطيتها، ويُفرج عن الباقي، عن طريق تعديل كتاب الضمان أو استبداله بضمان مناسب دون انقطاع في التغطية، ما لم توجب الأحكام القانونية الخاصة الاحتفاظ بكامل الضمان أو مصادره مؤقتاً إلى حين تصفية التلزم. ولا يشكّل مجرد احتمال إجراء تدقيق لاحق سبباً لإبقاء الضمان نافذاً إلى أجل غير محدد.

لا يشكّل ردّ الضمان إبراءً لذمة الملتزم من المسؤوليات التي تستمر بموجب القانون أو العقد، كما لا يُعدّ مبلغ الضمان حداً أقصى لمسؤوليته. ولا يجوز استيفاء المبلغ نفسه أو التعويض عن الضرر نفسه أكثر من مرة.

المادة 10 : تسليم المرفق وبدء التشغيل والاستلام

تتولى سلطة التعاقد تسليم المرفق إلى الملتزم بموجب محضر تسليم ابتدائي يبيّن حالة المرفق، وأقسامه، ومنشأته، وتجهيزاته، وموجوداته، وأنظمتها، والملاحظات أو التحفظات، إن وجدت. يجري التحقق من جاهزية التشغيل من قبل لجنة أو جهة تكلفها سلطة التعاقد لهذه الغاية، ويُنظم محضر يبيّن مدى مطابقة الجهوزية التشغيلية للشروط التعاقدية.

وفي نهاية العقد، أو عند فسخه لأي سبب، يلتزم الملتزم بتسليم المرفق إلى سلطة التعاقد بحالة تشغيلية وفنية سليمة، مع جميع السجلات والمفاتيح والأنظمة والبيانات والموجودات والمستندات العائدة للمرفق.

المادة 11 : عدم إنشاء أي حق عيني أو إيجاري أو حق بقاء

إن وضع المرفق أو أي من منشأته، أو مساحاته، أو تجهيزاته، أو مرافقه بتصرف الملتزم يتم حصراً لغايات تنفيذ هذا العقد وخلال مدته، ولا ينشئ للملتزم أي حق ملكية، أو حق عيني، أو حق إيجاري، أو حق استثمار مستقل، أو حق بقاء، أو تمديد، أو تجديد، أو حق حبس، أو امتياز على المرفق أو أي جزء منه.

ولا يجوز للملتزم أن يتمسك بأي حق مكتسب، أو تعويض، أو بدل إشغال، أو حق احتفاظ، أو مقاصة، أو امتياز نتيجة استعماله للمرفق، أو تنفيذه لأعمال، أو تحسينات، أو تجهيزات ضمنه، ما لم ينص العقد صراحة على خلاف ذلك.

وتؤول إلى سلطة التعاقد، عند انتهاء العقد لأي سبب، جميع التحسينات والتجهيزات الثابتة أو المتصلة بالمرفق والمنفذة لغايات العقد، دون أي تعويض إضافي، ما لم يرد نص صريح مخالف.

المادة 12 : الموجودات والجرد الابتدائي والدوري والنهائي

تُنظَّم عند تسليم المرفق إلى الملتزم لائحة جرد ابتدائية بالموجودات والمنشآت والتجهيزات والأنظمة والمعدات والآليات والبرمجيات والوثائق والسجلات الموضوعية بتصرفه، وتُرفق بمحضر التسليم الابتدائي، وتُعتبر جزءاً لا يتجزأ من وثائق العقد.

تشمل لائحة الجرد، بصورة خاصة، وصف الموجودات، عددها، حالتها الفنية، موقعها، أرقامها التعريفية أو التسلسلية عند الاقتضاء، وأي ملاحظات أو تحفظات تتعلق بها.

يلتزم الملتزم بالمحافظة على جميع الموجودات الموضوعية بتصرفه، واستعمالها فقط لغايات تشغيل واستثمار وصيانة المرفق، وعدم نقلها، أو بيعها، أو رهنها، أو استبدالها، أو إخراجها من المرفق أو التصرف بها بأي شكل من الأشكال إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد.

تُجرى مطابقة دورية للموجودات، مرة واحدة على الأقل سنوياً، أو كلما طلبت سلطة التعاقد ذلك، ويُنظَّم بنتيجتها محضر يبين حالة الموجودات وأي نقص، أو تلف، أو استبدال، أو إضافة.

يتحمل الملتزم مسؤولية أي فقدان، أو تلف، أو نقص، أو تدهور غير ناتج عن الاستهلاك العادي أو القوة القاهرة، ويلتزم بإصلاح الضرر أو استبدال الموجودات أو التعويض عنها وفقاً لما تقررته سلطة التعاقد، دون الإخلال بحقها في الاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ أو فرض الغرامات.

عند انتهاء العقد لأي سبب، تُجرى عملية جرد نهائي للموجودات، وتُقارن نتائجها بلائحة الجرد الابتدائي والجرد الدوري والتحسينات أو الإضافات التي تمت خلال مدة العقد، وتُدرج أي نواقص أو أضرار أو موجبات متبقية في محضر التسليم والتسليم النهائي.

المادة 13 : تنفيذ نطاق الأعمال وأعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية

يلتزم الملتزم، على نفقته ومسؤوليته، بتنفيذ جميع أعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية المحددة في نطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية والملحقات ذات الصلة، وذلك وفقاً للعرض الفني المقبول، وخطة التنفيذ المعتمدة، وأحكام العقد ووثائق المزايدة.

ولا يجوز للملتزم أن يستبعد أي بند من بنود نطاق الأعمال، أو أن يخفّض مستوى التنفيذ، أو أن يستبدل الأعمال أو المواد أو التجهيزات المحددة، أو أن يغيّر البرنامج المعتمد بصورة جوهرية، إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد ووفقاً للأصول القانونية.

كما يجب على الملتزم تنفيذ الأعمال بطريقة تضمن سلامة الزوار والعاملين، واستمرارية تشغيل المرفق قدر الإمكان، وحماية الموقع الطبيعي والبيئي والجيولوجي، ومنع أي ضرر أو تشويه أو تدخل غير مرخص في تكوينات المغارة أو محيطها.

كما يتعين على الملتزم توثيق جميع الأعمال المنفذة بموجب تقارير فنية، وصور، وسجلات صيانة، وسجلات جرد، وتسليم نسخ منها إلى سلطة التعاقد ضمن التقارير الدورية أو عند الطلب.

وتؤول إلى سلطة التعاقد، عند انتهاء العقد لأي سبب، جميع الأعمال والتحسينات والتجهيزات الثابتة أو المتصلة بالمرفق التي تُنفذت تنفيذاً لنطاق الأعمال أو لخطة التأهيل المعتمدة، دون أي تعويض إضافي للملتزم، ما لم ينص العقد صراحة على خلاف ذلك.

ويُعد عدم تنفيذ أي من الأعمال المحددة في نطاق الأعمال SOW، أو التأخر في تنفيذها، أو تنفيذها خلافاً للمواصفات أو لخطة التنفيذ المعتمدة، موجباً لتطبيق الغرامات والجزاءات المنصوص عليها في ملحق رقم (2)، دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في طلب التصحيح، أو إعادة التنفيذ، أو فسخ العقد، أو المطالبة بالعتل والضرر.

المادة 14 : الخطة التشغيلية وخطة العمل المعتمدة

تُعتبر الخطة التشغيلية وخطة العمل والعرض الفني المقبول من الملتزم جزءًا لا يتجزأ من العقد، وتتحوّل عناصرها المقبولة إلى موجبات تعاقدية ملزمة للملتزم طوال مدة العقد. ويتعيّن على الملتزم تنفيذ هذه الخطط وفقًا للبرامج والموارد والمنهجيات والتدابير الواردة فيها، وبما لا يتعارض مع العقد أو وثائق المزايدة أو نطاق الأعمال SOW. ولا يجوز للملتزم تعديل الخطة التشغيلية، أو خطة العمل، أو تخفيض مستوى الالتزامات، أو تأجيل أي عنصر جوهري منها إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد وضمن الحدود التي تجيزها القوانين والأنظمة المرعية الإجراء. وفي حال التعارض بين الخطة التشغيلية أو خطة العمل من جهة، والعقد أو وثائق المزايدة أو نطاق الأعمال SOW من جهة أخرى، تُعتمد الأحكام الأكثر إلزامًا للملتزم والأكثر حماية للمرفق، وحقوق الدولة، والبلدية، والزوار.

المادة 15 : التعاقد الثانوي

يتعيّن على الملتزم أن يتولى بنفسه الإدارة الفعلية والتشغيل الأساسي والاستثمار المباشر للمرفق، ولا يجوز له تلزم كامل موجباته التعاقدية أو نقل الإدارة الفعلية للمرفق إلى الغير. يجوز للملتزم، بعد موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد، أن يعهد إلى متعاقدين ثانويين بتنفيذ بعض الخدمات أو الأنشطة غير الجوهرية أو المتخصصة، شرط ألا يؤدي ذلك إلى تفريغ الالتزام من مضمونه أو المساس بمسؤولية الملتزم الأساسية.

ولا يجوز، إلا بموافقة خطية مسبقة ومعللة من سلطة التعاقد، تلزم الأنشطة الجوهرية أو الحساسة، ولا سيما:

1. إدارة وتشغيل المرفق بصورة عامة؛
2. أنظمة التذاكر والتحويل؛
3. السلامة العامة والطوارئ؛
4. تشغيل التلفريك أو القطار الكهربائي؛
5. الصيانة الفنية الأساسية؛
6. إدارة حركة الزوار داخل المغارة؛
7. أي نشاط يؤثر على حماية الموقع الطبيعي أو البيئي.

يبقى الملتزم مسؤولاً بصورة كاملة ومباشرة تجاه سلطة التعاقد عن أعمال المتعاقدين الثانويين وأخطائهم وتقصيرهم، كما لو كانت صادرة عنه شخصيًا.

المادة 16 : منع التنازل وتغيير السيطرة

لا يجوز للملتزم التنازل عن العقد أو عن أي من حقوقه أو موجباته الناشئة عنه، كليًا، أو جزئيًا، أو نقل الإدارة الفعلية، أو التشغيل الجوهري للمرفق إلى أي شخص أو جهة أخرى، إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد ووفقًا للأصول القانونية.

في حال كان الملتزم انتلافًا أو تجمّعًا أو شركة منشأة من أكثر من شريك لغايات تنفيذ هذا العقد، يكون جميع أعضاء الانتلاف أو التجمع، بحسب الحال، مسؤولين بالتكافل والتضامن تجاه سلطة التعاقد عن تنفيذ جميع الموجبات الناشئة عن العقد ووثائق المزايدة والعرض المقبول.

ويتعيّن على أعضاء الانتلاف أو التجمع تعيين شريك رئيسي مفوض أصولًا بتمثيلهم أمام سلطة التعاقد، وتلقي المراسلات والإخطارات، وتقديم الطلبات والتقارير، والتوقيع على المحاضر والمستندات المتعلقة بتنفيذ العقد، وذلك بموجب تفويض خطي صحيح ونافذ ومقبول من سلطة التعاقد.

ولا يجوز تعديل تركيبة الانتلاف، أو التجمع، أو نسب مشاركة أعضائه، أو استبدال الشريك الرئيسي، أو تخفيض دور العضو الذي استند إليه التأهيل أو التقييم أو الإرساء، إلا بعد موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد، وبشرط

ألا يؤدي ذلك إلى الإخلال بشروط التأهيل، أو نتائج المزايدة، أو التوازن التنافسي الذي جرى الإرساء على أساسه. ويُعدّ أي تعديل أو استبدال أو تنازل يتم خلافاً لأحكام هذه المادة غير نافذ تجاه سلطة التعاقد، ويشكّل إخلالاً جوهرياً بالعقد يجيز اتخاذ التدابير التعاقدية والقانونية المناسبة، بما في ذلك فسخ العقد ومصادرة ضمان حسن التنفيذ والمطالبة بالعتل والضرر.

المادة 17 : الموارد البشرية والفريق الأساسي

يلتزم الملتزم بتوفير العدد الكافي والمؤهل من العاملين والموظفين والفنيين والإداريين اللازمين لإدارة وتشغيل وصيانة واستثمار المرفق بصورة آمنة ومنتظمة وفعالة، وذلك طوال مدة العقد ووفقاً لخطة الموارد البشرية المقدمة ضمن عرضه الفني والمعتمدة من سلطة التعاقد. يتعيّن على الملتزم أن يوفر، كحد أدنى، فريقاً تشغيلياً وفنياً دائماً يتناسب مع طبيعة المرفق وحجم الزوار ومتطلبات السلامة والصيانة وخدمة الزوار، بما في ذلك المسؤولون عن الإدارة، التشغيل، السلامة، الصيانة، التذاكر، خدمة الزوار، النظافة، الأمن، والطوارئ. كما يلتزم الملتزم بتوفير مهندس جيولوجي ومهندس ميكانيكي أو كهربائي دائمين أو متاحين بصورة منتظمة وفق ما تحدده وثائق المزايدة والعقد، وذلك لمتابعة سلامة الموقع الطبيعي والجيولوجي وحسن تشغيل وصيانة التجهيزات والأنظمة الفنية. يتحمّل الملتزم وحده جميع الموجبات القانونية والمالية والاجتماعية والضريبية المتعلقة بالعاملين لديه أو لدى متعاقبيه الثانويين، بما في ذلك الرواتب، التعويضات، الاشتراكات، التأمينات، السلامة المهنية، تصاريح العمل عند الاقتضاء، وأي موجبات أخرى منصوص عليها قانوناً. ولا تنشأ عن هذا العقد أي علاقة عمل أو تبعية قانونية بين سلطة التعاقد وأي من العاملين لدى الملتزم أو متعاقبيه الثانويين. يلتزم الملتزم بعدم استبدال أفراد الفريق الأساسي أو أصحاب الخبرة الرئيسية المعتمدين في عرضه الفني إلا لأسباب مبررة وبموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد، وبشرط أن يكون البديل مساوياً أو أفضل من حيث الخبرة والكفاءة.

المادة 18 : العاملون الحاليون في المرفق والأفضلية في الاستخدام

في حال وجود عاملين أو مستخدمين حاليين في المرفق عند تاريخ التسليم الابتدائي، يلتزم الملتزم بالتعامل مع أوضاعهم وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء، ووفق ما تحدده وثائق المزايدة أو أي توجيهات خطية صادرة عن سلطة التعاقد. ولا يفهم من هذا العقد، ما لم يرد نص صريح خلاف ذلك، أن عقود العمل أو الالتزامات العمالية القائمة تنتقل حكماً إلى سلطة التعاقد أو إلى الملتزم، أو أن سلطة التعاقد تتحمل أي موجب عمالي أو مالي ناشئ عن علاقة عمل لا تكون طرفاً فيها. إذا قرر الملتزم استخدام أي من العاملين الحاليين، يكون ذلك على مسؤوليته الكاملة ووفق عقود وشروط قانونية مستقلة، دون تحميل سلطة التعاقد أي مسؤولية مباشرة أو غير مباشرة. ومع مراعاة حاجات التشغيل، ومتطلبات الكفاءة، والخبرة، والسلامة، والاختصاص، وحسن سير المرفق، يتعيّن على الملتزم إعطاء أفضلية في الاستخدام، حيثما أمكن، للعاملين والموظفين الموجودين في المرفق عند تاريخ التلزم أو التسليم الابتدائي، وذلك حفاظاً على الخبرة التشغيلية المتراكمة واستمرارية الخدمة. كما يتعيّن على الملتزم، عند الحاجة إلى توظيف عاملين أو مستخدمين جدد، إعطاء أفضلية، حيثما أمكن، لأبناء بلدة جعيتا والبلدات المحيطة والمنطقة، شرط توافر المؤهلات والخبرات المطلوبة، ودون الإخلال بمبادئ الكفاءة والشفافية، وحسن الإدارة، ومتطلبات التشغيل، والسلامة. ولا تشكل الأفضلية المشار إليها في هذه المادة حقاً مكتسباً أو موجباً تلقائياً بالتوظيف، بل تُمارس ضمن حدود حاجة المرفق الفعلية، وشروط العمل المعتمدة لدى الملتزم، والقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة 19 : لجنة المتابعة والتنسيق

تُنشأ لجنة متابعة وتنسيق تتولى متابعة تنفيذ العقد، وتضم ممثلين عن سلطة التعاقد والملتزم، ويجوز دعوة ممثل عن بلدية جعيتا أو أي جهة مختصة عند البحث في مسائل تتعلق بحصة البلدية أو السلامة أو البيئة أو التشغيل أو أي موضوع يدخل ضمن اختصاصها.

تتولى اللجنة، بصورة خاصة:

1. متابعة سير تنفيذ العقد؛
2. مراجعة التقارير التشغيلية والمالية والفنية؛
3. متابعة مؤشرات الأداء ومستوى الخدمة؛
4. بحث المخالفات أو الصعوبات التشغيلية؛
5. متابعة خطط الصيانة والسلامة والطوارئ؛
6. متابعة تنفيذ نطاق الأعمال SOW ؛
7. رفع التوصيات إلى سلطة التعاقد عند الاقتضاء.

تجتمع اللجنة دورياً مرة واحدة على الأقل كل شهر، أو كلما دعت الحاجة بناءً على طلب سلطة التعاقد. وتُنظّم محاضر خطية لاجتماعاتها، على أن تبقى قرارات الموافقة، أو التعديل، أو الإعفاء، أو فرض الغرامات، أو الفسخ من صلاحية سلطة التعاقد، وحدها، وفقاً للعقد، والقانون.

المادة 20 : الإشراف والرقابة على التنفيذ

تخضع إدارة وتشغيل واستثمار وصيانة مرفق مغارة جعيتا لرقابة سلطة التعاقد، مباشرة أو بواسطة من تكلفه من ذوي الاختصاص، وذلك بهدف التحقق من حسن تنفيذ العقد، واستمرارية تشغيل المرفق بصورة منتظمة وأمنة وفعالة، وحماية حقوق الدولة، والبلدية، والزوار، والمرفق.

تشمل الرقابة بصورة خاصة:

1. متابعة حسن تشغيل المرفق؛
 2. مراقبة مستوى السلامة العامة؛
 3. التحقق من صيانة المنشآت والتجهيزات؛
 4. مراقبة أنظمة التذاكر والتحصيل؛
 5. مراجعة التقارير التشغيلية والمالية؛
 6. التحقق من احترام موجبات حماية الموقع البيئي والطبيعي؛
 7. متابعة الشكاوى والحوادث والتدابير التصحيحية؛
 8. التحقق من التزام الملتزم بخطة التشغيل والصيانة والاستثمار.
- يلتزم الملتزم بتقديم تقارير دورية إلى سلطة التعاقد، تشمل على الأقل:

1. تقريراً تشغيلياً شهرياً؛

2. تقريراً مالياً شهرياً؛

3. تقريراً عن أعداد الزوار والتذاكر المباعة؛

4. تقريراً عن الإيرادات المحصلة؛

5. تقريراً عن الصيانة والأعطال؛

6. تقريراً عن الحوادث والشكاوى؛

7. تقريراً عن إجراءات السلامة والطوارئ؛

8. أي تقرير آخر تطلبه سلطة التعاقد ضمن نطاق العقد.

ولا تُعتبر رقابة سلطة التعاقد أو موافقتها على أي تقرير أو خطة أو إجراء إعفاءً للملتزم من مسؤوليته الكاملة عن حسن تنفيذ العقد.

المادة 21 : حق التدخل المؤقت لضمان السلامة واستمرارية المرفق

يحق لسلطة التعاقد، عند تحقق خطر فعلي أو محتمل على سلامة الزوار، أو العاملين أو الموقع أو الموجودات، أو عند توقف غير مبرر للتشغيل، أو عند حصول إخلال جسيم أو متكرر، أو عند وجود شبهة تلاعب بالإيرادات أو أنظمة التذاكر أو نقاط البيع، أن تتخذ تدابير تدخل مؤقتة وفورية لحماية المرفق وضمان استمرارية تشغيله.

ويشمل حق التدخل المؤقت، دون حصر:

1. إصدار أوامر فورية بوقف نشاط أو عمل مخالف؛

2. تعليق تشغيل جزء من المرفق مؤقتاً لأسباب السلامة؛

3. تكليف جهة مختصة بإجراء فحص أو صيانة أو تدبير تصحيحي عاجل؛

4. الدخول إلى الأنظمة والسجلات والتقارير عند الضرورة؛

5. اتخاذ تدابير بديلة لضمان استمرار التشغيل أو السلامة؛

6. استرداد السيطرة المؤقتة على جزء من المرفق عند الضرورة القصوى.

تكون التدابير المؤقتة متناسبة مع الخطر أو المخالفة، ولا تُعتبر تنازلاً عن أي حق من حقوق سلطة التعاقد في فرض الغرامات، أو مصادرة الضمان، أو فسخ العقد أو المطالبة بالعطل والضرر. ويتحمل الملتزم جميع الأكاليف والأضرار الناتجة عن التدخل المؤقت إذا كان سببه فعله أو إهماله أو تقصيره أو مخالفة موجباته التعاقدية.

المادة 22 : الحوادث والمسؤوليات

يتحمل الملتزم المسؤولية الكاملة عن جميع المخاطر والحوادث والأضرار التي قد تصيب الزوار، أو العاملين، أو الغير، أو منشآت المرفق، أو تجهيزاته أو موجوداته، متى كانت ناتجة عن فعله، أو إهماله، أو سوء إدارته، أو تقصيره في الصيانة أو السلامة أو التشغيل.

ويلتزم الملتزم باتخاذ جميع التدابير الوقائية اللازمة لمنع وقوع الحوادث، ولا سيما داخل المغارة، ومحيطها، ومداخلها، ومخارجها، ومرافق النقل، ومواقف السيارات، والمطاعم، ونقاط البيع، وسائر المنشآت التابعة للمرفق. كما يلتزم بإصلاح كل عطل أو ضرر يلحق بالمرفق أو منشآته أو تجهيزاته أو موجوداته نتيجة أعماله أو أعمال مستخدميه أو متعاقديه الثانويين أو زواره عند ثبوت تقصيره في الرقابة أو الإدارة أو الصيانة.

وفي حال امتناعه أو تأخره عن الإصلاح، يحق لسلطة التعاقد تنفيذ الأعمال اللازمة على نفقته، واقتطاع الأكاليف من ضمان حسن التنفيذ أو من أي مبالغ مستحقة عليه، دون الإخلال بحقوقها بالمطالبة بالعطل والضرر.

المادة 23 : الغرامات والجزاءات

دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في فسخ العقد أو مصادرة الضمان أو المطالبة بالعطل والضرر، يحق لها فرض غرامات على الملتزم في حال إخلاله بأي من موجباته التعاقدية، ولا سيما في الحالات المحددة في ملحق رقم (2) جدول الغرامات والجزاءات الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وتُطبق أحكامه على جميع المخالفات المحددة فيه.

تُفرض الغرامات بقرار خطي معّل من سلطة التعاقد، بعد تمكين الملتزم من تقديم إيضاحاته ضمن مهلة تحددها سلطة التعاقد، ما لم تكن المخالفة مرتبطة بسلامة الزوار أو حماية الموقع البيئي أو منع التلاعب بالإيرادات، حيث يحق لسلطة التعاقد اتخاذ تدابير فورية.

يجوز حسم الغرامات من ضمان حسن التنفيذ أو من أي مبالغ مستحقة على الملتزم أو تحصيلها مباشرة منه، ولا يحول تسديد الغرامة دون إلزامه بتصحيح المخالفة أو إصلاح الضرر أو التعويض عنه.

لا يتجاوز مجموع الغرامات التشغيلية، باستثناء مخالفات إخفاء الإيرادات أو التلاعب أو الأضرار البيئية الجسيمة مبلغ مئتي ألف دولار أميركي (\$200.000). أما المخالفات الجسيمة أو المتكررة فيجوز أن تؤدي إلى فسخ العقد ومصادرة ضمان حسن التنفيذ والمطالبة بالعطل والضرر.

المادة 24 : التأمين

يلتزم الملتزم، قبل بدء التشغيل وطوال مدة العقد، بالحصول على بوالص تأمين سارية وملائمة لدى شركات تأمين مرخصة أصولاً في لبنان، تغطي على الأقل:

1. المسؤولية المدنية تجاه الزوار والغير؛
 2. إصابات العمل؛
 3. الحوادث التشغيلية؛
 4. الحريق والانفجار؛
 5. الأضرار التي قد تلحق بالمرفق أو منشآته أو تجهيزاته؛
 6. أخطار تشغيل التلفريك والقطار الكهربائي، عند الاقتضاء؛
 7. أخطار المطاعم ونقاط البيع ومواقف السيارات؛
 8. المسؤولية البيئية، عند الاقتضاء؛
 9. أي تغطيات إضافية تطلبها سلطة التعاقد بحسب طبيعة المرفق.
- يجب ألا تقل حدود التغطية عن الآتي، ما لم تحدد وثائق العقد مبالغ أعلى:

نوع التأمين	الحد الأدنى للتغطية
الوفاة أو الإصابة الشخصية	300,000 دولار أميركي لكل شخص
الأضرار المادية للممتلكات	2,000,000 دولار أميركي لكل حادث
المسؤولية العامة الشاملة	10,000,000 دولار أميركي

أخطار التفريخ والقطار الكهربائي	5,000,000 دولار أميركي لكل حادث
المسؤولية البيئية	1,000,000 دولار أميركي
مسؤولية المطاعم والمأكولات والمشروبات	1,000,000 دولار أميركي
النقد والتحصيل وخيانة الأمانة	500,000 دولار أميركي
أخطار أنظمة التذاكر والبيانات	250,000 دولار أميركي كحد أدنى

الحريق والأضرار بالمرفق والموجودات وفق القيمة الاستبدالية أو القيمة التي توافق عليها سلطة التعاقد.

يلتزم الملتزم بتقديم نسخ مصدقة عن وثائق التأمين إلى سلطة التعاقد قبل بدء التشغيل، وبإثبات تجديدها دورياً طوال مدة العقد، وبإبلاغ سلطة التعاقد فوراً بأي تعديل أو إلغاء أو تعليق يطرأ عليها. لا يجوز أن تتضمن وثائق التأمين أي استثناء من شأنه تعطيل التغطية بالنسبة إلى الأنشطة الأساسية للمرفق، ولا سيما تشغيل المغارة، التفريخ، القطار الكهربائي، استقبال الزوار، المطاعم، نقاط البيع، ومواقف السيارات. ويتعين على الملتزم إبقاء بوالص التأمين نافذة طوال مدة العقد، وتقديم ما يثبت تجديدها سنوياً، وإبلاغ سلطة التعاقد فوراً بأي إلغاء أو تعليق أو تعديل جوهري يطرأ عليها. ويُعدّ عدم تقديم أو تجديد التأمين المطلوب إخلالاً جوهرياً بالعقد.

المادة 25 : أسباب انتهاء العقد ونتائجه

أولاً: النكول

يُعتبر الملتزم ناكلاً إذا خالف شروط تنفيذ العقد أو أحكام دفتر الشروط أو امتنع عن تنفيذ أي من موجباته التعاقدية الجوهرية، وبعد توجيه إنذار رسمي إليه من سلطة التعاقد بوجوب تصحيح المخالفة ضمن مهلة تحدد في الإنذار، على ألا تقل عن خمسة (5) أيام وألا تتجاوز خمسة عشر (15) يوماً، وانقضاء هذه المهلة دون قيامه بما طُلب منه.

ولا يجوز اعتبار الملتزم ناكلاً إلا بموجب قرار معلل صادر عن سلطة التعاقد، بناءً على موافقة هيئة الشراء العام، وفقاً للمادة 33 من قانون الشراء العام.

وفي حال اعتبار الملتزم ناكلاً، يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى إنذار إضافي، وتُطبق النتائج المنصوص عليها في البند «رابعاً» أدناه.

وتُعد من حالات الإخلال التي يمكن أن تؤدي إلى النكول، بصورة خاصة:

- عدم بدء التشغيل ضمن المهلة المحددة؛
- التوقف غير المبرر عن التشغيل؛
- عدم تنفيذ أعمال التأهيل أو الصيانة الإلزامية؛
- الإخلال الجسيم أو المتكرر بمتطلبات السلامة أو حماية الموقع؛
- عدم تسديد حصص الدولة أو البلدية بعد الإنذار؛
- التلاعب بأنظمة التذاكر أو الإيرادات؛
- التنازل عن العقد أو التعاقد الثانوي خلافاً للأحكام التعاقدية؛
- عدم تقديم أو تجديد الضمانات أو التأمينات المطلوبة؛

- منع سلطة التعاقد من ممارسة الرقابة والتدقيق؛
- أي إخلال جوهري آخر بأحكام العقد أو دفتر الشروط.

ثانيًا: الإنهاء

1. ينتهي العقد حكماً دون الحاجة إلى أي إنذار في الحالتين التاليتين:

- أ. عند وفاة الملتزم إذا كان شخصاً طبيعياً، إلا إذا وافقت سلطة التعاقد على طلب مواصلة التنفيذ من قبل الورثة.
- ب. إذا أصبح الملتزم مفلساً أو مُعسراً أو حُلَّت الشركة، وتُطبَّق عندئذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند الرابع من هذه المادة.

2. يجوز لسلطة التعاقد إنهاء العقد إذا تعذر على الملتزم القيام بأي من التزاماته التعاقدية بنتيجة القوة القاهرة.

ثالثًا: الفسخ

يُفسخ العقد حكماً دون الحاجة إلى إنذار في الحالات المنصوص عليها في المادة 33 من قانون الشراء العام، ولا سيما:

1. صدور حكم نهائي بحق الملتزم بارتكاب إحدى جرائم الفساد، أو التواطؤ، أو الاحتيال، أو الغش، أو تبويض الأموال، أو تمويل الإرهاب، أو تضارب المصالح، أو التزوير، أو الإفلاس الاحتيالي؛
 2. تحقق إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 8 من قانون الشراء العام؛
 3. فقدان الملتزم أهليته القانونية أو المهنية اللازمة لتنفيذ العقد.
- وتُطبق في هذه الحالات النتائج المنصوص عليها في البند «رابعاً» أدناه.

رابعًا: نتائج انتهاء العقد

في حال تطبيق إحدى حالات النكول أو الفسخ المحددة في هذه المادة، تعتمد سلطة التعاقد على إعادة التلزم وفقاً للأصول المنصوص عليها في هذا القانون أو تُنفّذها بنفسها إذا كان لديها المؤهلات والقدرات الكافية لذلك دون اللجوء إلى أي نوع من أنواع التعاقد. فإذا أسفر التلزم الجديد أو التنفيذ عن وفر في الأكلاف، عاد الوفر إلى الخزينة، وإذا أسفر عن زيادة في الأكلاف، رجعت سلطة التعاقد على الملتزم الناكل بالزيادة. في جميع الأحوال يصادر ضمان حسن التنفيذ مؤقتاً إلى حين تصفية التلزم.

2. في حال تحققت حالة إفلاس الملتزم أو إعساره، تُتبع فوراً، خلافاً لأي نص آخر، الإجراءات التالية:

أ. يُصادر ضمان حسن التنفيذ مؤقتاً لحساب الخزينة؛

ب. تحصى سلطة التعاقد الأشغال، أو اللوازم، أو الخدمات المنفّذة، أو المواد المُدخّرة قبل تاريخ إعلان الإفلاس وتُنظّم بها كشفاً تصرف قيمته مؤقتاً أمانة بإسم الخزينة؛

ج. تعتمد سلطة التعاقد على إعادة التلزم وفقاً للأصول المنصوص عليها في هذا القانون أو تُنفّذها بنفسها إذا كان لديها المؤهلات والقدرات الكافية لذلك دون اللجوء إلى أي نوع من أنواع التعاقد، فإذا أسفر التلزم الجديد أو التنفيذ عن وفر في الأكلاف، يعود الوفر إلى الخزينة، ويُدفع ضمان حسن التنفيذ وقيمة الكشف المبين في الفقرة السابقة إلى وكيل التفليسة. وإذا أسفرت عن زيادة في الأكلاف، تُقتطع الزيادة من الضمان وقيمة الكشف المذكور ويُدفع الباقي إلى وكيل التفليسة. وإذا لم يكف ذلك لتغطية الزيادة بكاملها، يُكتفى بقيمة الضمان والكشف.

3. في حال وفاة الملتزم وعدم متابعة التنفيذ من قبل الورثة، تُستلم الأعمال أو الخدمات المنفذة أو السلع المقدمة، وتُصرف قيمة مستحقته باسم الورثة.

4. لا يترتب أيّ تعويض عن الخدمات المقدمة أو الأشغال المنفذة من قبل من يثبت قيامه بأيّ من الجرائم المنصوص عليها في الفقرة الفرعية "أ" من الفقرة الأولى من "ثالثاً" من هذه المادة.

5. يُنشر قرار انتهاء العقد وأسبابه على الموقع الإلكتروني لسلطة التعاقد إن وُجد وعلى المنصة الإلكترونية المركزية لدى هيئة الشراء العام.

في حال انتهاء العقد أو فسخه، يلتزم الملتزم فوراً بما يلي:

1. وقف أي نشاط مخالف؛

2. الاستمرار مؤقتاً في الأعمال الضرورية لضمان السلامة واستمرارية المرفق إذا طلبت سلطة التعاقد ذلك؛

3. تسليم المرفق وموجوداته بحالة سليمة؛

4. تسليم السجلات والبيانات والأنظمة وكلمات المرور والنسخ الاحتياطية؛

5. تسوية الحسابات المالية المتوجبة للدولة والبلدية؛

6. تمكين سلطة التعاقد أو من تعينه من استلام المرفق دون تعطيل.

7. تسليم مفاتيح المرفق، والصلاحيات الإلكترونية، والرموز، والوثائق، وأي موجودات أو بيانات لازمة لاستمرارية التشغيل.

وتُنظّم عملية التسليم والتسليم بموجب محضر خطي يبيّن حالة المرفق والموجودات والتجهيزات والسجلات والأنظمة، وأي نواقص، أو أضرار، أو موجبات مالية، أو تشغيلية باقية على عاتق الملتزم.

في حال إنهاء العقد قبل انتهاء مدته الأصلية لأسباب لا تعود إلى خطأ أو إخلال من الملتزم، ولا سيما في حال الإنهاء للمصلحة العامة، أو الإنهاء الناتج عن إخلال جوهري من سلطة التعاقد، أو القوة القاهرة الممتدة، أو أي تعديل جوهري في نطاق العمل أو القيود التشغيلية صادر عن سلطة التعاقد، تُعالج النفقات الرأسمالية المعتمدة والمنفذة فعلياً وفقاً للقيمة غير المستهلكة منها.

ويقتصر أي تعويض، عند الاقتضاء، على النفقات الرأسمالية الضرورية والمعتمدة مسبقاً من سلطة التعاقد أو الواردة صراحة في نطاق العمل أو الخطة الاستثمارية الموافق عليها، وذلك بعد حسم أي مبالغ تم استردادها من خلال التشغيل أو التأمين أو أي مصدر آخر.

ولا يشمل التعويض خسارة الأرباح المستقبلية أو الفرص الضائعة أو أي ضرر غير مباشر أو تبعية.

ولا يستفيد الملتزم من أي تعويض إذا كان الإنهاء ناتجاً عن خطأ أو إخلال من قبله، أو عن عدم تنفيذ الأعمال الإلزامية، أو عن مخالفة تمس السلامة العامة أو حماية الموقع أو الإيرادات، وذلك دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في تطبيق الغرامات أو مصادرة الضمان أو المطالبة بالعتل والضرر عند الاقتضاء.

المادة 26 : الاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ

إذا ترتب على الملتزم أي مبلغ، أو غرامة، أو تعويض، أو كلفة إصلاح، أو تسوية مالية بسبب تنفيذ العقد أو مخالفته، يحق لسلطة التعاقد اقتطاع هذا المبلغ من ضمان حسن التنفيذ.

وفي حال الاقتطاع من الضمان، يلتزم الملتزم بإعادة تكوين الضمان إلى قيمته الأصلية خلال المهلة التي تحددها سلطة التعاقد. وإذا لم يفعل، يُعتبر ذلك إخلالاً جوهرياً يجيز اتخاذ الإجراءات القانونية والتعاقدية بحقه. وتشمل

المبالغ القابلة للاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ، بصورة خاصة، الغرامات والجزاءات المنصوص عليها في ملحق رقم (2) جدول الغرامات والجزاءات، وكلفة إصلاح الأضرار، أو إعادة تنفيذ الأعمال، أو تصحيح المخالفات، أو أي مبالغ مالية مستحقة للدولة أو البلدية أو سلطة التعاقد بموجب هذا العقد.

المادة 27 : الإقصاء

تُطبَّق أحكام الإقصاء المنصوص عليها في قانون الشراء العام وسائر النصوص المرعية الإجراء على الملزم، في حال ثبوت نكوله، أو صدور حكم قضائي نهائي بحقه، أو تحقق أي حالة من حالات الإقصاء أو عدم الأهلية المنصوص عليها قانونًا.

ولا يحول تطبيق الإقصاء دون حق سلطة التعاقد في اتخاذ التدابير التعاقدية والقانونية المناسبة، بما في ذلك فسخ العقد، ومصادرة ضمان حسن التنفيذ، واستيفاء الغرامات والمبالغ المستحقة، والمطالبة بالعطل والضرر، واتخاذ أي إجراء آخر يجيزه القانون أو العقد أو وثائق المزايدة.

ولغايات الشفافية، يُصار إلى نشر قرار الإقصاء أو التدبير المتخذ، عند الاقتضاء، وفق الأصول والوسائل المنصوص عليها في قانون الشراء العام والأنظمة ذات الصلة.

المادة 28 : القوة القاهرة

لأغراض هذا العقد، تعني القوة القاهرة كل حدث استثنائي خارج عن إرادة الفريقين، غير متوقع، ولا يمكن دفعه أو تفادي آثاره بصورة معقولة، ويجعل تنفيذ الالتزامات مستحيلًا أو متعذرًا بصورة جدية.

وتشمل القوة القاهرة، على سبيل المثال لا الحصر:

- الحرب أو الأعمال الحربية؛
- الاضطرابات الأمنية الجسيمة؛
- الكوارث الطبيعية؛
- الزلازل أو الفيضانات أو الانهيارات؛
- الحرائق الكبرى غير الناتجة عن خطأ الملزم؛
- القرارات الرسمية العامة التي تمنع تشغيل المرفق؛
- أي حدث مماثل خارج عن إرادة الفريق المتأثر.

ولا تُعد من القوة القاهرة الأحداث الناتجة عن إهمال الملزم أو سوء إدارته أو تقصيره في الصيانة، أو السلامة، أو التشغيل، أو تأمين الموارد البشرية والمالية اللازمة.

يتعيّن على الفريق المتأثر بالقوة القاهرة إبلاغ الفريق الآخر خطيًا خلال مهلة لا تتجاوز 48 ساعة من تاريخ وقوع الحدث أو العلم به، مع تقديم المستندات المثبتة واتخاذ جميع التدابير الممكنة للحد من آثاره.

إذا استمرت القوة القاهرة لمدة تؤثر جوهريًا على تشغيل المرفق أو على التوازن الاقتصادي للعقد، يتشاور الفريقان بحسن نية لتحديد التدابير المناسبة، وذلك ضمن الحدود التي تجيزها القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

في حال أدت القوة القاهرة أو قرارات رسمية عامة أو ظروف استثنائية مثبتة إلى تعذر تشغيل المرفق كليًا أو جزئيًا بصورة مؤقتة، يجوز لسلطة التعاقد، وفقًا للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء، أن تقرر تعليق بعض موجبات التشغيل أو تعديل المهل المتأثرة بالقدر الضروري والمتناسب مع أثر الحدث، دون أن يشكل ذلك تمديدًا ضمنيًا لمدة العقد أو تنازلًا عن أي حق من حقوق سلطة التعاقد، ما لم يصدر قرار خطي صريح ومعلّل بخلاف ذلك.

المادة 29 : النزاهة ومكافحة الفساد وتضارب المصالح

يلتزم الملزم، وشركاؤه، ومستخدموه، ومتعاقدوه الثانويون، ووكلاؤه، وجميع العاملين لحسابه، بالتقيّد بأعلى معايير النزاهة والشفافية والأخلاق المهنية، وبأحكام قانون الشراء العام، لا سيما الأحكام المتعلقة بالنزاهة،

وتضارب المصالح، والإقصاء، وحظر الممارسات الفاسدة والاحتيالية والتواطئية والقهرية، وسائر القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

ويُحظر على الملتزم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، القيام بأي من الأفعال الآتية:

1. عرض، أو إعطاء، أو استلام، أو طلب أي منفعة، أو عمولة، أو هدية أو وعد أو شيء ذي قيمة بقصد التأثير على أي قرار أو إجراء متعلق بتنفيذ العقد؛
2. تقديم بيانات، أو مستندات كاذبة، أو مضللة، أو إخفاء معلومات جوهرية متصلة بالعقد، أو بتنفيذه، أو بالإيرادات، أو بالأهلية القانونية، أو المالية، أو الفنية؛
3. أي تواطؤ أو ترتيب أو تنسيق غير مشروع مع الغير من شأنه التأثير على المنافسة أو على تنفيذ العقد؛
4. أي ضغط، أو تهديد، أو إكراه، أو ممارسة قهرية تؤثر على سلطة التعاقد أو ممثليها أو أي شخص معني بتنفيذ العقد؛
5. أي حالة تضارب مصالح فعلية أو محتملة أو ظاهرة لم يتم التصريح عنها فوراً إلى سلطة التعاقد؛
6. تقاضي أو دفع أي عمولات، أو حسومات، أو مبالغ، أو منافع غير منصوص عليها صراحة في العقد؛
7. أي تصرف من شأنه المساس بمبادئ الشفافية والمساواة والمنافسة والنزاهة وحسن استعمال المال العام.

يتعين على الملتزم التصريح فوراً وخطياً لسلطة التعاقد عن أي حالة تضارب مصالح فعلية أو محتملة أو طارئة تظهر أثناء تنفيذ العقد، واتخاذ التدابير اللازمة لإزالتها أو معالجتها وفق ما تطلبه سلطة التعاقد ووفقاً للأصول القانونية.

ويُعد أي إخلال بأحكام هذه المادة إخلالاً جوهرياً بالعقد يجيز لسلطة التعاقد، بحسب جسامة المخالفة، اتخاذ الإجراءات القانونية والتعاقبية المناسبة، بما في ذلك وقف النشاط المخالف، فرض الغرامات، فسخ العقد، مصادرة ضمان حسن التنفيذ، المطالبة بالعطل والضرر، وتطبيق أحكام الإقصاء أو عدم الأهلية المنصوص عليها في قانون الشراء العام.

ولا يحول تطبيق أي تدبير تعاقبي بموجب هذه المادة دون ملاحقة أي مسؤولية مدنية أو جزائية أو إدارية قد تترتب على الملتزم أو أي من شركائه أو مستخدميه أو متعاقبيه الثانويين أو العاملين لحسابه.

المادة 30 : السرية وحماية البيانات

يلتزم الملتزم بالمحافظة على سرية جميع المعلومات والبيانات والمستندات والسجلات التي يطلع عليها أو يحصل عليها أو ينشئها بمناسبة تنفيذ العقد، ولا سيما البيانات المالية، بيانات التذاكر والتحصيل، بيانات الزوار عند الاقتضاء، كلمات المرور، الأنظمة، التقارير، المخططات، والإجراءات الأمنية والتشغيلية.

يحظر على الملتزم استعمال هذه المعلومات أو البيانات لغير أغراض تنفيذ العقد، أو إفشاؤها أو نقلها إلى الغير، إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد أو بناءً على موجب قانوني.

يلتزم الملتزم باتخاذ جميع التدابير التقنية والإدارية اللازمة لحماية الأنظمة والبيانات من الضياع، أو التلف، أو الاختراق، أو الدخول غير المصرح به أو التعديل أو الحذف.

تبقى موجبات السرية وحماية البيانات قائمة ونافة بعد انتهاء العقد، لأي سبب كان، ولا يخل ذلك بواجب الملتزم بتسليم جميع البيانات والسجلات والأنظمة إلى سلطة التعاقد عند انتهاء العقد.

المادة 31 : الأنظمة الرقمية والأمن السيبراني

يلتزم الملتزم باعتماد أنظمة رقمية آمنة وقابلة للتدقيق لتشغيل المرفق وإدارة التذاكر والتحصيل ونقاط البيع والتقارير والصيانة والشكاوى والبيانات، وفقاً لما توافق عليه سلطة التعاقد. ويتعين عليه اتخاذ جميع التدابير التقنية والتنظيمية اللازمة لحماية الأنظمة والبيانات من الاختراق، أو التلف، أو الضياع، أو الدخول غير المصرح به، أو التعديل، أو الحذف، أو التعطيل. كما يلتزم بإجراء نسخ احتياطي دوري للبيانات والسجلات، وتمكين سلطة التعاقد من الوصول إلى التقارير والبيانات اللازمة للرقابة والتدقيق، وتسليم جميع البيانات والنسخ الاحتياطية عند انتهاء العقد. ويُعد أي تعطيل متعمد للأنظمة، أو حذف للبيانات، أو حجب للصلاحيات، أو تشغيل نظام مواز، أو منع سلطة التعاقد من الوصول إلى البيانات اللازمة للتدقيق، إخلالاً جوهرياً بالعقد.

المادة 32 : الملكية الفكرية واستعمال اسم المرفق والشعارات والصور

لا يجوز للملتزم استعمال اسم مغارة جعيتا، أو شعاراتها، أو صورها، أو علاماتها، أو هويتها البصرية، أو أي مواد دعائية، أو تسويقية مرتبطة بها، إلا لغايات تنفيذ العقد ضمن الحدود المعتمدة من سلطة التعاقد. ويتعين على الملتزم الحصول على موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد على الحملات الإعلانية، أو التسويقية الجوهرية، أو استعمال الصور، أو الشعارات، أو العلامات في أي مواد عامة أو إلكترونية أو تجارية. تبقى جميع الحقوق المرتبطة باسم المرفق وهويته وسمعته وقيمه السياحية والتراثية محفوظة للدولة أو للجهات صاحبة الحق، ولا ينشئ هذا العقد للملتزم أي حق ملكية فكرية أو حق استغلال مستقل خارج نطاق العقد ومدته. وعند انتهاء العقد، يلتزم الملتزم بالتوقف فوراً عن استعمال اسم المرفق، أو شعاراته، أو صورته، أو حساباته، أو مواده التسويقية، إلا بقدر ما توافق عليه سلطة التعاقد خطياً ولغايات التسليم أو الاستمرارية المؤقتة.

المادة 33 : الأحكام الخاصة بالمطاعم والمأكولات والمشروبات

يلتزم الملتزم، عند تشغيل المطاعم أو المقاهي أو نقاط بيع المأكولات والمشروبات داخل المرفق، بالتقيد بجميع القوانين والأنظمة المتعلقة بالصحة العامة، سلامة الغذاء، النظافة، التخزين، الأسعار، التراخيص، والرقابة الصحية.

ويتعين عليه، بصورة خاصة:

1. الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة؛
2. اعتماد معايير صحية ونظافة ملائمة لطبيعة المرفق وعدد الزوار؛
3. مراقبة جودة المواد الغذائية والمشروبات وتواريخ صلاحيتها؛
4. إدارة النفايات والمياه والزيوت بطريقة لا تضر بالموقع أو البيئة؛
5. إعلان الأسعار بصورة واضحة للزوار؛
6. الامتناع عن فرض أي خدمة أو بدل غير معلن أو غير موافق عليه؛
7. تمكين سلطة التعاقد والجهات المختصة من التفتيش والرقابة.

ويتحمل الملتزم كامل المسؤولية عن أي ضرر، أو تسمم، أو مخالفة صحية، أو بيئية، أو تشغيلية تنشأ عن تشغيل هذه الأنشطة.

المادة 34 : التوازن الاقتصادي وإعادة التوازن المالي وتغيير القوانين

إذا طرأ، بعد نفاذ العقد، تغيير جوهري في القوانين أو الأنظمة أو القرارات الرسمية العامة النافذة في لبنان، وكان من شأن هذا التغيير أن يؤثر بصورة مباشرة وجسيمة على تنفيذ الالتزام أو على التوازن الاقتصادي للعقد، يجوز للفريق المتضرر أن يطلب خطياً التشاور مع الفريق الآخر لدراسة الأثر واتخاذ التدابير المناسبة. ولا يحق للملتزم المطالبة بأي تعديل أو تعويض إلا إذا أثبت بصورة واضحة ومؤيدة بالمستندات أن التغيير القانوني أو التنظيمي كان خارجاً عن توقعاته المعقولة عند تقديم عرضه، وأنه يؤثر مباشرة على موجباته أو كلفة

التنفيذ أو قدرته على تشغيل المرفق. ولا يجوز أن يؤدي أي تعديل إلى مخالفة أحكام قانون الشراء العام أو تغيير جوهرى في موضوع العقد أو في شروط التلزم أو في نتائج المزايدة.

تبقى المخاطر التجارية والتشغيلية العادية الملازمة لطبيعة الاستثمار على عاتق الملتزم وحده، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تقلب الطلب، وتراجع عدد الزوار، وتغير ظروف السوق، وسوء تقدير العارض لحجم الإيرادات أو كلفة التشغيل أو كلفة الاستثمار، والزيادات العادية أو المتوقعة في المصاريف والأسعار، والأجور والمواد والخدمات. ولا تشكل أي من هذه المخاطر، بحد ذاتها، سبباً لإعادة التوازن الاقتصادي أو المالي للعقد، أو لتعديل الحصص المتوجبة للدولة أو البلدية، أو لمنح الملتزم أي تعويض أو تمديد أو إعفاء.

مع ذلك، وفي حال طرأ بعد تاريخ توقيع العقد حدث جوهرى خارج عن إرادة الملتزم، وغير ناتج عن خطأ، أو إهمال أو تقصير أو سوء تقدير من قبله، وكان من شأنه أن يؤثر بصورة مباشرة ومثبتة وجوهرياً على تنفيذ العقد أو على اقتصادياته الأساسية، يجوز للملتزم أن يطلب من الجهة المتعاقدة فتح آلية تشاور ومراجعة، وذلك ضمن الحدود ووفق الشروط المنصوص عليها في هذه المادة والقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

تشمل الأحداث التي يمكن أن تبرر فتح آلية التشاور والمراجعة، متى ثبت أثرها المباشر والجوهرى على تنفيذ العقد أو على توازنه الاقتصادي، ما يلي:

1. تأخر تسليم المرفق أو وضعه بتصرف الملتزم لأسباب عائدة إلى الجهة المتعاقدة أو إلى سلطة عامة مختصة؛
2. إقفال المرفق كلياً أو جزئياً بموجب قرار أو توجيه صادر عن سلطة عامة، متى لم يكن هذا الإقفال متوقعاً أو منصوصاً عليه بصورة واضحة في وثائق المزايدة أو نطاق الأعمال؛
3. تأخر إصدار التراخيص أو الموافقات أو الأدونات اللازمة للتشغيل، متى كان هذا التأخير غير ناتج عن نقص في مستندات الملتزم أو عن إخلال أو تقصير من قبله؛
4. تعديل نطاق الأعمال أو الالتزامات الجوهرية بناءً على طلب أو توجيه خطي من الجهة المتعاقدة أو السلطة المختصة؛
5. صدور قرار رسمي يمنع أو يعلق أو يقيد تشغيل المرفق أو أي جزء جوهرى منه؛
6. حصول تغيير جوهرى في القوانين أو الأنظمة أو القرارات الإلزامية النافذة بعد توقيع العقد، يكون له أثر مباشر ومثبت على كلفة التنفيذ أو التشغيل، أو على الإيرادات الخاضعة للتقاسم، أو على قدرة الملتزم على تنفيذ موجباته وفق الشروط التعاقدية.

يتعين على الملتزم أن يبلغ الجهة المتعاقدة خطياً بوقوع الحدث أو بظهور آثاره خلال مهلة معقولة من تاريخ علمه به، وأن يرفق طلبه بجميع المستندات والبيانات المالية والتشغيلية التي تثبت طبيعة الحدث، وتاريخه، ومدته، ونطاق تأثيره، والعلاقة السببية المباشرة بين الحدث والضرر أو الاختلال المدعى به، إضافة إلى التدابير التي اتخذها أو كان بإمكانه اتخاذها للحد من آثاره.

ولا يُقبل أي طلب لإعادة التوازن أو المراجعة إذا لم يكن مستنداً إلى بيانات واضحة وقابلة للتحقق، أو إذا كان الأثر المدعى به ناتجاً عن مخاطر تجارية عادية، أو عن سوء تقدير في العرض، أو عن تقصير الملتزم في اتخاذ التدابير المعقولة للتخفيف من الضرر.

تقوم الجهة المتعاقدة بدراسة الطلب والمستندات المرفقة به، ولها أن تطلب من الملتزم أي إيضاحات أو بيانات أو تقارير إضافية تراها ضرورية. كما يجوز لها، عند الاقتضاء، الاستعانة بخبراء فنيين أو ماليين أو قانونيين للتحقق من طبيعة الحدث وحجم أثره ومدى ارتباطه المباشر بتنفيذ العقد.

وفي حال ثبت للجهة المتعاقدة وجود أثر جوهرى ومباشر يبرر المعالجة، يجوز اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير المناسبة، ضمن حدود القانون والعقد والمصلحة العامة، بما في ذلك تمديد المهل المتأثرة، أو تعديل البرنامج

التنفيذي، أو تعليق بعض الالتزامات المتأثرة مؤقتاً، أو مراجعة آلية التسوية المالية عن الفترة المتأثرة فقط، أو اعتماد أي معالجة أخرى لازمة ومتناسبة تهدف إلى ضمان استمرارية تشغيل المرفق والمحافظة على التوازن الاقتصادي للعقد.

لا تؤدي آلية التشاور أو المراجعة إلى وقف تنفيذ العقد أو تعليق موجبات الملزم غير المتأثرة بالحدث، ما لم توافق الجهة المتعاقدة خطياً على خلاف ذلك. كما لا تمنح هذه الآلية الملزم أي حق تلقائي في التعويض أو التمديد أو تعديل الحصص أو الأسعار، ولا يجوز تفسيرها على أنها ضمان من الدولة لتحقيق حد أدنى من الأرباح أو الإيرادات.

وفي جميع الأحوال، يجب أن تكون أي معالجة معتمدة محدودة بالأثر المباشر والمثبت للحدث، ومتناسبة معه، ومحصورة بالفترة المتأثرة دون سواها، وألا تؤدي إلى تعويض مزدوج أو إلى تحميل الدولة أو البلدية مخاطر تجارية أو تشغيلية عادية تدخل بطبيعتها ضمن مسؤولية الملزم.

المادة 35 : الشكوى والاعتراض والطعن

تطبق أحكام قانون الشراء العام، ولا سيما الأحكام المتعلقة بالشكوى والاعتراض والطعن، على القرارات أو الإجراءات الصريحة أو الضمنية المتخذة في مرحلة ما قبل نفاذ العقد، وذلك من قبل كل ذي صفة ومصلحة، ووفقاً للأصول والمراجع والمهل القانونية المرعية الإجراء.

ولا يُعتدّ، بعد نفاذ العقد، بأي اعتراض على إجراءات الشراء أو شروط المزايدة أو نتائجها، ما لم يكن مقدّماً ضمن المهل والأصول المحددة قانوناً، ودون الإخلال بأي حقوق أو صلاحيات مقررّة لهيئة الشراء العام أو المراجع الرقابية والقضائية المختصة.

أما الخلافات التي تنشأ بعد نفاذ العقد وبسبب تنفيذه، أو تفسيره، أو فسخه، أو إنهائه، أو آثاره المالية، أو التشغيلية، فتُعدّ خلافات تعاقدية وتخضع لأحكام هذا العقد ووثائق المزايدة والقضاء الصالح المحدد فيه، ما لم يرد نص قانوني أمر بخلاف ذلك.

المادة 36 : القضاء الصالح

يخضع هذا العقد، في تفسيره وتنفيذه وآثاره، لأحكام القانون اللبناني، ولا سيما قانون الشراء العام وسائر القوانين والأنظمة اللبنانية المرعية الإجراء.

ويكون القضاء اللبناني المختص هو المرجع الصالح للنظر في أي نزاع ينشأ بين سلطة التعاقد والملزم بشأن تفسير هذا العقد، أو تنفيذه، أو فسخه، أو إنهائه، أو آثاره، وذلك ما لم يرد نص قانوني أمر بخلاف ذلك. ولا يجوز اللجوء إلى التحكيم إلا إذا كان جائزاً قانوناً، وبعد الحصول على الموافقات المسبقة المطلوبة من المراجع المختصة.

المادة 37 : الإخطارات والمراسلات

تتم جميع الإخطارات والإنذارات والمراسلات المتعلقة بهذا العقد خطياً، وتوجّه إلى العناوين الرسمية أو البريد الإلكتروني أو أي وسيلة تبليغ معتمدة يحددها كل فريق في العقد أو بموجب إشعار خطي لاحق.

تُعتبر الإخطارات منتجة لمفاعيلها من تاريخ تسلمها الفعلي، أو من تاريخ رفض التسلم، أو من تاريخ ثبوت إرسالها إلى العنوان أو الوسيلة المعتمدة، وفقاً لما تسمح به القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

يلتزم كل فريق بإبلاغ الفريق الآخر خطياً بأي تغيير في عنوانه أو ممثليه أو وسائل التواصل المعتمدة، ويُعتدّ بالمراسلات الموجهة إلى آخر عنوان أو وسيلة معلنّة إلى حين التبليغ بالتغيير.

ولا يُعتدّ بأي تعليمات، أو موافقات، أو إعفاءات، أو تعديلات شفوية، ما لم تكن مثبتة خطياً وصادرة عن ممثل مخول أصولاً.

المادة 38 : كامل الاتفاقية

تشكل وثائق العقد، بما فيها هذا العقد، ودفتر الشروط، وتعليمات العارضين، والعرض الفني، والعرض المالي، وملاحق التشغيل والصيانة والسلامة والبيئة، كامل الاتفاق بين الفريقين بشأن تلزم إدارة وتشغيل واستثمار وصيانة مرفق مغارة جعيتا السياحي.

وتلغي هذه الوثائق وتحل محل أي تفاهات، أو مراسلات، أو بيانات، أو عروض، أو تعهدات سابقة، شفوية كانت أو خطية، تتعلق بالموضوع ذاته، ما لم تكن مدمجة صراحة ضمن وثائق العقد أو مشاراً إليها فيها بصورة واضحة.

ولا يجوز تفسير أي بند من بنود العرض الفني أو المالي أو النموذج المالي بصورة تخالف أحكام العقد أو دفتر الشروط أو تؤدي إلى تعديل جوهري في شروط المزايدة أو نتائجها، إلا بموجب تعديل خطي صريح وموافق عليه وفقاً للأصول القانونية.

المادة 39 : اللغة المعتمدة

تعد اللغة العربية اللغة المعتمدة والملزمة في تفسير هذا العقد وتنفيذه وتطبيقه، وكذلك في تفسير جميع وثائق العقد وملاحقه وتعديلاته، ما لم يرد نص قانوني أمر بخلاف ذلك.

وفي حال وجود أي تعارض أو اختلاف أو غموض بين النص العربي وأي ترجمة أو نسخة بلغة أخرى، يُعتمد بالنص العربي وحده ويكون هو النص الملزم والمعتمد بين الفريقين.

ولا يجوز الاستناد إلى أي ترجمة أو نسخة غير عربية لتعديل مضمون العقد أو تفسيره بصورة تخالف النص العربي المعتمد.

المادة 40 : التعديلات والإعفاءات

لا يكون أي تعديل أو إضافة أو إعفاء من أي موجب تعاقدية صحيحاً أو نافذاً إلا إذا تم خطياً، ووقع أصولاً من ممثلي الفريقين المخولين قانوناً، وبعد استكمال جميع الموافقات القانونية والإدارية اللازمة وفقاً لقانون الشراء العام وسائر القوانين والأنظمة المرعية الإجراء. ولا يجوز أن يؤدي أي تعديل أو إضافة أو إعفاء إلى تغيير جوهري في موضوع العقد، أو نطاق الالتزام، أو شروط المزايدة، أو مدة العقد، أو النسب المالية، أو آلية تقاسم الإيرادات، أو التوازن التنافسي الذي جرى الإرساء على أساسه، إلا ضمن الحدود التي يجيزها القانون ووفقاً للأصول الواجبة.

كما لا يجوز استعمال أي تعديل أو إعفاء لتصحيح عرض الملتزم بعد الإرساء، أو منحه أفضلية لم تكن متاحة لباقي العارضين، أو تعديل مضمون الالتزامات الأساسية التي شكلت أساس التقييم أو التلزم.

ولا يُعتبر سكوت سلطة التعاقد، أو تأخرها في ممارسة أي حق من حقوقها، أو عدم اتخاذها إجراءً معيناً في وقت محدد، تنازلاً عن هذا الحق أو عن أي حق آخر مقرر لها بموجب العقد أو القانون.

ولا يشكل أي إعفاء أو تساهل أو قبول مؤقت بشأن مخالفة معينة إعفاءً من أي مخالفة لاحقة أو مستمرة، ولا يحد من حق سلطة التعاقد في فرض الغرامات، أو المطالبة بالتعويض، أو فسخ العقد عند الاقتضاء.

المادة 41 : أسعار التذاكر والبدلات

يلتزم الملتزم بالتقيد بأسعار تذاكر الدخول والبدلات المعتمدة أصولاً وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات النافذة ووثائق المزايدة، ولا يحق له تعديل أسعار تذاكر الدخول أو استحداث أي بدل إلزامي، أو رسم، أو عمولة، أو إضافة مالية على الزوار إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد، ووفقاً للأصول القانونية والإدارية الواجبة.

يتعين على الملتزم إعلان أسعار التذاكر والبدلات المعتمدة بصورة واضحة ومرئية للزوار في أماكن البيع والدخول وعلى الوسائل الإلكترونية المعتمدة، وباللغات التي تحددها سلطة التعاقد عند الاقتضاء.

يحظر على الملتزم استيفاء أي مبلغ من الزوار خارج الأسعار والبدلات المعتمدة، أو فرض أي خدمة إضافية إلزامية غير منصوص عليها في العقد أو غير موافق عليها خطياً من سلطة التعاقد.

وفي حال استيفاء أي مبلغ غير مشروع أو غير مصرح به، يلتزم الملتزم برد المبالغ المستوفاة دون وجه حق إلى أصحابها أو إلى الجهة التي تحددها سلطة التعاقد، مع تطبيق الغرامات والجزاءات المنصوص عليها في العقد، دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في اعتبار المخالفة إخلالاً جوهرياً عند التكرار أو الجسامة.

المادة 42 : أنظمة التذاكر والتحصيل ونقاط البيع

يلتزم الملتزم، قبل بدء التشغيل وطوال مدة العقد، باستخدام أنظمة إلكترونية للتذاكر والتحصيل ونقاط البيع، معتمدة مسبقاً من سلطة التعاقد، تكون قابلة للتدقيق والرقابة، ومناسبة لطبيعة المرفق وحجم العمليات، وتتيح تسجيل جميع عمليات البيع والتحصيل بصورة فورية، متسلسلة، شفافة، وغير قابلة للتلاعب أو الحذف أو التعديل غير المصرح به.

يتعين أن تتيح الأنظمة المعتمدة، كحد أدنى، تسجيل عدد التذاكر المباعة، فئاتها، قيمتها، تاريخ ووقت البيع، وسيلة الدفع، نقطة البيع، المستخدم أو الموظف المسؤول عن العملية، وجميع عمليات الإلغاء أو التعديل أو ردّ المبالغ التي تتم على أي عملية بيع أو تحصيل.

ويُحظر على الملتزم بيع أي تذكرة، أو تحصيل أي بدل، أو إصدار أي إيصال، خارج الأنظمة المعتمدة، كما يُحظر عليه استعمال دفاتر أو إيصالات أو نقاط بيع غير مصرّح بها، أو تشغيل نظام مواز، أو تعطيل النظام، أو حذف البيانات، أو تعديلها، أو حجبها، أو منع سلطة التعاقد، أو بلدية جعيتا، كل ضمن حدود حقوقها، من الوصول إليها لأغراض الرقابة والتدقيق والمطابقة.

يلتزم الملتزم بمسك حسابات مستقلة ومنظمة خاصة بالمرفق، وبضمان دقة تسجيل الإيرادات وسلامة التحصيل ومنع البيع غير المرخص، وبتمكين سلطة التعاقد وبلدية جعيتا، ومن تفوضاته، من الاطلاع على تقارير النظام وبياناته وسجلاته، وفق الصلاحيات والآليات المحددة في هذا العقد والملحق المالي والمحاسبي.

ويتعين أن يتضمن النظام، كحد أدنى، المواصفات والخصائص الآتية:

1. لوحة متابعة فورية تتيح عرض المبيعات، عدد التذاكر، فئات التذاكر، طرق الدفع، الإلغاءات، المبالغ المرتجعة، والإيرادات اليومية بصورة قابلة للمراجعة؛
2. صلاحيات مستخدمين محددة بحسب الوظائف والمسؤوليات، بما يضمن الفصل بين مهام البيع، الإلغاء، الموافقة، المطابقة، الإدارة، والتدقيق؛
3. سجلات تدقيق إلكترونية غير قابلة للتعديل أو الحذف، تبيّن جميع العمليات التي تتم على النظام، بما في ذلك البيع، الإلغاء، التعديل، ردّ المبالغ، فتح وإقفال الصناديق، وتغييرات الصلاحيات؛
4. إمكانية استخراج البيانات والتقارير بصيغ إلكترونية قابلة للقراءة والمعالجة، أو من خلال واجهة ربط إلكترونية، إذا طلبت سلطة التعاقد ذلك؛
5. آلية مطابقة يومية بين التذاكر المباعة، والمبالغ المحصلة نقدًا أو عبر البطاقات أو الوسائل الإلكترونية، وسجلات نقاط البيع، والإيداعات أو التسويات المالية؛
6. آلية واضحة ومقيدة للموافقة على الإلغاءات والمبالغ المرتجعة، بحيث لا تتم أي عملية إلغاء أو ردّ مبلغ إلا وفق صلاحيات محددة ومبررة ومثبتة في النظام؛
7. خطة لاستمرارية العمل واسترداد البيانات بعد الأعطال أو الانقطاعات أو الحوادث التقنية، بما يضمن عدم فقدان البيانات أو تعطيل الرقابة على الإيرادات؛
8. متطلبات آمنة لاستضافة البيانات وحفظها ونسخها احتياطياً، مع ضمان حق سلطة التعاقد في الوصول إلى البيانات والتقارير والسجلات المرتبطة بالمرفق خلال مدة العقد وعند انتهائه؛
9. اختبارات قبول وتشغيل قبل وضع النظام في الخدمة، تشمل اختبار إصدار التذاكر، عمليات البيع، الإلغاء، ردّ المبالغ، التقارير، سجلات التدقيق، صلاحيات المستخدمين، وعمليات المطابقة اليومية.

ولا يجوز للملتزم تشغيل أي نظام تذاكر، أو نقاط بيع، أو تعديل النظام المعتمد، أو استبداله، أو ربطه بأنظمة أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد.

ويُعدّ أي بيع خارج النظام، أو تلاعب بالبيانات، أو تعطيل غير مبرر لأنظمة التذاكر، أو نقاط البيع، أو حذف، أو تعديل غير مصرح به للبيانات، أو سجلات التدقيق، أو حجب للتقارير، أو السجلات، أو الامتناع عن تمكين سلطة التعاقد أو بلدية جعيتا من الوصول إلى البيانات اللازمة للتحقق من صحة الإيرادات وحصص التقاسم، إخلالاً جوهرياً بالعقد يجيز للجهة المتعاقدة فرض الغرامات، ومصادرة الضمان، وفسخ العقد، والمطالبة بالاعطال والضرر، دون الإخلال بأي حقوق أو تدابير أخرى منصوص عليها في العقد أو القوانين المرعية الإجراء.

المادة 43 : تقاسم الإيرادات وتسديد الحصص

يلتزم الملتزم بتسديد الحصص المالية المتوجبة للدولة اللبنانية وبلدية جعيتا وفقاً للنسب المحددة في العرض المالي المقدم منه، ووثائق المزايدة، وملحق تقاسم الإيرادات، وذلك ضمن المهل والآليات المحددة في هذا العقد وملحقاته.

وتقسم الإيرادات، لغايات هذا العقد، إلى:

1. إيرادات تذاكر الدخول: وتشمل جميع المبالغ المحصلة من بيع تذاكر الدخول إلى المرفق أو أي من أقسامه، سواء تم التحصيل نقدًا، أو بواسطة البطاقات المصرفية، أو الدفع الإلكتروني، أو أي وسيلة دفع أخرى معتمدة؛

2. الإيرادات الأخرى الناتجة عن استثمار وتشغيل المرفق: وتشمل، بحسب الحال وضمن حدود العقد، الإيرادات الناتجة عن مواقف السيارات، النقل الداخلي، المحال، الأكشاك، نقاط البيع، الهدايا، الأنشطة السياحية، الخدمات الإضافية، الرعاية، الإعلانات، أو أي نشاط استثماري آخر مرخص ضمن المرفق باستثناء إيرادات المطاعم والمأكولات والمشروبات؛

3. إيرادات المطاعم والمأكولات والمشروبات: وتشمل جميع الإيرادات الناتجة عن تشغيل المطاعم والمقاهي ونقاط بيع المأكولات والمشروبات داخل المرفق، وتطبق عليها النسب الخاصة المحددة في وثائق المزايدة والعرض المالي المقبول.

4. الإيرادات غير الخاضعة للتقاسم: وهي فقط الإيرادات أو المبالغ المستثناة صراحة بموجب وثائق العقد أو الملحق المالي والمحاسبي.

ولا تُعدّ من الإيرادات الخاضعة للتقاسم، الضرائب والرسوم والطوابع والضريبة على القيمة المضافة، والمبالغ المحصلة لحساب الدولة، أو البلدية، أو أي جهة عامة، أو خاصة أخرى، والمبالغ العابرة التي لا تشكل إيرادات فعليًا للملتزم.

1. نسب تقاسم الإيرادات المتوجبة للدولة

يلتزم الملتزم بأن يسدّد إلى سلطة التعاقد الحصة المالية العائدة لها من الإيرادات الخاضعة للتقاسم، وفق النسب المحددة في العرض المالي الفائق، على ألا تقل هذه النسب عن الحدود الدنيا المحددة في وثائق المزايدة، وذلك وفقاً لما يأتي:

أ- عن إيرادات تذاكر الدخول:

نسبة لا تقل عن الحد الأدنى المحدد في وثائق المزايدة، وتطبق على إجمالي إيرادات تذاكر الدخول المحصلة فعليًا، قبل اقتطاع أي مصاريف أو أكلاف تشغيلية.

ب- عن الإيرادات الأخرى الخاضعة للتقاسم:

نسبة لا تقل عن الحد الأدنى المحدد في وثائق المزايدة، وتطبق على إجمالي الإيرادات الأخرى الناتجة عن استثمار وتشغيل المرفق، باستثناء الإيرادات غير الخاضعة للتقاسم المنصوص عليها صراحة في العقد أو الملحق المالي والمحاسبي.

ج- عن أي بدلات أو حصص إضافية:

أي بدل أو حصة أو نسبة إضافية يلتزم بها الملتزم بموجب العرض المالي الفائق أو وثائق العقد.

2. حصة بلدية جعيتا وآلية احتسابها

تُحتسب حصة بلدية جعيتا بنسبة (12% من إيرادات تذاكر دخول الكبار و 11% من إيرادات تذاكر دخول الصغار)، وتُسَدَّد بصورة مستقلة عن حصة الدولة وضمن المهل المحددة في هذا العقد.

3. الحسابات المصرفية المعتمدة للدفع

تُسَدَّد الحصص المالية المتوجبة للدولة والبلدية في الحسابات المصرفية المحددة خطياً من قبل كل من سلطة التعاقد وبلدية جعيتا، ولا يُعتد بأي تسديد يتم في غير هذه الحسابات إلا بموافقة خطية مسبقة من الجهة صاحبة الحق.

4. الإيرادات غير الخاضعة للتقاسم

لا تدخل ضمن الإيرادات الخاضعة للتقاسم، ما لم ينص العقد صراحة على خلاف ذلك:

- الضرائب والرسوم والطوابع؛
- الضريبة على القيمة المضافة؛
- المبالغ المحصلة لحساب الدولة أو البلدية أو أي جهة عامة؛
- المبالغ المحصلة لحساب الغير؛
- المبالغ العابرة التي لا تشكل إيراداً فعلياً للملتزم؛
- أي مبالغ أخرى يستثنىها الملحق المالي والمحاسبي صراحة.

5. سعر الصرف المعتمد عند التحصيل بغير الدولار الأميركي

إذا تم التحصيل بالليرة اللبنانية أو بأي عملة غير الدولار الأميركي، تُحوّل المبالغ إلى الدولار الأميركي وفق سعر الصرف. وفي حال عدم تحديده، يعتمد السعر الرسمي المعتمد من مصرف لبنان أو الآلية التي تحددها سلطة التعاقد خطياً وفق القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

6. أصول التقارير المالية الشهرية والسنوية

يلتزم الملتزم بتقديم تقرير مالي شهري إلى سلطة التعاقد وبلدية جعيتا، خلال مهلة أقصاها خمسة أيام عمل من نهاية كل شهر تقويمي، مرفقاً بالمستندات والبيانات المؤيدة، على أن يتضمن على الأقل ما يأتي:

أ- عدد التذاكر المباعة بحسب الفئات المعتمدة؛

ب- قيمة إيرادات تذاكر الدخول المحصلة؛

ج- قيمة الإيرادات الأخرى الناتجة عن استثمار وتشغيل المرفق؛

د- بيان الإيرادات غير الخاضعة للتقاسم، إن وجدت، مع تبرير سبب استثنائها؛

هـ- حصة الدولة المحتسبة عن الفترة المعنية؛

و- حصة بلدية جعيتا المحتسبة عن الفترة المعنية؛

ز- المبالغ المسددة فعلياً وتواريخ التسديد؛

ح- أي فروقات أو تسويات أو تصحيحات مالية، مع بيان أسبابها؛

ط- كشف ملخص صادر عن أنظمة التذاكر ونقاط البيع والتحصيل؛

ي- أي بيانات أو مستندات إضافية تطلبها سلطة التعاقد أو بلدية جعيتا لغايات التدقيق والمطابقة.

كما يلتزم الملتزم بتقديم تقرير مالي سنوي مدقق من مدقق حسابات مرخص أصولاً في لبنان، خلال مهلة أقصاها ثلاثة أشهر من نهاية كل سنة تعاقدية، على أن يتضمن مطابقة بين الإيرادات المصرح عنها، والحصص المسددة للدولة والبلدية، والقيود المحاسبية، وأنظمة التذاكر ونقاط البيع.

ولا يحول قبول التقرير المالي الشهري أو السنوي دون حق سلطة التعاقد أو بلدية جعيتا في إجراء أي تدقيق لاحق أو طلب أي مستندات إضافية أو تصحيح أي فروقات أو مطالبات مالية تظهر لاحقاً.

7. حق التدقيق والمراجعة والوصول إلى أنظمة التذاكر ونقاط البيع

يحق لسلطة التعاقد، وبلدية جعيتا فيما يتعلق بحصتها، ومن تفوضاته، التدقيق في حسابات المرفق وسجلاته وأنظمة التذاكر ونقاط البيع والتحصيل والتقارير المالية، والإطلاع على المستندات والبيانات والنسخ الإلكترونية ذات الصلة، وذلك خلال أوقات العمل أو عند الضرورة، ودون أن يحق للملتزم الاعتراض أو تعطيل عملية التدقيق.

8. الاحتفاظ بالسجلات والمستندات

يلتزم الملتزم بالاحتفاظ بجميع السجلات والمستندات والبيانات المالية والتشغيلية وأنظمة التذاكر ونقاط البيع لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء العقد، أو لمدة أطول إذا فرضت القوانين المرعية الإجراء ذلك.

9. الغرامات المترتبة على التأخير أو عدم التصريح

يترتب على التأخير في التصريح أو التسديد أو تقديم التقارير، أو على التصريح غير الصحيح أو الناقص، الغرامات المحددة في جدول الغرامات المرفق بالعقد، دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في التدقيق، أو تصحيح الفروقات، أو مصادرة الضمان، أو فسخ العقد عند الاقتضاء. ولا يُعتد بأي تسجيل محاسبي أو تصنيف مالي أو تفسير من جانب الملتزم يؤدي إلى إنقاص الإيرادات الخاضعة للتقاسم أو استبعاد أي إيراد منها، إلا إذا كان هذا الاستبعاد منصوصاً عليه صراحة في العقد.

المادة 44 : الحسابات المصرفية والتحصيل والإيداع

يلتزم الملتزم بفتح أو تخصيص حسابات مصرفية مستقلة خاصة بإيرادات مرفق مغارة جعيتا، لدى مصرف أو مصارف مقبولة من سلطة التعاقد، وعدم خلط إيرادات المرفق مع أي حسابات أو إيرادات أخرى تعود للملتزم أو لأي جهة أخرى. تُودع في الحسابات المخصصة لجميع الإيرادات المحصلة من تشغيل واستثمار المرفق، سواء كانت نقدية أو ناتجة عن الدفع بالبطاقات المصرفية أو الدفع الإلكتروني أو أي وسيلة دفع أخرى معتمدة. يلتزم الملتزم بإجراء تسويات يومية أو دورية بين أنظمة التذاكر ونقاط البيع والحسابات المصرفية والسجلات المحاسبية، وبإظهار أي فروقات أو تسويات أو مبالغ معلقة ضمن التقارير المالية الشهرية. لا يجوز للملتزم استعمال الحسابات المخصصة للمرفق بطريقة من شأنها إخفاء الإيرادات أو خلطها أو تأخير التصريح عنها أو التأثير على حق الدولة أو البلدية في الحصص المستحقة لهما. يحق لسلطة التعاقد، وبلدية جعيتا فيما يتعلق بحصتها، طلب كشوفات الحسابات المصرفية المرتبطة بالمرفق، أو أي مستندات مصرفية أو مالية لازمة للتحقق من صحة الإيرادات والتقارير والتسديدات، وذلك ضمن حدود العقد والقوانين المرعية الإجراء.

المادة 45 : حماية الموقع البيئي والطبيعي

نظراً للطبيعة الحساسة لمرفق مغارة جعيتا وقيمتها السياحية والبيئية والجيولوجية، يلتزم الملتزم باتخاذ جميع التدابير اللازمة لحماية التكوينات الطبيعية والجيولوجية والبيئية داخل المغارة ومحيطها، والمحافظة على الطابع الطبيعي والسياحي للموقع، ومنع أي تدهور أو ضرر أو تشويه قد يلحق به. ويُحظر على الملتزم القيام بأي عمل، أو نشاط، أو تعديل، أو تجهيز، أو استعمال من شأنه الإضرار بالموقع، أو تغيير طابعه، أو التأثير سلباً على سلامته البيئية، أو الجيولوجية، أو السياحية، أو المساس بالتكوينات الطبيعية داخل المغارة أو محيطها، إلا بعد الحصول على الموافقات القانونية والفنية والإدارية اللازمة من المراجع المختصة وسلطة التعاقد.

يتعين على الملتزم، بصورة خاصة، الالتزام بما يأتي:

1. عدم المساس بالتكوينات الصخرية، أو الجيولوجية، أو الطبيعية داخل المغارة، أو محيطها؛
 2. منع أي أعمال حفر، أو تثبيت، أو تمديد، أو تركيب، أو تعديل قد تؤثر على سلامة الموقع إلا بعد موافقة خطية مسبقة؛
 3. اعتماد إجراءات للحد من الرطوبة، التلوث، النفايات، الضجيج، الإضاءة غير المناسبة، أو أي عامل قد يؤثر على التوازن الطبيعي للمغارة؛
 4. إدارة النفايات والنظافة بطريقة لا تضر بالموقع أو بالزوار أو بالبيئة المحيطة؛
 5. منع أي استعمال تجاري أو سياحي أو إعلاني لا يتلاءم مع طبيعة المرفق أو قيمته البيئية والسياحية؛
 6. إبلاغ سلطة التعاقد فوراً عن أي حادث، أو ضرر، أو خطر بيئي، أو جيولوجي، أو طبيعي يظهر أثناء التشغيل؛
 7. تنفيذ أي تدابير تصحيحية أو وقائية تطلبها سلطة التعاقد أو الجهات المختصة ضمن المهل المحددة.
- ويحق لسلطة التعاقد، عند وجود خطر فعلي أو محتمل على سلامة الموقع، أو الزوار، أو البيئة، أو التكوينات الطبيعية، أن تأمر فوراً بوقف أي نشاط، أو عمل، أو تجهيز، أو استعمال مخالف، أو بتعليق تشغيل الجزء المعني من المرفق، دون حاجة إلى أي إجراء قضائي مسبق، وذلك إلى حين إزالة الخطر أو تصحيح المخالفة.
- ويتحمل الملتزم كامل المسؤولية عن أي ضرر يلحق بالموقع، أو تكويناته الطبيعية، أو الجيولوجية، أو البيئة نتيجة فعله، أو إهماله، أو تقصيره، أو فعل مستخدميه أو متعاقديه الثانويين، ويلتزم بإصلاح الضرر وإعادة الحال إلى ما كان عليه كلما أمكن، وعلى نفقته الخاصة، دون الإخلال بحق سلطة التعاقد في فرض الغرامات أو فسخ العقد أو المطالبة بالعتل والضرر.

المادة 46: النشر والشفافية

تخضع إجراءات المزايدة والإرساء والتعاقد والنشر لأحكام قانون الشراء العام وسائر القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

وتلتزم سلطة التعاقد بنشر أو إتاحة المعلومات والنتائج والعقد أو خلاصته أو أي مستندات واجبة النشر وفقاً للأصول القانونية، مع مراعاة حماية المعلومات السرية أو التجارية المشروعة التي لا يجوز نشرها قانوناً.

ولا يجوز للملتزم الاعتراض على أي نشر أو إفصاح تفرضه القوانين أو الأنظمة أو تطلبه الجهات الرقابية المختصة، شرط ألا يؤدي ذلك إلى نشر أسرار تجارية أو تقنية محمية إلا ضمن الحدود التي يجيزها القانون.

المادة 47: التسليم النهائي واسترداد المرفق

عند انتهاء هذا العقد، لأي سبب كان، سواء بانقضاء مدته، أو فسخه، أو إنهائه، أو اعتبار الملتزم ناكلاً، أو تحقق أي سبب آخر من أسباب الانتهاء المنصوص عليها في هذا العقد أو في القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، يلتزم الملتزم بتسليم مرفق مغارة جعيتا إلى سلطة التعاقد، أو إلى من تعينه هذه الأخيرة، تسليماً فعلياً وقانونياً وتشغيلياً كاملاً، بحالة سليمة وقابلة للتشغيل والاستثمار الفوري، وخالياً من أي إشغال أو عائق أو حق أو ادعاء أو ترتيب غير مشروع أو غير مصرح به، وذلك دون أي تعطيل أو تأخير أو امتناع أو اشتراط.

يشمل التسليم النهائي جميع أقسام المرفق ومكوناته ومنشآته وموجوداته وتجهيزاته وأنظمتها وبياناته وسجلاته وحقوق استعماله وكل ما يكون لازماً لاستمرارية تشغيله وإدارته وصيانته واستثماره، سواء كان ذلك قائماً عند تاريخ التسليم الابتدائي أو أضيف أو استُحدث أو جرى تطويره أو تحسينه أثناء مدة العقد، متى كان مرتبطاً مباشرة بالمرفق أو لازماً لتشغيله أو أيلاً إلى الجهة العامة وفقاً لأحكام هذا العقد ووثائق المزايدة.

أولاً: نطاق التسليم النهائي

يتعين على الملتزم، قبل ستة أشهر على الأقل من انتهاء العقد، إعداد وتنفيذ خطة تسليم انتقالية بالتنسيق مع سلطة التعاقد، تشمل مسح حالة الأصول، إعداد لوائح النواقص، معالجة الأعمال التصحيحية، تسليم السجلات والبيانات والأنظمة وكلمات المرور والنسخ الاحتياطية، تدريب الملتزم اللاحق أو الفريق الذي تحدده سلطة التعاقد، اختبار

نقل البيانات، ووضع خطة نهائية لاستمرارية التشغيل. ولا يُعدّ التسليم النهائي مكتملاً إلا بعد قبول سلطة التعاقد لهذه الإجراءات وتوقيع محضر التسليم والتسليم وفقاً للأصول.

يجب على الملتزم أن يسلم إلى سلطة التعاقد، بصورة خاصة ودون حصر، ما يأتي:

1. جميع المنشآت والأقسام والمرافق العائدة لمغارة جعيتا، بما في ذلك المغارة العليا، والمغارة السفلى، والمداخل، والمخارج، والممرات، والساحات، ومناطق الانتظار، ومواقف السيارات، والمباني الإدارية، والمرافق الصحية، والمطاعم، والمقاهي، والأكشاك، ونقاط البيع، ومحال الهدايا، وأي مرافق أو مساحات أخرى داخلة ضمن نطاق العقد؛

2. جميع التجهيزات والمعدات والأثاث والموجودات الثابتة والمنقولة الموضوعة في عهدة الملتزم أو المستعملة في تشغيل المرفق، بما في ذلك معدات السلامة، الإضاءة، الكهرباء، التهوية، الضخ، المراقبة، الاتصالات، الإرشاد، النظافة، الصيانة، أنظمة التحكم، وأي معدات فنية أو تشغيلية أخرى؛

3. جميع أنظمة النقل أو الحركة الداخلية العائدة للمرفق، بما في ذلك التلفريك، القطار الكهربائي، المسارات، المحطات، معدات التحكم، أنظمة السلامة الخاصة بها، وسجلات تشغيلها وصيانتها، متى كانت داخلة في نطاق العقد؛

4. جميع أنظمة التذاكر والتحصيل ونقاط البيع، بما في ذلك الأجهزة، البرمجيات، قواعد البيانات، تقارير المبيعات، إعدادات النظام، صلاحيات الولوج، كلمات المرور، الرموز، المفاتيح الإلكترونية، النسخ الاحتياطية، وسجلات العمليات؛

5. جميع قواعد البيانات والسجلات الورقية والإلكترونية المرتبطة بالتشغيل، الزوار، التذاكر، الإيرادات، نقاط البيع، الصيانة، الحوادث، الشكاوى، الموردين، الموظفين، الأمن والسلامة، المخزون، الموجودات، العقود الثانوية، والتأمين؛

6. جميع التقارير الفنية والتشغيلية والمالية والبيئية وتقارير الصيانة والتفتيش والاختبارات والحوادث والشكاوى والتدقيق، سواء كانت دورية أو استثنائية؛

7. جميع المخططات والرسومات والخرائط والمستندات الفنية، بما في ذلك مخططات الكهرباء والميكانيك والصرف والتهوية والإنارة وأنظمة السلامة والتذاكر والتحكم والاتصالات وأي تعديلات طرأت عليها أثناء مدة العقد؛

8. جميع كتيبات التشغيل والصيانة، وتعليمات المصنعين، وشهادات المطابقة، وشهادات الفحص، وعقود الصيانة، وبوالص التأمين، والضمانات الفنية، والتراخيص، والموافقات، والتصاريح، وكل مستند لازم لاستمرارية التشغيل؛

9. جميع المفاتيح والبطاقات والرموز والصلاحيات وكلمات المرور ووسائل الدخول المادي والإلكتروني إلى المرفق وأنظمتها ومنشآته ومستودعاته وأجهزته؛

10. جميع النسخ الاحتياطية للأنظمة والبيانات، بصيغة قابلة للقراءة والاستعمال والنقل، مع تزويد سلطة التعاقد بما يلزم للتحقق من سلامتها واكتمالها؛

11. جميع التحسينات، أو الإضافات، أو التجهيزات، أو الأعمال التي نُفذت خلال مدة العقد.

12. أي موجودات، أو بيانات، أو مستندات، أو حقوق استعمال، أو عناصر تشغيلية أخرى تكون ضرورية أو مفيدة لاستمرارية إدارة وتشغيل وصيانة واستثمار المرفق.

ثانياً: حالة المرفق عند التسليم

يجب أن يتم التسليم النهائي بحالة تشغيلية وفنية وإدارية سليمة، تمكّن سلطة التعاقد أو الملتزم اللاحق من استلام المرفق ومتابعة تشغيله دون انقطاع جوهري، مع مراعاة الاستهلاك العادي الناتج عن الاستعمال المشروع والحسن للمرفق.

ولا يُقبل من الملتزم التذرع بانتهاء العقد، أو فسخه، أو بأي خلاف مالي، أو إداري، أو تشغيلي للامتناع عن التسليم، أو تأخير، أو تعطيل الأنظمة، أو حجب البيانات، أو الاحتفاظ بالمفاتيح، أو الصلاحيات، أو المستندات، أو الموجودات اللازمة للتشغيل.

ويلتزم الملتزم، قبل التسليم النهائي، بإزالة أي إشغالات أو تجهيزات أو إنشاءات أو تعديلات غير مصرح بها، وإعادة الحال إلى ما كان عليه كلما طلبت سلطة التعاقد ذلك، وعلى نفقته الخاصة، ما لم تقرر سلطة التعاقد خطياً الاحتفاظ بها دون أن يرتب ذلك أي تعويض للملتزم، إلا إذا نص العقد صراحة على خلاف ذلك.

ثالثاً: إجراءات التسليم والتسليم

تدعو سلطة التعاقد إلى إجراء عملية التسليم والتسليم النهائي قبل انتهاء العقد بستة أشهر، أو فور تحقق سبب الفسخ أو الإنهاء، وتشكل لهذه الغاية لجنة أو فريقاً فنياً ومالياً وإدارياً للتحقق من حالة المرفق والموجودات والأنظمة والسجلات والالتزامات المتبقية.

يلتزم الملتزم بالتعاون الكامل مع لجنة التسليم والتسليم، وتمكينها من الدخول إلى جميع أقسام المرفق، والاطلاع على جميع الموجودات والأنظمة والبيانات والسجلات، وإجراء الاختبارات والفحوصات والمطابقات اللازمة، بما في ذلك مطابقة الموجودات، مطابقة أنظمة التذاكر والتحصيل، مطابقة السجلات المالية، والتحقق من جاهزية الأنظمة واستمرارية التشغيل.

ويُنظّم محضر تسليم وتسليم نهائي يوقع من ممثلي سلطة التعاقد والملتزم، ويبين بصورة خاصة:

1. تاريخ التسليم والتسليم؛
2. حالة كل قسم من أقسام المرفق؛
3. حالة المنشآت والتجهيزات والمعدات والأنظمة؛
4. لائحة الموجودات المسلمة؛
5. لائحة السجلات والبيانات والمستندات المسلمة؛
6. حالة أنظمة التذاكر والتحصيل ونقاط البيع؛
7. حالة أنظمة السلامة والتشغيل والصيانة؛
8. أي نواقص، أو أعطال، أو أضرار، أو مخالفات؛
9. أي موجبات مالية أو تشغيلية أو فنية باقية على عاتق الملتزم؛
10. المهل المحددة لتصحيح النواقص أو إصلاح الأضرار، إن وجدت؛
11. أي تحفظات تبديها سلطة التعاقد أو الملتزم.

ولا يُعد توقيع محضر التسليم والتسليم النهائي، أو استلام سلطة التعاقد للمرفق، تنازلاً عن أي حق من حقوقها في المطالبة بأي مبالغ، أو غرامات، أو تعويضات، أو إصلاحات، أو فروقات مالية، أو مسؤوليات تظهر لاحقاً أو تكون ناشئة عن فترة تنفيذ العقد.

رابعاً: الأنظمة والبيانات والحقوق الرقمية

يتعين على الملتزم أن يسلم جميع الأنظمة والبيانات والبرمجيات والإعدادات والسجلات الرقمية المرتبطة بتشغيل المرفق وتسعيه وتذكره وتحقيق إيراداته وصيانته وسلامته، بصورة كاملة وقابلة للاستعمال الفوري، ودون أي قيود تقنية أو كلمات مرور محجوبة أو تراخيص غير قابلة للنقل، ما لم تكن هذه القيود منصوصاً عليها صراحة ومقبولة مسبقاً من سلطة التعاقد.

ويحظر على الملتزم، عند انتهاء العقد أو بعده، حذف أي بيانات، أو تعطيل أي نظام، أو تغيير أي كلمة مرور، أو حجب أي صلاحية، أو نقل أي قاعدة بيانات، أو إتلاف أي سجل، أو الاحتفاظ بأي نسخة، أو استعمالها بصورة تخالف القانون أو العقد، ولا سيما البيانات المتعلقة بالإيرادات، الزوار، التذاكر، نقاط البيع، الصيانة، السلامة، الحوادث، والشكاوى.

ويلتزم الملتزم بتسليم نسخة إلكترونية كاملة وحديثة من جميع البيانات والسجلات بصيغة قابلة للقراءة والاستعمال والتدقيق، إضافة إلى نسخة احتياطية، وذلك دون الإخلال بواجب حماية البيانات والسرية وفق القوانين المرعية الإجراء.

خامساً: التسويات المالية والمحاسبية

قبل التسليم النهائي أو بالتزامن معه، يتعين على الملتزم أن يقدم كشفاً مالياً نهائياً يتضمن جميع الإيرادات المحصلة حتى تاريخ انتهاء العقد، وحصة الدولة، وحصة البلدية، والمبالغ المسددة، والمبالغ المتبقية، والفروقات، أو التسويات، أو الغرامات، أو التعويضات، أو أي موجبات مالية أخرى.

ويجب أن يكون الكشف المالي النهائي مرفقاً بالمستندات المؤيدة، وبكشف صادر عن أنظمة التذاكر ونقاط البيع والتحصيل، وبأي مستندات أخرى تطلبها سلطة التعاقد أو البلدية لأغراض المطابقة والتدقيق.

ولا يبرئ التسليم النهائي ذمة الملتزم من أي مبالغ، أو حصص، أو غرامات، أو تعويضات، أو فروقات مالية تظهر بنتيجة التدقيق اللاحق، كما لا يحول دون حق سلطة التعاقد في الاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ أو الرجوع على الملتزم بأي مطالبة إضافية.

سادساً: استمرار بعض الموجبات بعد انتهاء العقد

تبقى قائمة ونافذة بعد انتهاء العقد، بالقدر اللازم، موجبات الملتزم المتعلقة بالسرية، وتسليم البيانات والسجلات، وتسوية الحسابات، وإصلاح الأضرار، والتعويض، والتعاون في التدقيق، وتسليم الأنظمة، وحماية الموقع، وأي موجبات أخرى تقتضي طبيعتها استمرارها بعد انتهاء العقد.

كما يلتزم الملتزم بعدم القيام، مباشرة أو غير مباشرة، بأي عمل من شأنه تعطيل استمرارية المرفق أو إعاقة استلامه أو تشغيله من قبل سلطة التعاقد أو أي مشغل لاحق.

سابعاً: الامتناع أو التأخير في التسليم

في حال امتنع الملتزم عن التسليم النهائي، أو تأخر فيه، أو سلم المرفق بصورة ناقصة، أو حجب أي موجودات، أو بيانات، أو أنظمة، أو مفاتيح، أو سجلات، أو مستندات لازمة، يحق لسلطة التعاقد، دون حاجة إلى أي إجراء قضائي مسبق، اتخاذ جميع التدابير اللازمة لاسترداد المرفق وضمان استمرارية تشغيله، بما في ذلك الاستعانة بالغير، والدخول إلى المرفق، وتغيير كلمات المرور والصلاحيات، وتشغيل الأنظمة، وتصحيح النواقص، وإصلاح الأضرار، وذلك على نفقة ومسؤولية الملتزم.

ويتحمل الملتزم جميع الأكاليف والأضرار والغرامات الناتجة عن امتناعه أو تأخره أو تسليمه الناقص، ويحق لسلطة التعاقد اقتطاعها من ضمان حسن التنفيذ أو من أي مبالغ مستحقة له أو الرجوع عليه بها مباشرة، دون الإخلال بحقها في المطالبة بالعتل والضرر وملاحقة أي مسؤولية قانونية أخرى.

ثامناً: عدم ترتيب أي حق للملتزم بعد انتهاء العقد

لا يترتب للملتزم، بعد انتهاء العقد أو فسخه أو إنهائه، أي حق في الاستمرار في إشغال المرفق، أو استثماره، أو تحصيل إيراداته، أو استعمال اسمه، أو أنظمته أو موجوداته أو أي جزء منه، ما لم توافق سلطة التعاقد خطياً وبصورة صريحة ومؤقتة على خلاف ذلك وللضرورات التشغيلية فقط.

كما لا يحق للملتزم التمسك بأي حق حبس، أو احتفاظ، أو مقاصة، أو امتياز على المرفق أو موجوداته أو أنظمتها، أو سجلاته، أو بياناته، أو إيراداته، لأي سبب كان، وتبقى حقوقه المالية، إن وجدت، خاضعة للتسوية وفق الأصول التعاقدية والقانونية دون أن تؤثر على واجب التسليم الفوري والكامل.

المادة 48 : قائمة ملاحق العقد

تُعتبر الملاحق الآتية جزءاً لا يتجزأ من العقد، وتُفسر معه كوحدة متكاملة:

1. نطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية؛
2. جدول الغرامات والجزاءات؛
3. مخطط تقاسم الإيرادات والعرض المالي؛
4. قائمة الموجودات والمرافق والتجهيزات؛
5. نموذج ضمان حسن التنفيذ؛
6. التأمينات المطلوبة؛
7. العرض الفني المقبول والخطة التشغيلية وخطة العمل؛
8. محاضر التسليم والتسليم والجرد؛
9. أي ملحق أو تعديل أو توضيح يصدر أصولاً ويُدرج ضمن وثائق العقد.

المُلحق رقم (1)**نطاق الأعمال (SCOPE OF WORK - SOW) والمواصفات الفنية**

تزوّد الجهة المتعاقدة العارضين بنطاق الأعمال SOW والمواصفات الفنية والإدارية المتعلقة بأعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية والتشغيل، ويُعد هذا النطاق جزءاً لا يتجزأ من وثائق المزايدة والعقد. تُعدّ جميع الأعمال والمتطلبات المنصوص عليها في نطاق الأعمال SOW إلزامية التنفيذ على الملزم، ولا يجوز تجزئتها أو استبعاد أي بند منها أو تخفيض مستواها أو استبدالها إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد ووفقاً للأصول القانونية.

وعلى العارض أن يبني عرضه الفني، وخطة العمل، وخطة التنفيذ، والكلفة التقديرية، والموارد المقترحة، والبرنامج الزمني، على أساس نطاق الأعمال SOW المزوّد من الجهة المتعاقدة. وفي حال وجود أي تعارض بين نطاق الأعمال SOW وأي مستند آخر، تُطّبق أحكام ترتيب الأولوية المنصوص عليه في وثائق المزايدة والعقد، مع اعتماد التفسير الذي يضمن أعلى مستوى من السلامة وحماية الموقع وحسن تشغيل المرفق، ما لم يرد نص خاص خلاف ذلك.

لا تُسَدّد من قبل الجهة المتعاقدة أي مبالغ مستقلة أو إضافية عن الأعمال المطلوبة بموجب نطاق الأعمال هذا (SOW). ويُعدّ الملزم قد أخذ في الحسبان، ضمن عرضه والتزاماته التعاقدية، جميع الكلف والمخاطر وأعمال التحقق والكشف والمسح والدراسات والتصاميم والموافقات والأشغال والاختبارات والتشغيل التجريبي، والتدريب، وموجبات التشغيل، والصيانة. وتُعتبر الكميات الواردة في نطاق الأعمال حدوداً دنياً مطلوبة أو مؤشرات أساس أرشادية، ولا تحدّ بأي حال من الأحوال من التزام الملزم بتسليم أنظمة مطابقة وأمنة وقابلة للتشغيل وفقاً لمتطلبات العقد.

وبالنسبة إلى المستندات الآتية، فهي متوافرة لدى وزارة السياحة للاطلاع عليها عند الاقتضاء أو بناءً على طلب خطي من العارضين، وفق الآلية التي تحددها الوزارة:

1- جردة رسمية لمحتويات مرفق مغارة جعيتا السياحي.

2- أفادات ومستندات عقارية.

الجمهورية اللبنانية

وزارة السياحة

ملحق رقم (2)
جدول الغرامات والجزاءات

رقم	نوع المخالفة	الغرامة المقترحة	الملاحظات
1	التأخر في بدء التشغيل أو عدم استكمال المرحلة التحضيرية ضمن المهلة المحددة	5,000 دولار أميركي عن كل أسبوع تأخير	يُعتبر كسر الأسبوع أسبوعاً كاملاً
2	التأخر في تنفيذ أي بند من بنود نطاق الأعمال SOW أو أعمال التأهيل والتجديد المعتمدة ضمن البرنامج الزمني	3,000 دولار أميركي عن كل أسبوع تأخير	إذا كان التأخير غير مبرر أو غير موافق عليه خطياً
3	الامتناع عن تنفيذ بند من بنود نطاق الأعمال SOW أو تخفيض مستواه أو استبداله دون موافقة مسبقة	10,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	مع إلزام الملتزم بالتنفيذ أو إعادة التنفيذ وفق المطلوب
4	تنفيذ أعمال تأهيل، أو تجديد، أو تعديل داخل المرفق، أو محيطه دون موافقة خطية مسبقة	10,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	مع إلزام الملتزم بإزالة المخالفة وإعادة الحال إلى ما كان عليه
5	تنفيذ أعمال مخالفة للمواصفات الفنية أو للمواد أو التجهيزات المعتمدة	من 5,000 إلى 15,000 دولار أميركي بحسب مع حق سلطة التعاقد بطلب إعادة التنفيذ على جسامه المخالفة	نفقة الملتزم
6	عدم توثيق أعمال التأهيل أو التجديد أو الصيانة المنفذة ضمن السجلات والتقارير والصور والمستندات المطلوبة	1,000 دولار أميركي عن كل مخالفة أو عن كل أسبوع تأخير	بعد إنذار خطي
7	التوقف غير المبرر عن تشغيل المغارة العليا أو السفلى	3,000 دولار أميركي عن كل يوم توقف	دون الإخلال بحق الفسخ إذا تجاوز التوقف 7 أيام متتالية
8	التوقف غير المبرر عن تشغيل التلفريك أو القطار الكهربائي بسبب تقصير الملتزم	2,000 دولار أميركي عن كل يوم توقف	لا تطبق في حالات القوة القاهرة أو الأعطال غير الناتجة عن تقصير مثبت
9	الإخلال الجسيم بموجبات السلامة العامة أو عدم تنفيذ تدبير سلامة مطلوب	5,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	مع حق سلطة التعاقد بوقف النشاط المخالف فوراً
10	عدم اتخاذ تدابير السلامة اللازمة أثناء تنفيذ أعمال التأهيل أو التجديد أو الصيانة	5,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	وتضاعف الغرامة إذا نتج عنها حادث أو خطر على الزوار أو العاملين
11	التأخر في معالجة عطل فني جوهري يؤثر على السلامة أو التشغيل	1,500 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	بعد انتهاء مهلة المعالجة المحددة في خطة الصيانة
12	الإخلال بموجبات الصيانة الوقائية الدورية	1,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	إذا لم تُصحح ضمن المهلة التي تحددها سلطة التعاقد
13	عدم تنفيذ الصيانة التصحيحية المطلوبة ضمن المهلة المحددة	1,500 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	إذا كان العطل يؤثر على التشغيل أو السلامة أو خدمة الزوار
14	إلحاق ضرر بالموقع الطبيعي، أو البيئي، أو الجيولوجي نتيجة فعل، أو تقصير من الملتزم	من 10,000 إلى 50,000 دولار أميركي بحسب جسامه الضرر	دون الإخلال بوجوب الإصلاح والتعويض والفسخ عند الاقتضاء
15	عدم تنفيذ تدابير حماية الموقع الطبيعي أو البيئي أو الجيولوجي أثناء التشغيل أو أثناء تنفيذ الأعمال	5,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	مع حق سلطة التعاقد بوقف الأعمال أو النشاط فوراً
16	التسبب بثلوث، أو نفايات، أو ضجيج، أو إنارة، أو تدخلات تؤثر على طبيعة الموقع أو سلامة المغارة	من 3,000 إلى 15,000 دولار أميركي بحسب جسامه المخالفة	مع إلزام الملتزم بإزالة الضرر أو أسبابه فوراً
17	عدم تقديم التقرير المالي الشهري ضمن المهلة المحددة	500 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	بعد إنذار خطي لمدة 3 أيام عمل
18	عدم تقديم التقرير التشغيلي أو تقرير الصيانة ضمن المهلة المحددة	300 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	بعد إنذار خطي لمدة 3 أيام عمل
19	عدم تقديم تقرير تقدّم أعمال نطاق الأعمال SOW أو أعمال التأهيل والتجديد ضمن المهلة المحددة	500 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	إذا كان التقرير مطلوباً بموجب العقد أو من سلطة التعاقد
20	التأخر في تسديد حصة الدولة ضمن المهلة المحددة	0.05% من المبلغ المتأخر عن كل يوم تأخير	دون الإخلال بحق الفسخ عند التكرار

رقم	نوع المخالفة	الغرامة المقترحة	الملاحظات
21	التأخر في تسديد حصة بلدية جعيتا ضمن المهلة المحددة	0.05% من المبلغ المتأخر عن كل يوم تأخير	تسري من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق
22	عدم التصريح عن كامل الإيرادات أو وجود فرق غير مبرر بين أنظمة البيع والتقارير المالية	ضعف قيمة المبلغ غير المصرح عنه	مع حق التدقيق والمطالبة بالعدل والضرر
23	التلاعب بأنظمة التذاكر، أو نقاط البيع، أو التحصيل أو تعطيلها عمداً	20,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	تُعتبر مخالفة جوهريّة تبرر الفسخ ومصادرة الضمان
24	عدم تشغيل أو تعطيل نظام التذاكر الإلكتروني أو أجهزة البيع دون مبرر مقبول	1,000 دولار أميركي عن كل يوم	إذا أدى التعطيل إلى تعذر الرقابة أو التحصيل
25	عدم معالجة الشكاوى ضمن المهلة المحددة في خطة خدمة الزوار	250 دولارًا أميركيًا عن كل شكوى غير معالجة إذا ثبت عدم المعالجة أو عدم التوثيق	
26	تدني مستوى النظافة أو عدم تنظيف المرافق الصحية أو مناطق الزوار بصورة منتظمة	500 دولار أميركي عن كل مخالفة	تتضاعف عند التكرار خلال الشهر نفسه
27	عدم توفير العدد الكافي من الموظفين أو غياب الفريق الأساسي عن المرفق	1,000 دولار أميركي عن كل يوم مخالفة	إذا أثر ذلك على التشغيل أو السلامة أو خدمة الزوار
28	عدم وجود المهندس الجيولوجي أو المهندس الميكانيكي/الكهربائي وفق العقد	2,000 دولار أميركي عن كل أسبوع مخالفة	إلى حين تصحيح الوضع
29	عدم تجديد أو إبراز وثائق التأمين المطلوبة ضمن المهلة	2,000 دولار أميركي عن كل أسبوع تأخير	ويحق لسلطة التعاقد تعليق التشغيل عند وجود خطر
30	عدم تمكين سلطة التعاقد أو من تفوضه من التدقيق أو التفنّيش	5,000 دولار أميركي عن كل حالة امتناع	تُعتبر مخالفة جسيمة عند التكرار
31	عدم تسليم السجلات أو البيانات أو المستندات المطلوبة	1,000 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	بعد إنذار خطي
32	عدم تسليم المخططات، أو التقارير الفنية، أو سجلات الجرد، أو سجلات الصيانة المتعلقة بالأعمال المنفذة	1,000 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	خاصة بالأعمال المنفذة ضمن نطاق الأعمال SOW
33	مخالفة شروط خدمة الزوار، أو الإرشاد، أو التواصل، أو المعاملة اللائقة	500 دولار أميركي عن كل مخالفة مثبتة	بعد التحقق من الشكوى أو المخالفة
34	استعمال المرفق أو أي جزء منه لغير الغاية المحددة في العقد	10,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	مع حق سلطة التعاقد بوقف النشاط فوراً
35	التعاقد الثانوي أو تكليف الغير بتنفيذ أعمال جوهريّة دون موافقة مسبقة	10,000 دولار أميركي عن كل مخالفة	دون الإخلال بحق الفسخ إذا مسّ ذلك بالإدارة الفعلية أو السلامة
36	تكرار المخالفة نفسها خلال مدة ثلاثة أشهر	مضاعفة الغرامة ابتداءً من المخالفة الثالثة	دون الإخلال بحق سلطة التعاقد بالفسخ عند التكرار أو الجسامة
37	عدم تصحيح المخالفة ضمن المهلة المحددة من سلطة التعاقد	1,000 دولار أميركي عن كل يوم تأخير	إضافة إلى الغرامة الأصلية، ما لم ينص الجدول على غرامة أعلى

لا يحول فرض أي غرامة من الغرامات المنصوص عليها في هذا الجدول دون حق سلطة التعاقد في إلزام الملتزم بتصحيح المخالفة، أو إصلاح الضرر، أو إعادة تنفيذ الأعمال المخالفة، أو وقف النشاط، أو الأعمال المخالفة، أو الاقتطاع من ضمان حسن التنفيذ، أو فسخ العقد، أو المطالبة بالعدل والضرر، وذلك وفقاً لجسامة المخالفة وتكرارها وأثرها على سلامة الزوار والعاملين، أو حماية الموقع الطبيعي والبيئي والجيولوجي، أو حقوق الدولة والبلدية، أو استمرارية تشغيل المرفق.

فيما يتعلق بأعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية المحددة في نطاق الأعمال SOW، لا يُعتبر دفع الغرامة بديلاً عن تنفيذ العمل أو تصحيح العيب أو إعادة التنفيذ، ويبقى الملتزم ملزماً بتنفيذ الأعمال وفق المواصفات والمهل المعتمدة وعلى نفقته ومسؤوليته.

القسم (2)

مستندات الطرح والنماذج

صفحة الغلاف

إن المعلومات والمستندات والنماذج التي يقدّمها العارض ضمن هذا القسم تُستخدم للتحقق من استيفائه شروط الأهلية والتأهيل، ولتقييم عرضه الفني والمالي، كلٌّ ضمن المغلف العائد له، ووفقاً لما هو مبين في وثيقة "تعليمات إلى العارضين"، ولا سيما المادة 12 منها المتعلقة بمحتوى العرض ومغلفاته.

اسم وعنوان العارض:

.....

المشروع:

.....

اسم الموظف المسؤول:

.....

صفة العارض:

.....

شركة منفردة / مؤسسة منفردة / ائتلاف /
غير ذلك :

ملاحظات للعارضين

1. يتعيّن على العارض الإجابة عن جميع الأسئلة وتعبئة جميع النماذج المطلوبة بصورة واضحة وكاملة .
2. يجوز للعارض نسخ صفحات إضافية وإرفاقها عند الحاجة، شرط الإشارة بوضوح إلى رقم النموذج أو البند الذي تتعلق به الصفحة الإضافية .
3. يتعيّن ترقيم جميع صفحات العرض ومرفقاته بصورة متسلسلة، مع وضع فهرس بالمستندات المقدّمة ضمن كل مغلف .
4. يتعيّن على العارض الاحتفاظ بنسخة كاملة عن عرضه والمستندات والمرفقات المقدّمة منه .
5. إذا كان العارض ائتلاًفاً يضم شركتين أو أكثر، يتعيّن بيان مسؤوليات كل عضو في الائتلاف، والعلاقة القانونية والتنظيمية بين الأعضاء، والعضو القائد أو المفوض، مع مراعاة ما يأتي:
أ. يتعيّن على كل عضو في الائتلاف تقديم الوثائق والمستندات الخاصة به لاستيفاء شروط الأهلية والتأهيل، على أن تُرفق جميع المستندات ضمن عرض واحد موحد.
ب. يملأ نموذج الخبرة الفنية والتشغيلية العضو الذي يستند إليه الائتلاف لإثبات الخبرة المطلوبة في تشغيل وصيانة وإدارة المرافق السياحية، بما في ذلك الكهوف، أو المغارات، أو المرافق السياحية أو البيئية أو الترفيهية المماثلة.
ج. يتعيّن أن تكون الجهة صاحبة الخبرة المؤهلة هي الجهة التي تتولى الإدارة الفعلية والتشغيل المباشر للمرفق، وأن تحتفظ بالنسبة المطلوبة من حصص الائتلاف وحقوق التصويت فيه، وفقاً لما هو منصوص عليه في تعليمات العارضين ووثائق المزايدة.
د. يكون جميع أعضاء الائتلاف مسؤولين بالتكافل والتضامن تجاه سلطة التعاقد عن تنفيذ العقد وجميع الموجبات الناشئة عنه.
هـ. يجب إرفاق نسخة عن صك الائتلاف أو اتفاق الائتلاف، مع إثبات التفويض القانوني للمفوض بالتوقيع عن الائتلاف.
6. تُقدّم البيانات المالية بالدولار الأميركي، ما لم يُطلب خلاف ذلك صراحة في وثائق المزايدة. وفي حال كانت البيانات المالية صادرة بعملة أخرى، يتعيّن بيان أساس التحويل إلى الدولار الأميركي وإرفاق ما يثبت ذلك عند الاقتضاء .
7. في الجدول أدناه، يتعيّن على العارض ذكر الصفحات الإضافية أو المرفقات المقدّمة مع كل صفحة أو نموذج أساسي .

جدول المرفقات والصفحات الإضافية

وصف مختصر للمرفق	رقم أو عنوان المرفق	الصفحة أو النموذج الأساسي
مرفق رقم..... :	الصفحة الأساسية رقم..... :	
مرفق رقم..... :	الصفحة الأساسية رقم..... :	
مرفق رقم..... :	الصفحة الأساسية رقم..... :	
مرفق رقم..... :	الصفحة الأساسية رقم..... :	

تصريح العارض

نقرّ بأن جميع المعلومات والمستندات والنماذج المقدّمة ضمن هذا القسم صحيحة وكاملة ودقيقة، وأننا نتحمّل كامل المسؤولية عن أي نقص، أو خطأ، أو تصريح غير صحيح، أو مستند مضلل، وفقاً لأحكام وثائق المزايدة والقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

اسم العارض..... :

اسم المفوض بالتوقيع..... :

الصفة..... :

التاريخ..... :

الختم والتوقيع..... :

المجلد (1)
مستندات ونماذج التأهيل

نموذج رقم (1-1)

تصريح / تعهد

للاشتراك في تلزم "استثمار وتشغيل مرفق مغارة جعيتا السياحي"

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

أقرّ وأعترف بأنني اطلعت على دفتر الشروط المتضمن التعهد، الشروط الادارية والفنية الخاصة للاشتراك في هذا التلزم التي تسلمت نسخة عنها.
وأصرح انني وبعد الاطلاع على هذه المستندات التي لا يمكن باي حال الادعاء بتجاهلها وعلى تفاصيل الاعمال المطلوبة، اتعهد بقبول كافة الشروط المبينة فيها وبمدة صلاحية العرض المحددة بموجب المادة (14) من دفتر الشروط هذا وبالتقيد بها وتنفيذها كاملة دون أي نوع من انواع التحفظ او الاستدراك.
كما أصرح بأنني حددت النسب المالية المعروضة وقبلت الاحكام المدرجة في دفتر الشروط هذا آخذاً بعين الاعتبار كل شروط التلزم ومصاعب تنفيذها في حال وجودها.
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 مالاَ عاماً.

التاريخ

ختم وتوقيع العارض

طابع بقيمة
مليون ليرة لبنانية

نموذج رقم (1-2)

تصريح النزاهة¹

عنوان الصفقة:

سلطة التعاقد:

اسم العارض / المفوض بالتوقيع عن الشركة:

اسم الشركة:

نحن الموقعون أدناه نؤكد ما يلي:

1. 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.
2. سنقوم بإبلاغ هيئة الشراء العام وسلطة التعاقد في حال حصول أو اكتشاف تضارب في المصالح.
3. لم ولن نقوم، ولا أي من موظفينا، أو شركائنا، أو وكلائنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، بممارسات احتيالية، أو فاسدة، أو قسرية، أو مُعرّقة فيما يخص عرضنا أو اقتراحنا.
4. 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 سلطة التعاقد، أو لأي كان.
5. في حال مخالفتنا لهذا التصريح والتعهد، لن نكون مؤهلين للمشاركة في أي صفقة عمومية أيّاً كان موضوعها ونقبل سلفاً بأي تدبير إقصاء يُؤخذ بحققنا ونتعهد بملء إرادتنا بعدم المنازعة بشأنه. إن أي معلومات كاذبة تُعرضنا للملاحقة القضائية من قبل المراجع المختصة.

التاريخ:

ختم العارض وتوقيعه

¹ - يُرفق هذا التصريح بالعرض

نموذج رقم (1-3)

كتاب ضمان العرض/ضمان حسن التنفيذ

مصرف
لجانب (اسم الجهة المتعاقدة)

الموضوع: كتاب (ضمان العرض/ حسن التنفيذ) لصالحكم بقيمة / / فقط، بناء لأمر السيد.....
وذلك للاشتراك في الصفقة و/أو لضمان حسن تنفيذ العقد، بحسب نوع الضمان المحدد أعلاه.

ان مصرف مركزه.....، الممثل بالسيد
الموقع عنه أدناه وذلك بصفته، وبناء للأمر السيد (او السادة أو الشركة)،

يتعهد بصورة شخصية غير قابلة للنقض او للرجوع عنها بأن يدفع نقداً وفوراً دون أي قيد او شرط أي مبلغ تطالبونه به حتى حدود (تحديد القيمة والعملة بالأرقام والاحرف) نقداً وذلك عند اول طلب منكم بموجب كتاب صادر وموقع منكم دون أي موجب لبيان اسباب هذه المطالبة.

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

يبقى كتاب الضمان هذا معمولاً به لغاية وبنهاية هذه المهلة يتجدد مفعوله تلقائياً الى ان تعيدوه الينا او الى ان تبلغونا اعفاءنا منه.

ان كل قيمة تدفع من مصرفنا بالاستناد الى كتاب الضمان هذا بناء لطلبكم، يخفض المبلغ الاقصى المحدد فيه بذات المقدار.

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

وتنفيذاً منا لهذا الموجب نتخذ لنا محل اقامة في مركز مؤسستنا في

المكان:

الصفة:

الاسم:

التوقيع:

الجمهورية اللبنانية
وزارة السياحة

نموذج رقم (1-4)
الكلفة التقديرية لأعمال التأهيل

يُطلب من العارض تقديم تقدير مفصل لكلفة تنفيذ أعمال التأهيل والتجديد والصيانة والحماية المحددة في نطاق الأعمال SOW المزود من الجهة المتعاقدة، وذلك لأغراض تقييم واقعية خطته الفنية وقدرته على تنفيذ الالتزامات المطلوبة.

ولا تُعد هذه الكلفة جزءاً من النسب المالية التنافسية المقدمة في العرض المالي، كما لا يجوز أن تتضمن أي نسبة مالية مقترحة لصالح الدولة أو أي عنصر يؤدي إلى كشف العرض المالي. وتُعد الأعمال المحددة في نطاق الأعمال SOW إلزامية التنفيذ على العارض الفائز، ولا يجوز له الامتناع عن تنفيذها أو تخفيض مستواها أو استبدالها إلا بموافقة خطية مسبقة من سلطة التعاقد ووفقاً للأصول.

البند	وصف العمل	الكلفة التقديرية (بالدولار الأمريكي)	ملاحظات
1		\$ _____	
2		\$ _____	
3		\$ _____	
4		\$ _____	
5		\$ _____	
6		\$ _____	
		\$ _____	
الإجمالي التقريبي		\$ _____	

التوقيع:

الشركة:

العنوان:

التاريخ:

نموذج رقم (1-5)

تصريح بمعاينة مواقع العمل نافى للجهالة

للاشتراك باستثمار وتشغيل مرفق مغارة جعيتا السياحي

أنا الموقع أدناه.....

بصفتي.....

ومفوضاً بالتوقيع من قبل.....

أصرح باسم.....

بأنني قد عاينت مواقع العمل الخاصة بالتلزم المذكور أعلاه ولن أذرع فيما بعد بالجهل أو بأي عذر آخر متعلق بحالة المواقع المذكورة.

إن المعلومات التي تقدمها سلطة التعاقد (سواء في دفتر الشروط هذا أو في غيره) هي لإرشاد العارضين المحتملين في تحضير عروضهم. على كل عارض بذل جهده الخاص للتحقق من المخاطر التجارية المرتبطة بإدارة واستثمار (مرفق مغارة جعيتا السياحي) ولا تتحمل سلطة التعاقد أية مسؤولية عن أية معلومات غير صحيحة قد يحصل عليها أي عارض.

إن أية مصاريف أو تكاليف تكبدها أي عارض من أجل معاينة مواقع العمل وتقديم عرضه هي على مسؤوليته الكاملة وليس على سلطة التعاقد أي مسؤولية من أي نوع كانت مرتبطة بذلك.

توقيع وختم العارض:

التاريخ:

تفيد وزارة السياحة بأن العارض الموقع أعلاه قد عاين مواقع العمل المحددة في دفتر الشروط الخاص بالصفقة برفقة مندوب من قبل الإدارة.

توقيع وختم سلطة التعاقد

التاريخ:

إيضاح:

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

نموذج رقم (1-6)

الهيكليّة والتنظيم

{في حالة الشركة، يجب تقديم صفحة منفصلة لكل عضو}

نُسخ عن المستندات الأصلية التي تحدّد الشكل أو الصفة القانونية، ومكان التسجيل، وعنوان العمل الرئيسي؛ وتقويض خطّي للموقع على العرض.

المعلومات العامة

اسم الشركة:

.....

العنوان:

.....

رقم الهاتف/الفاكس:

.....

عنوان البريد الإلكتروني:

.....

عنوان المكتب الرسمي المُسجّل:

.....

وصف الشركة (مثلاً: مشغل عام/مزود خدمات):

.....

عدد سنوات الخبرة كمُشغل عام/مزود خدمات:

.....

داخلياً

.....

دولياً

.....

النظام الأساسي للشركة والملكية

التسجيل

مكان وتاريخ تسجيل الشركة (نسخة مُرفقة):

.....

نوع الأعمال / الأنشطة المرخصة:

.....

نوع الشركة (مثلاً: شركة محدودة المسؤولية،

.....

تابعة لشركة قابضة...):

هيكليّة الشركة

الملكية والإدارة

المساهمون/الشركاء الرئيسيون:

المسؤولون:

المدير المالي:

يُرجى ذكر أو إرفاق الهيكل التنظيمي الذي يبيّن هيكلية الشركة، بما في ذلك مناصب المدراء والأفراد الأساسيين عند الاقتضاء .

يتعيّن على المرشّح تقديم هيكل تنظيمي يبيّن هيكلية الشركة، والشركة الأم والشركات التابعة، والعلاقة بينها.

الهيكل المالي للشركة

يتعيّن على المرشّح إرفاق هذا الطلب بإفادة عن الهيكل المالي للشركة، بما في ذلك رأسمالها المدفوع، وأسماء المساهمين الرئيسيين وحصّة كلّ منهم.

نموذج رقم (1-7) البيانات المالية

{في حالة الشراكة، يجب تقديم صفحة منفصلة لكل عضو}

يُرجى إرفاق نُسخ من حسابات الشركة المدققة لمدة خمس سنوات (5) (الأرباح/الخسائر، الأصول/الخصوم)، مع الإشارة إليها بعملة الدولار الأميركي. في حال تقديم المعلومات المالية المدققة بعملة غير الدولار الأميركي، يجب الإشارة إلى المؤشرات المالية الأساسية بالدولار. ويجب أن يعتمد تحويل العملة على سعر الصرف عند الإقفال بتاريخ تقديم بيان الوضع المالي. ويلزم تقديم شهادة تدقيق منفصلة للتأكيد على هذه التحويلات؛

آخر كتاب صادر عن مدقق الحسابات يُعلن فيه للمُكلفين بالإدارة عن أيّ مسائل لاحظها أثناء التدقيق القانوني في الحسابات. في حال لم يقدّم مدقق الحسابات كتابًا من هذا النوع، يجب تقديم تأكيد رسمي بهذا الخصوص؛

إفادة بعدم حدوث أيّ تغيير جوهري سلبي في الوضع المالي منذ تاريخ آخر حسابات مدققة ولغاية التاريخ الفعلي لتقديم العرض.

إذا شاركت شركة تابعة في إجراءات المزايدة بصفقتها الفردية أو كعضو في ائتلاف، فيجوز لها الاعتماد على القدرة المالية للشركات الأخرى من المجموعة نفسها على النحو المحدد أدناه: (أ) إذا كان العارض هو الشركة الأساسية، فيجوز له الاعتماد على القدرة المالية للشركات التابعة له؛ (ب) إذا كان العارض شركة تابعة، فيجوز له الاعتماد على القدرة المالية للشركة الأساسية فقط إذا أثبت أن الموارد اللازمة ستكون موضوعة بتصرفه، وذلك من خلال تقديم الشركة الأساسية كفالة تؤكد فيها على التزامها بتأمين الدعم المالي للشركة التابعة.

نموذج رقم (1-8)
البيانات المالية [تتمة]

ليرجب ملء الجدول التالي وتوقيعه وختمه من قبل مدقق الحسابات القانوني لصالح المعارض لكل طرف منفرداً في حال الائتلاف{

الاسم القانوني للشركة: التاريخ:

السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	
					معلومات من الميزانية العمومية
					إجمالي الأصول
					إجمالي الالتزامات
					القيمة الصافية
					الحسابات المستحقة القبض
					الأصول المتداولة
					الالتزامات المتداولة
					معلومات من بيان الإيرادات
					إجمالي الإيرادات
					صافي الأرباح بعد خصم الضريبة
					رقم الأعمال أو إجمالي حجم العمل التجاري
					المؤشرات المالية
					نسبة السيولة الجارية
					هامش الربح
					عائد الأصول
					نسبة الدين
					السيولة المتداولة للمعارض:

(يُحتسب المعدل المتوسط على مدى الخمس سنوات (5) في تقييم إجمالي الإيرادات)

(اسم شركة المحاسبة والختم الرسمي أو الختم المُعتمد)

(التوقيع)

نموذج رقم (1-9)
بيانات السجل الأساسية / أداء العارض
مؤشرات الأداء الأساسية

يتعين على العارض أن يقدم في هذا النموذج بيانات السجل الأساسية المتعلقة بالمرافق، أو المشاريع السياحية، أو البيئية، أو الترفيهية، أو الفندقية أو المطاعم أو المنتجعات أو المرافق المماثلة التي تولى أو يتولى إدارتها، أو تشغيلها، أو استثمارها، أو صيانتها، وذلك بما يتيح التحقق من مدى ملاءمة خبرته لطبيعة مرفق مغارة جعيتا، ومن قدرته على تنفيذ نطاق الخدمات المحدد في وثائق المزايدة.

ويجب أن تكون البيانات المقدمة منسجمة مع عناصر التقييم الفني الواردة في تعليمات العارضين، ولا سيما الخبرة المؤسسية، المنهجية التشغيلية، السلامة العامة، إدارة المخاطر والطوارئ، الصيانة الفنية، حماية الموقع البيئي والطبيعي، الموارد البشرية، خدمة الزوار، والتسويق والترويج.

يتعين إرفاق المستندات المؤيدة، حيثما أمكن، مثل عقود التشغيل أو الإدارة أو الاستثمار، شهادات حسن التنفيذ، تقارير الأداء، إفادات أصحاب العمل، أو الجهات المالكة، أو المشرفة، أو أي مستندات أخرى تثبت صحة البيانات المقدمة.

أولاً: معلومات المشروع أو المرفق المرجعي

البيان	المعلومات
اسم المشروع / المرفق	
موقع المشروع / المرفق	
طبيعة المشروع / المرفق	مغارة / موقع طبيعي / مرفق سياحي / فندق / مطعم / منتجع / غير ذلك
اسم صاحب العمل أو الجهة المالكة أو المشرفة	
تاريخ بدء التشغيل	
مدة التشغيل	
دور العارض في المشروع	مشغل / مدير / مستثمر / متعاقد صيانة / غير ذلك
مدى التشابه مع مرفق مغارة جعيتا	من حيث طبيعة الموقع، حجم الزوار، الحساسية البيئية، الخدمات، السلامة، التشغيل

ثانياً: مؤشرات الأداء الأساسية

المؤشرات	الوحدة	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5
عدد الزوار السنوي	عدد					
عدد الأقسام أو المرافق المشغلة ضمن المشروع	عدد					
الإيرادات السنوية الإجمالية، إذا أمكن التصريح بها	دولار أميركي					
عدد الموظفين الإجمالي في المشروع	عدد					

التوقيع:

نموذج رقم (1-10)
سجل الدعاوى القضائية

{في حالة الشراكة، يجب تقديم صفحة منفصلة لكل عضو}

الدعاوى القضائية أو دعاوى التحكيم المرتبطة بالعقود المُنَفَّذة في السنوات الخمس الماضية أو العقود قيد التنفيذ حالياً. لكل قضية، يُرجى تحديد السنة واسم صاحب العمل وسبب الدعوى وموضوع النزاع والمبلغ المتنازع عليه وما إذا كان القرار لصالح الشركة أو ضدها.

السنة	اسم صاحب العمل	سبب الدعوى	موضوع النزاع	المبلغ المتنازع عليه	صدور قرار لصالح الشركة أو ضدها

نموذج رقم (1-11)
براءة الذمة

في حالة الشراكة، يجب تقديم صفحة منفصلة لكل عضو في حال الائتلاف{

يجب على العارض إرفاق طلبه ببراءة ذمة من وزارة المالية تثبت سداده لكافة الضرائب والرسوم المتوجبة عليه.

براءة الذمة: الإعلان عن أيّ مستحقّات للجمهورية اللبنانية، بما في ذلك الإدارات والهيئات العامة، عبر الضرائب المباشرة/غير المباشرة والتراخيص والرسوم والعقوبات وغيرها من الأموال التي ما زالت مستحقّة للجمهورية اللبنانية، مع خطّة تُبيّن بالتفصيل كيف يعتزم العارض تسديد هذه المستحقّات. إذا لم تترتّب على العارض أيّ أموال مستحقّة للجمهورية اللبنانية، يجب تقديم إفادة لإثبات ذلك.

المجلد (2)

العرض الفني

نموذج العرض (2.1)

الخطة التشغيلية

يجب على العارض أن يُدرج في هذا القسم الخطط والإجراءات لتنفيذ العقد بما في ذلك الموارد وعمليات التنفيذ وبالإضافة إلى جدول زمني مبدئي يبين الأوقات والفترات المقدرة لكل مرحلة من مراحل العقد.

نموذج العرض (2.2)

خطة العمل

تشمل خطة العمل، من بين جملة أمور:

أ- ملخص تنفيذي

يتضمن عرضًا موجزًا وواضحًا للرؤية العامة التي يعتمد عليها العارض لإدارة وتشغيل واستثمار وتأهيل وصيانة مرفق مغارة جعيتا السياحي، بما في ذلك المقاربة التشغيلية، مستوى الخدمات المقترح، أعمال التأهيل والتطوير الأساسية، ترتيبات السلامة العامة، الأثر السياحي والاجتماعي المتوقع، والاعتبارات القانونية والمالية والتنظيمية المرتبطة بتنفيذ الالتزام.

ب- استراتيجية التشغيل والتطوير السياحي

تحدد الرؤية المستقبلية لتشغيل وتطوير المرفق طوال مدة العقد، بما يشمل تحسين تجربة الزائر، رفع جودة الخدمات، تنظيم حركة الدخول والخروج، إدارة أوقات الذروة، تطوير خدمات الإرشاد والاستقبال، تعزيز الجاذبية السياحية للموقع، والتنسيق أو التحالف مع جهات سياحية أو خدمية داعمة، دون المساس بالطابع الطبيعي والبيئي والجيولوجي للمغارة.

ج- خطة التأهيل والاستثمار الرأسمالي

توضح طبيعة ومدى أعمال التأهيل والتجهيز والاستثمار التي يلتزم العارض بتنفيذها خلال فترة العقد، بما يشمل، عند الاقتضاء، تجهيز أو تحديث أنظمة قطع وبيع التذاكر، تأهيل أو صيانة مباني الاستقبال والمرافق الصحية والمسارات ومواقف السيارات، صيانة وتشغيل التلفريك والقطار الكهربائي وسائر التجهيزات الفنية، تحسين المطاعم والمتاجر ونقاط البيع، وتأمين متطلبات السلامة العامة والطوارئ، وذلك ضمن الحدود المسموح بها في وثائق المزايدة والعقد وملحقاته.

د- ترتيبات التمويل

تبين مصادر التمويل المقترحة لتغطية نفقات التأهيل والتجهيز والصيانة والتشغيل والاستثمار الأولي، بما في ذلك التمويل الذاتي أو التمويل المصرفي أو أي مصادر تمويل أخرى مشروعة. ويُرفق العرض، عند الاقتضاء، بخطاب تأكيد من مصرف أو مؤسسة مالية يثبت القدرة والاستعداد المبدئي لتأمين التمويل المطلوب أو جزء منه، دون أن يؤدي ذلك إلى الكشف عن النسب المالية المعروضة لصالح الدولة ضمن العرض الفني.

هـ- الإيرادات التشغيلية المتوقعة

تتضمن خطة العمل عرضًا تقديريًا للإيرادات المتوقعة من مختلف أنشطة المرفق، بحسب نوع الخدمة أو النشاط، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: إيرادات تذاكر الدخول إلى المغارة، خدمات التلفريك أو النقل الداخلي، المطاعم والمأكولات والمشروبات، المتاجر التذكارية، مواقف السيارات، الإعلانات، وأي خدمات مساندة أو أنشطة مسموح بها ضمن وثائق المزايدة. وتعرض هذه الإيرادات لأغراض تقييم واقعية خطة العمل وقابليتها للتنفيذ فقط، ولا يجوز أن تتضمن أي نسب مالية مقترحة لصالح الدولة أو أي عنصر من عناصر العرض المالي التنافسي. ولأغراض توحيد المقارنة الفنية بين العارضين، يتم إعداد التوقعات المالية في العرض الفني على أساس الفرضيات والقواعد المحددة في وثائق المزايدة، دون الإفصاح عن النسب المالية التي سيتقدم بها العارض ضمن عرضه المالي.

و- التكاليف التشغيلية والصيانة المتوقعة

تبيّن خطة العمل التكاليف المتوقعة لتشغيل وصيانة وتأهيل المرفق طوال مدة العقد، بما في ذلك أجور العاملين، التدريب، الصيانة الوقائية والتصحيحية، النظافة، الحراسة والأمن، التأمين، الكهرباء والمياه والاتصالات، تشغيل وصيانة أنظمة التذاكر والتلفريك والقطار الكهربائي والمعدات الفنية، التسويق والترويج، خدمات الزوار، إدارة النفايات، وتكاليف الامتثال لمتطلبات السلامة العامة والحماية البيئية.

ز- التوقعات المالية والنموذج المالي

تتضمن خطة العمل التوقعات المالية الداعمة لها، بما في ذلك بيان الدخل التقديري، بيان التدفقات النقدية، خطة الإنفاق الرأسمالي، كلفة أعمال التأهيل والصيانة، وكلفة التشغيل السنوية خلال مدة الالتزام. وتُرفق هذه التوقعات بنموذج مالي إلكتروني بصيغة جدول بيانات قابل للمراجعة، يمكن وزارة السياحة من التحقق من الفرضيات وإجراء تحليل الحساسية، لا سيما لجهة عدد الزوار، أسعار الخدمات، كلفة التشغيل، كلفة الصيانة، حجم الاستثمار، وقدرة الخطة على ضمان استمرارية تشغيل المرفق بصورة آمنة ومنظمة وفعالة.

ح- تحليل المخاطر وخطة التخفيف

تتضمن خطة العمل تحديداً للمخاطر الرئيسية المرتبطة بتنفيذ الالتزام، ولا سيما المخاطر التشغيلية، الفنية، البيئية، المالية، السياحية، الأمنية، ومخاطر السلامة العامة واستمرارية الخدمة، مع بيان إجراءات التخفيف المقترحة، وآليات المتابعة، وخطط الاستجابة للطوارئ، والجهات المسؤولة عن التنفيذ داخل هيكليّة العارض.

ط- حدود الإفصاح المالي داخل العرض الفني

يُحظر على العارض تضمين خطة العمل أو أي جزء من العرض الفني النسب المالية المقترحة لصالح الدولة أو أي معلومة تؤدي بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى كشف مضمون العرض المالي. ويؤدي أي إخلال بهذا المبدأ إلى تطبيق الأحكام المنصوص عليها في وثائق المزايدة بشأن الفصل بين العرض الفني والعارض المالي..

المجلد (3)

الملف المالي

مستند الطرح (3.1)

العرض المالي

أنا الموقع أدناه: (اسم العارض / المفوض بالتوقيع).....

إسم المؤسسة أو الشركة.....

أتقدّم بهذا العرض المالي للمشاركة في المزايدة العمومية المتعلقة ب: تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير مرفق مغارة جعيتا السّياحي، وذلك وفقاً لأحكام دفتر الشروط الخاص بالمزايدة، وبعد الاطلاع عليه وعلى جميع المستندات المتعلقة بالمزايدة، وقبولي بها دون أي تحفّظ.

قيمة العرض المالي:

النسبة P (بالأرقام)

النسبة P (بالأحرف)

كما أتعهد بالالتزام الكامل بأحكام دفتر الشروط الخاص بالمزايدة وبشروط العقد، وبأن أسدد كامل المبالغ والبدلات المتوجبة عليّ ضمن المهل المحددة.

التاريخ...../...../.....

اسم الملتزم أو المفوض بالتوقيع.....

التوقيع والختم.....

مستند الطرح (3.2)

مخطط تقاسم الإيرادات

أولاً: موضوع النموذج

يُحدّد العارض في هذا النموذج النسبة المالية (P) التي يلتزم بدفعها سنوياً لصالح الدولة اللبنانية - وزارة السياحة، وذلك عن مدة العقد المحددة بأربع سنوات، على ألا تقل هذه النسبة عن الحدود الدنيا المحددة في وثائق المزايدة.

وتتم المفاضلة المالية بين العروض حصراً على أساس النسبة الأساسية P المقدّمة لصالح وزارة السياحة، وتحتسب النسب المطبقة على الفئات الأخرى بصورة آلية وفق الصيغ المحددة في هذا المستند، ولا يجوز للعارض تقديم نسب مستقلة أو معدّلة لكل فئة إيراد.

وتُعَدّ النسب المالية المقدّمة من العارض لصالح وزارة السياحة العنصر المالي التنافسي في العرض، وتُعتمد في المفاضلة المالية بين العروض المقبولة والمؤهلة فنياً، وفقاً لأحكام وثائق المزايدة. وتحتسب النسب المطبقة على فئات الإيرادات الأخرى بصورة آلية وفق الصيغة المحددة في هذا النموذج. ولا يجوز للعارض تقديم نسب مستقلة أو معدّلة لكل فئة إيراد إلا إذا نصّت وثائق المزايدة صراحة على خلاف ذلك. أما حصة بلدية جعيتا، فتحتسب بصورة مستقلة وثابتة طوال مدة العقد، ولا تدخل في المفاضلة المالية بين العروض، وتبقى موجّبة مالياً إلزامياً على الملتزم وفقاً للنسب المحددة في وثائق المزايدة.

ثانياً: فئات الإيرادات الخاضعة للتقاسم

لغايات هذا الملحق، يُقصد بعبارة "الإيرادات الخاضعة للتقاسم" إجمالي المبالغ المحققة فعلياً من تشغيل واستثمار المرفق، بحسب كل فئة من فئات الإيرادات المحددة أعلاه، بعد استبعاد المبالغ التي لا تشكل إيراداً فعلياً للملتزم. ولا تدخل ضمن الإيرادات الخاضعة للتقاسم، على سبيل المثال لا الحصر:

- ضريبة القيمة المضافة VAT؛
- الرسوم والطوابع والضرائب المحصلة لحساب الدولة أو أي جهة عامة؛
- المبالغ المحصلة لحساب البلدية أو الغير؛
- المبالغ العابرة Pass-through amounts؛
- أي مبالغ لا تشكل بدل خدمة أو عمولة أو إيراداً فعلياً ناتجاً عن تشغيل واستثمار المرفق.

وفي جميع الأحوال، يتعيّن على الملتزم مسك حسابات واضحة ومنفصلة لكل فئة من فئات الإيرادات، وتمكين الجهة المتعاقدة والجهات الرقابية المختصة من التدقيق في الحسابات والسجلات وأنظمة التذاكر ونقاط البيع، وفقاً لأحكام العقد والملحق المالي والمحاسبي.

يلتزم العارض بتحديد النسبة (P%) المخصصة لصالح وزارة السياحة من الإيرادات على الشكل التالي:

1. إيرادات بيع تذاكر الدخول إلى المرفق

السنة	حصة وزارة السياحة
السنة الأولى والثانية	$P \geq 15\%$ نقطة مئوية
السنة الثالثة والرابعة	$P + 5\%$ نقطة مئوية

وثائق المزايدة العائدة لتلزم تأهيل وتجديد واستثمار وإدارة وتشغيل وتطوير مرفق مغارة جعيتا السياحي

وتُضاف إلى ذلك حصة بلدية جعيتا، وتحتسب بصورة مستقلة وفقاً لما يلي:
حصة بلدية جعيتا

12 % من إجمالي إيرادات تذاكر دخول الكبار

11 % من إجمالي إيرادات تذاكر دخول الصغار

ولا تدخل حصة البلدية في احتساب النسبة المعروضة لصالح وزارة السياحة، ولا تُعدّ بديلاً عنها أو جزءاً منها.

2. إيرادات الخدمات الأخرى والمحلات التجارية، باستثناء المطاعم والمأكولات والمشروبات

حصة وزارة السياحة	السنة
$P \geq 15\%$ نقطة مئوية	السنة الأولى والثانية
$P + 5\%$ نقطة مئوية	السنة الثالثة والرابعة

3. إيرادات المطاعم والمأكولات والمشروبات

الحد الأدنى لحصة وزارة السياحة	السنة
$P/2$ نقطة مئوية	السنة الأولى والثانية
$P/2 + 2.5\%$ نقطة مئوية	السنة الثالثة والرابعة

أي نسبة مقدّمة تقل عن الحدود الدنيا المحددة في وثائق المزايدة تؤدي إلى رفض العرض المالي وعدم قبوله.