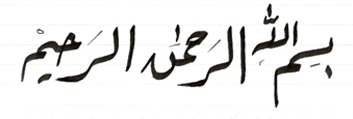
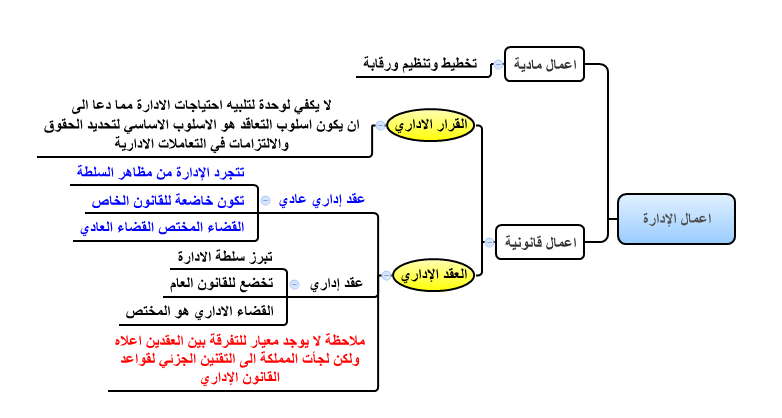
****

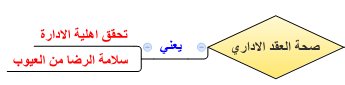
|  |  |
| --- | --- |
| **ملخص**    **مادة العقود الإدارية** | غلاف كتاب.jpg |

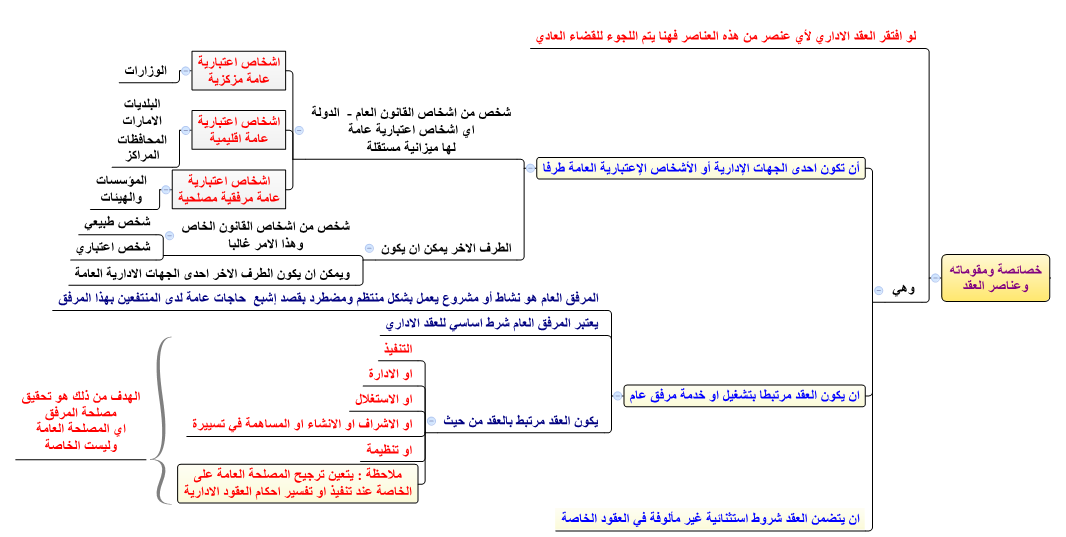
****

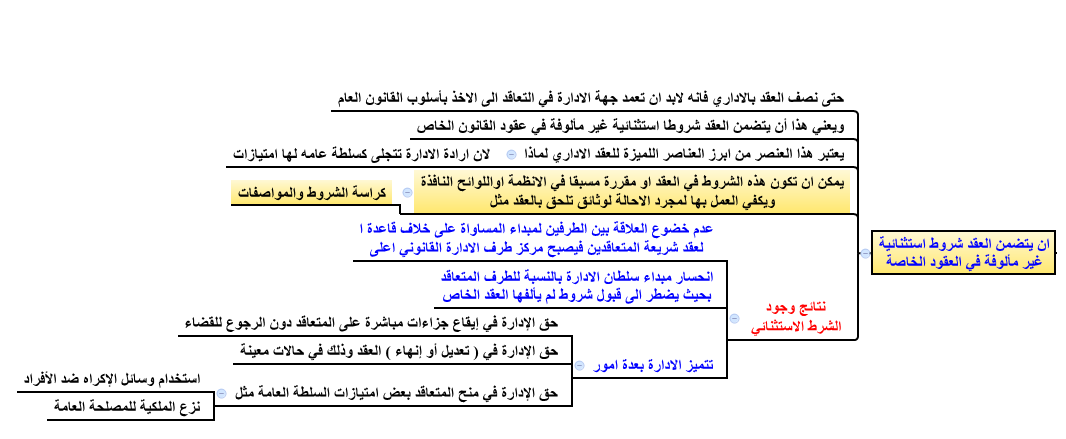
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **م** | **العقد الاداري**  **( عقود الادارة ليست ذات طبيعة واحدة او على مستوى واحد ) ولا يوجد معيار للتفرقة بينها والسعودية عملت تقنين للخروج من هذا الازدواجية .** | **العقود الاخرى** | |
| **العقد المدني** | **العقد التجاري** |
| **التشابة** | **في التعريف : التقاء ارادتين أو اكثر بقصد إحداث اثر قانوني معين من خلال الالتزامات المتقابله للأطراف أو نقلها او تعديلها او انهائها .** | | |
| **الإختلاف** | 1. **تخضع للقضاء الاداري** | **تخضع للقضاء العادي ولأحكام القانون الخاص** | |
| 1. **لاتطبق نظرية أن العقد شريعة المتعاقدين ، والسبب في ذلك أن ألعقد الإداري يرتبط في المرفق العام .** |
| 1. **يتضمن العقد شروطاً إستثنائية وغير مألوفة** |
| 1. **مصلحة الطرفين غير متكافئة لان المصلحة العامة تسمو على المصلحة الخاصة** |
| 1. **عدم خضوع العلاقة بين الطرفين لمبداء المساواة على خلاف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين** |
| 1. **انحسار مبداء سلطان الادارة بالنسبة للطرف المتعاقد بحيث يضطر الى قبول شروط لم يألفها العقد الخاص** |
|  | 1. **تنحسر مبداء سلطان الارادة في العقد الاداري** |
|  | 1. **لها صيغ تعاقدية خاصة تختلف ولهذا فانها تنفرد بنظام قانوني مستقل من حيث مفهومة وخصائصة وشروطة وطبيعته واثارة** | | |
|  | 1. **حرية الادارة في ابرام العقود ليست مطلقة 10- المحل في العقد الاداري يتسم بالمرونة اذ انه قابل للتعديل بالحذف او الاضافة** | | |

****

**يشترط في العقد الاداري ان يكــــــــــــــــــــون مكتوبا ماعدا العقود التى تبرم عن طريق التعاقد او الشراء المباشر بمبلغ لا يتجاوز 300 الف ريال دون ان يترتب على تخلف هذه الشكلية بطلان العقد .**

****

****

****

**سؤال هام : هل تتعاقد الادارة مع الافراد او المؤسسات او الشركات الخاصة وتبرم معهم عقود مدنية او تجارية تتفق مع نشاط وطبيعة الادارة وتحقق مصلحتها ؟**

**الجواب : نعم مثل قيام وزارة الزراعة ببيع منتجاتها التى تنتجها ويعتبر هذا عقد خاص وليس عقد إداري . وبما انه ( عقد خاص ) فيجب ان يخضع للقانون الخاص لكن المملكة لا تأخذ بذلك فتتعامل مع هذا العقد معاملة العقود الادارية لأن المملكة تأخذ بالمعيار الشكلي ( طالما الادارة طرفا في العقد ايا كان فيتم معاملته بنفس معاملة العقد الإداري )**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **انواع العقود الادارية** | | |
| **عقود مسماة : اورد لها المنظم اسماء وافرد لها تنظما خاص في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية** | | **غير مسماه** |
| **العقد** | **خصائصة** | **تتوفر فيها الشروط المميزة للعقد الاداري ولم يرد لها تنظيم او نظام .** |
| **التوريد** | **هوعقد تبرمه الادارة مع مؤسسة أو شركة خاصة تلتزم بموجبه بتوريد منقولات معينة لجهة الإدارة لخدمة مرفق عام لقاء مقابل مالي ونسمية ( عقد تريد عادي )**   1. **يكون فقط في المنقولات ولا يكون في العقارات** 2. **انواعة عقد توريد صناعي ( يلتزم المورد بصناعة المنقولات التى تلتزم بتوريدها وفق الشروط ) و عقد توريد تحويلي ( بحيث تسلم الادارة منقولات معينة ليقوم المتعاقد بتحويلها الى مواد اخرى ثم يوردها للإدارة على صورة مغايرة حسب الاتفاق ) .** 3. **يقابل عقد البيع المعروف في القانون الخاص .** 4. **العنصر الاساسي في العقد هو التزام المتعاقد على ( تسليم منقولات ) فقط .** |
| **توريد وتركيب** | **هوعقد تبرمه الإدارة مع إحدى المؤسسات أو الشركات المتخصصة تتعهد بموجبه المؤسسة بتوريد منقولات وتركيبها في الموقع لقاء مبلغ مالي .**   1. **يوجد عنصران اساسية في العقد وهي التزام المتعاقد على ( تسليم منقولات ) و ( التركيب ) .** 2. **اصطلح على تسميتها العقود المختلطة لانها تتطلب اكثر من التزام على عاتق المتعاقد .** |
| **التشغيل** | **هو إتفاق تبرمة الإدارة مع إحدى المؤسسات أو الشركات لتقديم خدمات لجهة الإدارة تتمثل في قيام المتعاقد معها بتشغيل المعدات أو المرافق التابعة لجهة الإدارة لقاء مقابل مالي**   1. **ينصب على تشغيل ( معدات او مرافق ) مثل الجسور والمطارات او مستشفيات .** |
| **الخدمات الإستشارية** | **هو عقد تبرمه الإدارة مع احد الافراد أو احد المكاتب المتخصصة او إحدى المؤسسات أو الشركات المرخص لها تتولى إعداد الدراسات المسبقة عن مشروع من المشاريع العامة سواء من حيث الجدوى الإقتصادية أو من حيث حساب التكاليف الخاصة بالتنفيذ او إعداد التصميمات والمواصفات الخاصة او الاشراف ومتابعة تنفيذة وكذلك حصر الاعمال المنفذة .**   1. **يمكن ان تتعاقد الادارة مع الافراد** 2. **ينصب العقد على ما تحتاجة الادارة من آراء ( متخصصة )** 3. **يجب ان يكون المٌتعاقد معه مختصا او مصرحا له سواء كان شخص طبيعي ا اعتباري .** |
| **عقد الأشغال العامة** | **هوعقد مقاولة تبرمه الإدارة مع احدى المؤسسات أو الشركات الخاصة للقيام ببناء أو ترميم عقار أو إقامة جسر أو نفق لقاء مقابل مادي**   1. **يقابل عقد المقاولة المعروف في القانون الخاص** 2. **يعتبراهم العقود في الحياه العملية .** 3. **ولأهمية هذا العقد فقد اصدر مجلس الوزراء عقد نموذجي ( نمطي ) يجب على كافة الجهات التقيد بصيغته واحكامة .** 4. **لم يورد له النظام تعريف بل تركه للفقه والقضاء** 5. **خصائصة : أ- ان ينصب على عقار بطبيعته أو بالتخصيص**   **ب- ان يتم التعاقد والعمل لحساب احد اشخاص القانون العام**  **ج- أن يكون الهدف من الاشغال تحقيق نفع عام وليس خاص**   1. **ليس ضروريا أن يكون العقارمحل العقد مملوكا للإدارة فيصح ان يكون ملك لملتزم بمرفق بموجب عقد التزام او مملوك للجمعيات ذات النفع العام** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **انواع العقود الادارية** | | | | |
| **عقود مسماة : اورد لها المنظم اسماء وافرد لها تنظما خاص في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية** | | | | |
| **العقد** | **خصائصة** | | **العقد** | **خصائصة** |
| **النقل** | **هو العقد الذي تتعهد بمقتضاه إحدى المؤسسات أو الشركات الخاصة بالقيام بنقل أشخاص أو بضائع أو أشياء لحساب الجهة المتعاقد معها أو أن تضع تحت تصرفها وسائل نقل معينه لمرة واحدة أو لعد مرات مقابل مبلغ مالي .**   1. **يستوى ان تكون الوسيلة برية او جوية او بحرية .** 2. **اذا كانت المنقولات ( ملك للناقل ) فهذا عقد توريد وليس عقد نقل .** 3. **النقل يكون على اشخاص او بضائع او اشياء ويجب ان تكون ملك او يتبع جهة الادارة .** | | **الإيجار** | **هو تلك العقود التي تبرمها جهات الإدارة لإستئجار أو تأجيرعقار بغرض إستخدامه لمصلحة جهة الإدارة كالمدارس والمستشفيات وبعض المرافق العدلية** |
| **البناء والتشغيل ونقل الملكية** | **وهو من العقود التي تستند إلى أحد الأشخاص الإعتبارية أو الطبيعية من أفراد القانون الخاص (المتعاقد ) وفقاً لشروط محددة سلفاً في العقد في الإلتزام على نفقته بتقديم خدمة عامة أو نشاء مرفق عام وإدارته وتقديم خدماته لجمهور المنتفعين منه لمدة معينة وذلك لقاء التصريح له بإستغلال المشروع والحصول على إيراداته لمدة محددة ومن ثم يقوم بتسليمة للدولة . راجع الضوابط ( ص 33 ) .**   1. **هذا النوع من العقود لا يوجد له قواعد خاصة تبين احكامه وشروطه وصورة على نحو متكامل .** 2. **لا يوجد حتى نماذج موحدة يجري العمل عليها .** |
| **القرض العام** | **هو عقد تلتزم بمقتضاه مؤسسة أو شركة مالية أو مصرفية بإقراض الدولة أو أحد الاشخاص الإعتبارية العامة (المحلية أو المرفقية ) مبلغاً من المال مقابل تعهد الدول أو الشخص الإعتباري العام في إعادة مبلغ الدين عند حلول الأجل المحدد لذلك**   1. **نظرا لاهمية عقود القروض لخطورتها على الاقتصاد الوطني فعادة يرد نص في الدساتير على الزام الحكومة قبل ابرام عقد قرض ان تحصل على موافقة ( البرلمان ) .** 2. **اما في المملكة لا يمكن ابرام عقد قرض الا بمرسوم ملكي يصدر قبله قرار من مجلس الوزراء .** 3. **القرض قد تحصل علية جهة الادارة او قد تقوم بإقراضة لاي جهة مثل صندوق التنمية العقاري .** | |
| **الإمتياز** | **هو عقد إداري يقوم على أساس أن يتفرد شخص بعينه طبيعياً أو إعتبارياً ،بمركز قانوني متميز يتمكن بموجبه من ممارسة نشاط معين على وجه التفرد والإستقلال سواء تمثل هذا النشاط في صورة إستغلال أحد الموارد الطبيعية (المملوكة للدولة) أو صورة ممارسة أحد النشاطات التي تنصب على تشغيل أو إدارة أحد المرافق العامة التي تقدم للعموم على وجه المساواه .**  **صور عقد الامتياز :**   1. **عقد امتياز ( استغلال ) الثروات العامة مثل ( الامتياز الممنوح لأرامكو )** 2. **عقد امتياز ( تشغيل ) مرفق عام وصورة** 3. **عقد التزام المرفق العام ( الدولة تسلم احد القطاعات الاقتصادية لشركة او مؤسسة مؤهلة لإستغلاله جزئيا او كليالمدة محددة وتحت مسئوليته ( يتحمل المخاطر ) مع ملاحظة ان هذه المؤسسة تدفع مقابل مالي ( للحصول على رخصة ) وعناصر هذا العقد 1- قيام الملتزم بادارة المرفق 2- والمقابل المالي نظير رخصة الاستغلال . ( مثل عقد stc )** 4. **عقد امتياز الاشغال العامة ( يلتزم صاحب الامتياز بإقامة مشروع عام كالانفاق والجسور ومحطات التحلية مقابل حصولة على رسوم محددة يقوم بتحصيلها ) وتتركز هذه العقود على المرافق الاقتصادية ( غالبا ما يكون صاحب الامتياز شركة مساهمة ولا يمنع من ان يكون مؤسسة فردية او شركة غير مساهمة الاهم صدور مرسوم ملكي بذلك ) ملاحظة : الدولة لها الحق في عقود الامتياز في عدم التقيد بنظام المشتريات والمنافسات ولها ان تتعاقد عن الطريق المباشر .** |
| **الـتأمين** | **وهو تعاقد إحدى الجهات الإدارية مع إحدى شركات التأمين تقوم بموجبه هذه الأخيره بالتأمين على أحد المشاريع أو المنشآت أو المباني أو الممتلكات العائدة لتلك الجهة ضد المخاطر التى تحدث لها او تكون مسئوله عنها .** | |
| **خصائص وسمات عقود الامتياز** | | | |
| 1. **ان يكون محل العقد مرفق اقتصادي وليس اداري .** 2. **ان يكون المرفق له مردود مالي ولا يصلح المرفق الذي لا يدر مال مثل الجمعيات والضمان .** 3. **ان يتم التعاقد لمدة طويله نسبيا** 4. **تخول هذه العقود اصحابها سلطات عامة مثل نزع الملكيات والقرارت من جانب واحد تاخذ حكم القرارات الادارية .** | | 1. **يتحمل صاحب الامتياز النفقات والمصاريف ويحق للدولة المساعدة في حالة ( الضرورة )** 2. **المبالغ التى يأخذها المتعاقد لا تمثل مقابل من الدولة ولكن يعتبر رسم من المنتفعين ص 39** 3. **يتم تحديد رسوم الخدمة بإرادة صاحب الامتياز ( بمعرفة الدولة ) وله الحق في الزيادة او النقصان ( بل قد تتحمل الدولة بعض التكاليف او تضمن نسبة من الربح 10% للنقل الجماعي كما تحملت خسائر الخطوط السعودية** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **وسائل الفصل في المنازعات الادارية**  **لا يخرج الفصل في النزاع عن ثلاثة احتمالات** | | |
| **القضاء الاداري**  **( ديوان المظالم )** | **لجنة خاصة**  **ورد نص على تشكيلها في نظام المنافسات والمشتريات** | **التحكيم ( وضع استثنائي )**  **من الوسائل الاختيارية** |
| 1. **هو صاحب الولاية العامة في جميع العقود التى تكون الادارة طرفا فيها سواء توفر عنصر المرفق العام وعنصر الشروط الاستنائية في العقد ام لم تتوفر ( المهم ان تكون الادارة طرفا في العقد ) بمعنى ان النظام تبنى المعيار ( الشكلي )** 2. **ينظر دعاوي التعويض والالغاء** 3. **غير مختصة ولائيا بالنظر في المنازعات ذات الطبيعة العمالية حتى وان كانت جهة الادارة طرفا فيها وهـــــــــم ( عمال الحكومة والمؤسسات والهيئات العامة بمن فيهم يشتغل بالمراعي او الزراعة )** | 1. **تنظر دعاوي التعويض فقط** 2. **حكمها حكم قضائي وهي لجنة قضائية .** 3. **في حالة الاعتراض على احكامها يكون امام القضاء الاداري خلال 60 يوم من تبلغ صاحب الشأن .**   **ملاحظة : جميع اللجان شبه القضائية تخضع للقضاء الاداري .**  **تشكيل اللجنة :**  **بقرار من وزير المالية يشكل لجنة لا تقل عن 3 اعضاء**   1. **مستشار قانوني ( رئيس اللجنة ) ولاتقل مرتبته عن 13** 2. **خبير فني** 3. **أي عضو ثالث**   **ويعاد تشكيل اللجنة او التجديد مرة اخرى لمرة واحدة فقط**  **اختصاص اللجنة :**   1. **طلبات الشركات بالتعويض في العقود الادارية .** 2. **النظر في بلاغات الغش والتحايل والتلاعب** 3. **النظر في قرارات سحب العمل من المتعاقد** 4. **النظر في طلبات الادارة بطلب منع التعامل مع المقاول .** | 1. **يتسم بالحياد ويشجع الاستثمار** 2. **يتسم بسرعة الفصل والسرية وقله التكاليف**   **بالنسبة للمملكة كانت لا تجيز التحكيم في النزاعات التى تكون طرفا فيها الا في حالة منحها امتياز هام لمصالحه القصوى والذي تضمنه شرط التحكيم .**  **اما النظام الجديد فلا يجيز التحكيم في النزاعات التى تكون الدولة طرفا فيها الا بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء ويجوز لمجلس الوزراء تعديل الحكم .**  **وذكرت اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم :**   1. **اذا رغبت الادارة اللجوء الى التحكيم فعليها الرفع لرئيس مجلس الوزراء بمذكرة بشان التحكيم مبينه فيه الموضوع والمبررات واسماء الخصوم** 2. **بعدها يجوز لرئيس مجلس الوزراء ان يرخص بقرار مسبق لهيئة حكومية في عقد معين بإنهاء النزاع عن طريق التحكيم .** 3. **وفي جميع الحالات يجب اخطار مجلس الوزراء بالاحكام الصادرة .**   **لماذا حظر المنظم السعودي على الادارة اللجوء للتحكيم ؟**  **لان عملية التحكيم تنطوي على قدر من المساومة والتساهل وهو ما يتعين حظره على الادارة كونها تمثل كيان الدولة وهيبتها .** |

**سؤال هام : اذا نشأ نزاع بين طرفين من الادارة في عقد اداري .. هل يتم اللجوء الى القضاء الاداري ؟**

**الجواب : لا يتم اللجوؤ مباشرة للمحكمة الادارية وإنما تخضع للامر السامي القاضي بإحالة كافة النزاعات بين جهات الادارة الى المقام السامي للحكم فيها او احالتها حسب ما يراه .**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **وسائل اختيار الادارة للمتعاقدين معها** | | | |
|  | **المنافسة ( المناقصة )** | **المزايدة** | **التعاقد ( الامر ) المباشر** |
| **تعريف** | **هي طريقة تلجأ اليها الادارة لتلبية احتياجاته من الاعمال او السلع او الخدمات وهي تقود الى التعاقد مع افضل العروض وفقا للشروط والمواصفات المطلوبة** | **هي طريقة تلجاء اليها الادارة بغرض بيع او تأجير او استثمار بعض املاكها او اموالها بحيت يتم التعاقد مع اعلى العطاءات او العروض** | **أسلوب لتعاقد جهة الإدارة مع الغير, ورد عليه النص في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية,**   1. **بحيث تقوم الإدارة بموجبه التعاقد عن طريق الاتفاق المباشر لتأمين احتياجاتها دونما حاجة لاتباع الاجراءات المطولة الواجب مراعاتها في حالتي التعاقد بالمنافسة والمزايدة** 2. **ويعتبر هذا الأسلوب من أسرع وأقصر طرق العاقد لتوفير احتياجات جهة الإدارة؛إذ تقوم بموجبه بالتعاقد المباشر مع موردي السلع أو الخدمات او منفذي الأعمال البسيطة** 3. **يتم وفق صيغة التعاقد المتعارف عليها في قواعد القانون المدني دون اتباع اجراءات المنافسة ودون أن يقدح ذلك في وصف العقد بأنه عقد إداري** 4. **هو طريق استثنائي لتوفير احتياجات جهة الإدارة** 5. **ولا يتم إلا ضمن صلاحيات محدودة وذلك لتلافي احتمالات الفساد والتواطؤ والتربح من الوظيفة** 6. **ويتم اللجوء إلى أسلوب التعاقد المباشر سواء في حالة البيع أو الشراء** |
| **ما يتم بها** | **تستخدم عادة لابرام**   1. **عقد النقل - عقد التوريد - الاشغال العامة** | **عادة ما تستخدم لبيع منقولات** |

1. **الاعلان عن المنافسة**

* **يعتبر الإعلان عن المناقصات أول مراحل اجراءات التعاقد واول محطات الاتصال بين المتنافسين والادارة وهو اجراء يهدف لإظهار رغبة الادارة في التعاقد وايصال العلم للمؤهلين وهو وسيلة لجذب المتنافسين ومنحهم فرصة لبيان مالديهم من مؤهلات وعروض .**
* **وبالرغم من إن الإعلان من المنافسة لايكون بمثابة ركن الإيجاب في العقود وإنما هو عبارة عن دعوة إلى التعاقد إلا انه ينبغي ان يكون على درجة كافية من الوضوح والشمولية ويجسد مظاهر الشفافية لدى الإدارة ويمثل إعمالاً لمبداء المساواة وتكافىء الفرص بين المتنافسين وينأى بالإدارة عن احتمالات التواطؤ وشبهات المحاباة ومزاعم المجاملة**

|  |  |
| --- | --- |
| **المنافسة المفتوحة ( العامة )** | **المنافسة مغلقة**  **اهم التعليمات المتعلقة بالاعلان عن المناقصات** :   1. **ضرورة ان يتضمن الاعلان معلومات تفصيلية عن المنافسة** .   **رقم المنافسة** – اسم الجهة المعلنه – اسم المنافسة ووصفها وغرضها قيمة المنافسة وثائق المنافسة اخر موعد لتقديم العروض – مكان تقديم العروض مكان فتح المظاريف مقدار التصنيف المطلوب ونوعه والملاحظات   1. لا تقل المدة بين تاريخ صدور اول اعلان في الجريدة الرسمية وتاريخ انتهاء تقديم العروض عن 30 يوم 2. في المشاريع التى تبلغ قيمتها ( 50 مليون واكثر ) فلا تقل المدة بين اول اعلان في الجريدة الرسمية وتاريخ انتهاء تقديم العروض عن 60 يوم 3. إعترف المنظم السعودي بتبادل الايجاب والقبول والتعاقد من خلال الوسائط الالكترونية ومنها الانترنت والايميل |
| 1. **هي التي لا تحديد فيها لعدد المنافسين** 2. **تعتبر هي الاصل في الدعوة إلى التعاقد** 3. **الإعلان عنها في الجريدة الرسمية أم القرى وفي صحيفتين محليتين مرة واحدة على الاقل وبالوسائل الإعلانية الالكترونية** | **تكون قاصرة على عدد محدود على المتنافسين المؤهلين للتعاقد عليها فإن الإعلان عنها يكون بتوجية خطابات رسمية مباشرة كما لا يتم اللجوء إليها إلى في حالات الاستعجال والضرورة بشرط إتباع مرحلتين هما :**   1. **توجية دعوة لمن يرغب في التنافس على تزويد الادارة بالمشتريات .** 2. **مطالبة المتنافسين بتقديم عروض عروض متظمنة تحديث زمن ومكان مدة تقديم العروض سواء أعلن عنها بالصحف او تم توجية خطابات .** |
| **كما يوجد ايضا ما يعرف** | |
| **بالمنافسة المحلية** | **والمنافسة الدولية** |
| 1. **يقتصر الاشتراك فيها على المتنافسين الوطنينين فقط** | 1. **هي تلك التي تكون مفتوحة للافراد والمؤسسات والشركات في كثير من دول العالم** 2. **عادة مايتم اللجوء إليها عند الرغبة في تنفيذ مشروعات ضخمة ومعقدة يصعب على المقاولين المحليين تنفيذها** 3. **يكون الإعلان على المنافسة خارج المملكة عبر الصحف الرئيسية في الدول التي تقدم الخدمة وكذلك عن طريق المواقع الإعلانية الالكترونية العالمية بكل من اللغتين العربية والانجليزية .** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **المنافسات ( المناقصات )** | **المزايدات بغرض بيع المنقولات** |
| **تقديم عروض الاسعار** | 1. **يتقدم المتنافسون بعروضهم في مظاريف مغلقة في الوقت المحدد والمكان المحد ولا يقبل أي عرض بعد انتهاء الوقت او في غير المكان المحدد .** 2. **تقوم لجنة فتح المظاريف بفتحها امام الجميع**   **لجنة فتح المظاريف تتكون من 3 اعضاء وعضو احتياط يتم تكوينها كل 3 سنوات بقرار من الوزير او رئيس الدائرة وعلى ان لا تقل مرتبة رئيسها عن المرتبه العاشرة .**   1. **لضمان عدم تسرب المعلومات اوجب النظام على من يقدم عرض ان يحدد السعر الاجمالي وما قد يرد عليه من زيادة او نقص ولن تقبل الخطابات المستقلة ولا حتى تعديل السعر بعد التقدم** 2. **لضمان جدية المتقدم فقد اوجب النظام على ان يقترن العرض بضمان مالي ابتدائي ( 1 – 2 ) % من قيمة العرض ( لا تنطبق هذه الفقرة على الشراء المباشر )** 3. **اذا لم يتم التوصل للسعر المطلوب تلغى المنافسة وتطرح من جديد .** 4. **بعد فتح المضاريف تحال الى ( لجنة فحص العروض ) خلال 7 ايام من فتحها .**   **لجنة فحص المظاريف تتكون من 3 اعضاء وعضو احتياط يتم تكوينها كل سنه وعلى ان لا تقل مرتبة رئيسها عن المرتبه الثالثة عشر . ويجوز ان تكون المرتبه اقل من ذلك حتى العاشرة اذا كانت اللجنة مشكلة في غير المقر الرئيسي للجهة الحكومية ( يجب ان يكون فيها مراقب مالي وعضو مؤهل في القانون )**  **ملاحظة هامة : لا يجوز الجمع بين عضوية او رئاسة اللجنين معا .** | 1. **تكون المزايد على شراء المنقولات وذلك باحد الاسلوبين**  |  |  | | --- | --- | | **المزايدة العلنية** | **المظاريف المغلقة المختومة** | | 1. **يتعين على من ترسو عليه المزايدة أنه يبادر بتقديم ضمانا بمقدار 5%من الثمن الذي اشترى به المنقولات سواء بنقد أو بشك مصرفي** 2. **يحق لموظفي الحكومة الاشتراك في عملية المزاد وشراء المنقولات المشتراة للاستعمال الشخصي فقط وليس للاتجار** | 1. **يتعين أن يرفق المتنافس المزايد ضمان ابتدائي يمثل 1-2 % من قيمة العرض التي تقدم ويقوم برفعه إلى 5 % في حالة رسو العطاء عليه .** 2. **لا تقوم الجهة الحكومية بالإفراج عن هذا الضمان إلا بعد أن يقوم بسداد كامل المنقولات التي رست عليه ونقلها من موقعها وتلتزم الجهة الحكومية بإعادة الضمانات المالية لكافة إلى كافة المتنافسين الذين لم يرس عليهم المزاد** |   **في حالة عدم تقدم أحد للمزايدة بعد الإعلان عنها فقد أوجب النظام الجهات الحكومية الإعلان عنها مرة ثانية.**  **وإذا لم يتقدم أحد للمرة الثانية جاز لصاحب الصلاحية في الجهة الحكومية أن يوجه دعوة مباشرة إلى مختصين في مجال الأصناف والمنقولات المرغوب في بيعها وعرضها عليهم للشراء فإن لم يتقدم أحد بالسعر المناسب جاز للحكومة أن توجه دعوة في مجال مباشرة إلى مختصين في مجال الأصناف والمنقولات المرغوب في بيعها وعرضها عليهم للشراء فإن لم يتقدم أحد في السعر المناسب جاز للجهة الحكومية منحها مجانا للجهات الخيرية أو الجمعيات ذات النفع العام شريطة أن تشعر وزارة المالية بذلك** |
| **فحص عروض الاسعار** | 1. **يتم فيها استبعاد العروض الغير مقبولة .** 2. **تركز على افضل العروض من الناحية الفنية وبغض النظر عن الاسعار** 3. **لا يحق استبعاد أي عرض بحجة تدنى السعر مالم تكن النسبة بين السعر السائد والسعر الذي وضعنه الادارة تقل عن سعر العرض بنسبة 35 % .** 4. **يجوز للجنة مناقشة صاحب العرض الذي يقل سعرة عن 35 % من الاسعار المقدرة .** 5. **للجنة الفحص الحق في الاستعانة بمتخصصين** 6. **توصيات اللجنة بترسية المناقصة غير ملزمة للادارة فلا يعتبر العقد منعقد الا بعد اعتمادها من صاحب الصلاحية** | **تقوم جهة الحكومة بتكوين لجنة ثلاثية لإجراء المزايدة العلنية أو لفتح المظاريف وفحص العروض على الأصناف المراد بيعها وبعد أن تتأكد اللجنة من سلامة المظاريف تعلنها للحاضرين ثم ترفعها محضرها متضمن افضل عرض ( اعلى سعر ) لصاحب الصلاحية لاعتمادها .**   * **اذا تبين للجنة أن أعلى سعر في العروض المقدمة أو أن أعل سعر تم طرحه في المزايدة يقل بنسبة 15 % عن الأسعار المقدرة للمنقولات سلفا يعاد تقديرهم ويتم الإعلان عنها مرة أخرى فإن لم يتم التوصل إلى السعر المناسب جاز للجهة الحكومية التصرف في المنقولات أو الأصناف وفقا على النحو الذي سبق بيانه ( نفس الحالة التى لا يتقدم للمزايدة احد للمرة الثانية )**   **ملاحظة : وفي كلتا الحالتين يفترض أن تكون المقدرة للمنقولات تتجاوز المائتي ألف ريال ,وذلك إن قلت عن هذا المبلغ فإنها تباع بالطريقة التي تراها الجهة الإدارية محققة لمصلحة الخزانة** |
| **البت في العروض وابرام العقد** | 1. **القرار الذي تصدرة الادارة بترسية المناقصة على شركة معينه يعتبر ( قرار اداري وتبين فيه تاريخ توقيع العقد ) ممهد للعقد ويجوز الطعن فيه بخلاف العقد .** 2. **بمجرد وصل القرار للفائز ينعقد العقد وهنا نشير الى ان كتابه العقد ليس شرطا لقيامه بل تاكيدا له .** 3. **اذا ما حضر الفائز للتوقيع على العقد يتم اخطارة مره اخرى واذا لم يحضر يسحب منه قرار الترسية ويطالب بالتعويض .** 4. **على الفائز بالمناقصة في خلال مدة لا تزيد عن 10 ايام من استلام قرار الترسية ان يكمل الضمان الابتدائي لما يوازي 5 % من مجموع قيمة العقد كضمان نهائي .** 5. **اذا ما قدم الضمان ؟ يعطى فرصة ثانية ( 10 ايام ) واذا لم يدفع ؟ يتم مصادرة الضمان الابتدائي وننتقل للفائز الثاني بالمناقصة .** 6. **تقوم الادارة بإعادة الضمان الابتدائي للمتنافسين الذين لم يحالفهم الحظ بالفوز بالمناقصة .** 7. **اذا كان المتعاقد مع طرفين من الادارة او الجمعيات ذات النفع العام او مع شركة حصة الدولة 51 % لا يطلب منها ضمان نهائي .** | 1. **في حالة البيع بأسلوب المزاد العلني فإن التعاقد لا يتم– قانونا- بمجرد إخطار صاحب العرض بأنه قد تمت الترسية عليه وإنما يتم تحرير محضرا بنتيجة الترسية** 2. **بحيث لا يكون التعاقد قائما إلا باعتماد النتيجة التي أشير إليها المحضر ثم صدور قرار البث والتعاقد مع صاحب الصلاحية** 3. **ووفقا لحكم نظام المشتريات والمنافسات الحكومية فإن الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة هو الذي يملك صلاحية اعتماد الترسية كما يملك الحق في التفويض في اعتماد الترسية بما لا يجاوز مليون ريال .**   **هام جدا : الإعلان عن المزايدة بغرض بيع المنقولات :على أي جهة إدارية ترغب في بيع المنقولات عن طريق المزايدة أن تقوم بالإعلان عن ذلك في الجريدة الرسمية( أم القرى) وفي صحيفتين محليتين مرة واحدة على الأقل وبالوسائل الإعلانية الألكترونية بحيث يظل الإعلان مستمرا حتى انتهاء تقديم العروض .** |

**في حالة تساوي العروض :**

**يجوز تجزئة المنافسة بين اصحاب العروض المتساوية اذا كانت شروط المنافسة نصت على ذلك والا قامت الادارة باجراء منافسة مغلقة في ضروف مختومة لتحديد السعر الاقل .**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **حالات استبعاد العروض** | | **العقود المستثناه من اسلوب المنافسة العامة** | **حالة العرض الوحيد** |
| **الاستبعاد الجوازي** | **الاستبعاد الوجوبي** |
| 1. **اذا قام المتنافس ب اجراء اي تعديل على الاسعار بدرجة جاوزت 10 % من القائمة . ( من صلاحية لجنة فحص العروض )** 2. **اغفال وضع أسعار لبعض البنود ( من صلاحية لجنة فحص العروض )** 3. **الاخطاء الحسابية في الاسعار والتى تتجاوز 10 % من قيمة العرض** 4. **العرض المتدني بحيث يقل عن سعر الادارة عن 35 % \** 5. **اذا بلغت التزامات صاحب العرض التعاقدية حدا مرهقا له سواء مع نفس الادارة او مع غيرها .**   **ملاحظة : الفقرة 1و2 من صلاحيات لجنة فحص العروض اما 3 و4 و5 فلا صلاحيه لها فيها الا كتابة توصية ويبقى القرار لصاحب الصلاحية .** | 1. **اذا تجاوز العرض الحدود المالية بدرجة تصنيفة** 2. **اذا قام صاحب العرض بإجراء تعديل على الشروط والمواصفات والكميات** 3. **اذا قدم العرض بدون اصل خطاب الضمان الابتدائي .** 4. **اذا لم ترفق مع العرض الوثائق المطلوبه .** 5. **اذا لم يتفق العرض مع المواصفات و الشروط الموضوعه من الادارة .** 6. **اذا كان عرض ( عقد التوريد ) غير مسعر .** 7. **اذا كان العرض مبني على تخفيض نسبة مئوية او قدر معين من اقل العروض .** | 1. **الاسلحة والمعدات العسكرية وقطع غيارها .** 2. **الاعمال الاستشارية والفنية والدراسات ووضع المواصفات والمخططات والاشراف على تنفيذها وخدمات المحامين والمحاسبين .** 3. **قطع غيار الالات الميكانيكية والكهربائية والالكترونية والمعدات** 4. **السلع والانشاءات والخدمات التى لا تتوفر الا عند منتج واحد** 5. **الادوية في حالة الضرورة أي الاوبئة** | **اذا اقتصرت المنافسة على عرض واحد !! فهذا لا يتفق مع مفهوم المنافسة فنكون امام تعاقد مباشر .**   1. **الاصل عدم جواز قبول العرض الوحيد الا بتوفر اربعة شروط هي** 2. **اذا اصبحنا امام عرض واحد إما بالإقتصار او لم يتبقى الا عرض بعد إستبعاد العروض الاخرى** 3. **اسعار العرض مماثلة للأسعار السائدة** 4. **حاجة العمل لا تسمح بإعادة طرح المنافسة مرة اخرى** 5. **موافقة الوزير او رئيس الدائرة .** |

|  |  |
| --- | --- |
| **المزايدة بغرض بيع منقولات مملوكة لجهة الإدارة** | **المزايدة بغرض تأجير العقارات المملوكة للإدارة غير المخصصة للنفع العام** |
| 1. **يجواز قيام جهة الإدارة ببيع ما يفيض عن حاجتها من المنقولات مثل الأدوات المكتبية ووسائل الإيضاح وذلك بأسلوب المزايدة .** 2. **شروط البيع بالمزايدة :**  * **أن تكون الأشياء المرغوب في بيعها عبارة عن منقولات وليس عقارات** * **أن تكون المنقولات المرغوب في بيعها مما تستغني عنه جهة الإدارة .** * **ان تكون المقولات المرغوب في بيعها لا تحتاجها أي جهة ادارية اخرى .** * **أن تقوم بإشعار وزارة المالية بأصناف وكميات المنقولات التي ترغب في التنازل عنها .** * **أن تبلغ قيمة المنقولات المرغوب في بيعها مبلغ 200 ألف ريال فأكثر .** * **أن يتم الإعلان عن المزايدة طبقا لقواعد الإعلان عن المنافسات العامة .** | 1. **كانت المزايدة العلنية لتأجير العقارات التابعة لجهات الإدارة وغير المخصصة للنفع العام تخضع في أحكامها إلى ما يعرف بـ (تعليمات إجارة عقارات الدولة)والتي ظلت سارية رغم صدور نظام مشتريات الحكومة(السابق)على اعتبار أن هذا النظام تعرض لبيان حكم أو كيفية تأجير أو استثمار عقارات الدولة , إلى أن صدرت لائحة التصرف بالعقارات البلدية ,التي نظمت مسألة استثمار العقارات البلدية ثم أعقب ذلك نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ليستدرك حالة الغياب أو الصمت التشريعي,الذي كان عليه نظام تأمين مشتريات الحكومة ليخص مسألة تأجير واستثمار العقارات** |
| 1. **يتم تقدير المنقولات المراد بيعها عن طريق لجنة تتكون من ثلاثة موظفين على الأقل من منسوبي جهة الإدارة الراغبة في البيع وعلى اللجنة عند تقديرها للمنقولات المرغوب في بيعها أن تراعي حالاتها وتكلفتها وعمرها الافتراضي ونسبة الإهلاك السنوي وما إلى ذلك من العناصر.ويجوز للجنة أن تسترشد عند التقدير بالأسعار السائدة في السوق من أي جهة ذات خبرة في الأصناف المراد طرحها بالمزايدة .** 2. **في حال ما إذا كانت القيمة المقدرة للمنقولات المرغوب في بيعها تقل عن 200 الف ريال فإن للإدارة الخيار في بيعها في أسلوب المزايدة العامة او الطريقة التي تراها محققة لمصلحة الخزانة العامة( المصلحة العامة).بما في ذلك أسلوب التعاقد المباشر على أن تتيح الاشتراك في المزايدة لأكبر عدد ممكن من المزايدين ويجوز للجهة الحكومية عند إجراء المزاد العلني أن تستعين بالوسطاء المرخص لهم لتولي أعمال المزايدة نظير عمولة 2.5% من قيمة المشتريات يتحملها المشتري .** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **التعاقد المباشر بغرض البيع** | **التعاقد المباشر بغرض الشراء** |
| 1. **يتمثل هذا الأسلوب في حالة واحدة هي حالة رغبة الإدارة في بيع المنقولات التي تزيد عن حاجتها ولا توجد جهة أخرى تحتاج إليها.** 2. **فإن كان التقدير الذي وضعته لجنة التثمين لهذه المنقولات أدنى من مائتي ألف ريال, ففي هذه الحالة يمكن بيعها إما بأسلوب المزايدة العامة أو بالطريقة التي تراها الجهة محققة لمصلحة الخزانة العامة شريطة أن تتيح المجال لمشاركة أكبر عدد ممكن من المتنافسين** 3. **اذا كانت القيمة المقدرة للمنقولات مائتي ألف ريال فأكثر فيتعين على جهة الإدارة ألا تتصرف فيها بالبيع إلا بأسلوب المزايدة العامة.ويتم الإعلان عنها طبقا لقواعد الإعلان** | 1. **أجاز نظام المنافسات للجهات الحكومية توفير بعض احتياجاتها من الأعمال والمشتريات حتى وإن تجاوزت قيمتها صلاحية الشراء المباشر وذلك على سبيل الاستثناء من أحكام المنافسة العامة المنصوص عليها في النظام وتتمثل هذه الحالات حصرا في** 2. **شراء الأسلحة والمعدات العسكرية وقطع غيارها شريطة أن يتم الشراء مباشرة من الشركات المنتجة لهذه الأسلحة والمعدات,ويتم اختيار أفضل العروض على نحو يحقق المصلحة العامة عن طريق لجنة وزارية تشكل بأمر ملكي لهذا الغرض(من ثلاثة أعضاء ورئيس كحد ادنى)ومن ثم تقوم بعرض توصياتها على رئيس مجلس الوزراء تمهيدا للحصول على الموافقة عليها.** 3. **تكاليف الأعمال الاستثشارية والفنية والدراسات ووضع المواصفات والمخططات والإشراف على تنفيذها وكذلك خدمات المحاسبين والمحامين والمستشارين القانونين ويتم ذلك من خلال دعوة خمس مكاتب متخصصة من المكاتب المرخص لها بممارسة هذه الأعمال للتقدم بعروضهم للجهة طالبة الخبرة** 4. **شراء قطع غيار الآلات الميكانيكية والكهربية الألكترونية والمعدات من خلال دعوة ثلاثة-كحد أدنى-من المتخصصين في توفير الآلات المطلوبة ليقوم كلا منهم بتقديم عرضه خلال المدة المحددة لتقوم لجنة تسمى(لجنة الفحص)باختيار أفضل هذه العروض وتشكل هذه اللجنة بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة** 5. **شراء السلع أو طلب الإنشاءات أو الخدمات التي لا تتوافر إلا لدى متعهد أو مقاول أو منتج واحد وليس لها بديل مقبول بحيث يتم توفيرها بأسلوب الشراء المباشر بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة.** 6. **ثم جاءت اللائحة التنفيذية متضمنة الشروط والإجراءات التي يتعين على الجهات الحكومية مراعاتها عند رغبتها في تأمين السلع والإنشاءات أو الخدمات المشار إليها في هذه المادة :** 7. **أن تكون هناك حاجة ملحة لدى الجهة للحصول على السلعة أو الخدمة أو الإنشاءات ولا يوجد بديل مناسب** 8. **يتم الاعلان وفقا للاعلان عن المنافسة العامة بغرض التأكيد من ان السلعة او الخدمة لا تتوافر الا لدى منتج أو مورد واحد وكذلك من خلال المصادر الرسمية التجارية,وقواعد البيانات والمعلومات المتوافرة لدى الجهة الحكومية أو غيرها من الجهات ذات العلاقة.** 9. **أن يكون السعر المؤمن به مناسبا,وإن كان مرتفعا يبحث عن بدائل مقبولة.** 10. **شراء المستلزمات الطبية التي تقوم الحاجة إليها بصورة عاجلة مثل تفشي الأمراض والأوبئة.**   **وفي كل الأحوال إذا كانت قيمة الأعمال أو المشتريات التي تحتاجها جهة الإدارة لا تتجاوز ثلاثين ألف ريال,جاز لجهة الإدارة توفيرها وفقا للأسلوب الذي تراه مناسبا** |

**احكام ضوابط إبرام العقود الإدارية**

1. **نصوص نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية قواعد آمرة لا يجوز مخالفتها او الإتفاق على مخالفتها .**
2. **أي مخالفة لها او اتفاق على مخالفة أحكامها يترتب عليه بطلان القارات الصادرة في المرحلة السابقة على التعاقد,ويستطيع ذو الشأن بالطعن فيها بالإلغاء أمام ديوان المظالم .**
3. **السبب في عدم جواز مخالفتها لانها قواعد امرة تتعلق بالنظام العام .**
4. **إن القيود التي تفرضها الأنظمة والتعليمات الخاصة بالعقود الإدارية عادة ما يراد بها ضمان تحقيق المصلحة العامة كتلك المتعلقة بشكل العقد,ومدته,وطرق اختيار المتعاقد مع الادارة ومدى حرية الغدارة في هذا الاختيار,وتلك المتعلقة بالسلع والخدمات محل العقد,وصاحب الصلاحية في التوقيع عليه,ومراعاتها مبدأ التكافؤ والفرص والمساواة بين الراغبين في التعامل مع جهة الإدارة**
5. **ويترتب على مخالفة أي من القيود المفروضة على جهة الإدارة أو المتعين توافرها في العقد الإداري**
6. **بطلان هذا العقد بحيث يصبح كأن لم يكن**
7. **يحق لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان**
8. **كما يجوز لديوان المظالم أن يحكم به من تلقاء نفسه دونما حاجة لأي من طرفي النزاع ويكون حكمه مقررا لبطلان وكاشفا عنه وليس منشئا له بصرف النظر عن المرحلة التي تكون فيها الدعوى**
9. **لا يزول هذا البطلان بالاجازة اللاحقة حتى ولو صدرت من صاحب الصلاحية .**
10. **لا يحق لاي من اطراف النزاع او العقد التنازل عن حقة في البطلان .**

|  |
| --- |
| س : اذا تم مخالفة القيود المفروضه فإن العقد يكون باطلا .. إذا ماهو الحكم لو كان العقد معيبا ؟  اذا شاب العقد أي من عيوب الإرادة فإن العقد يكون صحيحا ( قابلا للإبطال )   1. لا يحق للمحكمة ان تحكم به من تلقاء نفسها الا بناء على طلب ويكون حكمها منشئا وليس كاشفا 2. يحق لمن له مصلحة في التمسك بهذا البطلان |

**ماهي الضوابط المطلوبة من الادارة عند ابرام العقود ؟**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **اسلوب اختيار المتعاقد** 2. **الالتزام بمبداء المساواة** 3. **عدم التعاقد مع الاشخاص المحظور التعاقد معهم** 4. **جنسية المتعاقد** 5. **مدة تقديم وسريان العروض** 6. **ضمان الجدية** 7. **وجوب موافقه صاحب الصلاحية** 8. **مدة التعاقد** | 1. **شكل العقد** 2. **لغة العقد** 3. **نسخ العقد** 4. **منشأ السلع والمواد والمنتجات محل التعاقد** 5. **وسيلة الدفع** |

|  |  |
| --- | --- |
| **أسلوب اختيار المتعاقد مع جهة الإدارة** | **الالتزام بمبدأ المساواة بين كافة المتقدمين بعروضهم** |
| 1. **تنحسر حرية الإدارة ( بل تكاد تنعدم ارادتها ) عند إبرامها أي عقد من العقود الإدارية في اختيار الجهة المتعاقد معها.** 2. **فهي لا تستطيع أن تختــار أســلوب أو طريقة التعاقد على النحو الذي تريد ، وإنما يتعين عليها أن تتبع إجراءات محــددة وأساليب معينة وردت حصراً في نظام المنافسات بحيث يتم عن طريقهــا اختيـار المتعاقد مع الإدارة للحصول على “ أفضل“ العروض من الناحيتين المالية والفنية .** 3. **فلا تملك الإدارة حتى الاجتهاد عن الخروج عن هذه الاساليب وهي المنافســة والمزايدة ، والتعاقد بالشراء ( التعاقد ) المباشر** | 1. **ألزم النظــام جهـــات الإدارة أن تمــنح فرصة تقديم العطاء لأكبر عدد ممكن ممن توافر فيهم الشروط المطلوبة وكانوا مؤهلين لذالك ، بهدف تعزيز النزاهة والمنافسة , وتوفير معاملة عادلة للمتعهدين والمقاولين , تحقيقا لمبدأ تكافؤ الفرص ”** 2. **ضرورة أن يعطي ” جميع المتعاقدين الراغبين في التعامل مع الحكومة ممن تتوافر فيهم الشروط التي تؤهلهم لهذا التعامل فرصاً متساوية ويعاملون على قدم المساواة .** 3. **كما قرر النظام ضرورة توفير المعلومات الواضحة والكاملة والموحدة عن العمل المطلوب فيما يعرف بـ كراسة الشروط والمواصفات** 4. **يجب على الأجهزة الحكومية أن لا تقصر تعاملها على عدد او اسماء محدود من المقاولين بل يجب أن تعطي الفرصة لأكبر عدد من المتعاقدين**   **ملاحظة : وعلى كل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني وديوان المراقبة العامة وهيئة التحقيق والتأديب متابعة ذلك بدقة والرفع عن أي حالات يظهر فيها عدم التقيد بما ذكرناه...وذلك لأننا حريصون على دعم القطاع الأهلي والوطني وتشجيعهم وإعطاء الفرصة على قدم المساواة.** |
| **الأشخاص المحظور على الجهات الحكومية التعاقد معهم** |  |
| 1. **لا يجوز لها أن تتعامل إلا مع الأفراد أو المؤسسات أو الشركات المؤهلة لتقديم العمل والمرخص لها بمزاولته .** 2. **كما أن عليها اجتناب التعامل مع بعض الأشخاص الذين يُحظر على الجهات الحكومية التعاقد معهم أو التعامل مع أي منهم .** 3. **موظفو الحكومة, ومع ذلك يجوز لجهة الإدارة التعاقد مع أي موظف حكومي لشراء ما لا يعد اشتغالاً بالتجارة بالنسبة للموظف العام على النحو المنصوص عليه في اللائحة التنفيذية لنظام الخدمة المدنية. مثل الاعمال غير التجارية إذا كان له قد صرح بمزاولتها وكذلك على أي مما يعتبر من نتاجه الفكري أو الذهني كالمؤلفات أو تكليفه بإنجاز أعمال فنية أو شراء حق الملكية الأدبية والفنية أو مصنفاته.**  * **كما أجازت للموظف العام الدخول في المزايدات العلنية التي تجريها أي من الجهات الحكومية إذا كانت الأشياء المرغوب في شرائها لاستعماله الخاص.**  1. **المسجونون بناء ً على حكم في جريمة أثناء القيام بإجراءات التعاقد.** 2. **من تقضي الأنظمة بحظر إشهار التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم** 3. **المفلسون أو من طلبوا إشهار إفلاسهم, أو ثبت إعسارهم, أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة.** 4. **الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.** 5. **من لم يبلغ الثامنة عشر من العمر.** 6. **ناقصو الأهلية.** 7. **من صدر قرار بمنع التعامل معه من الجهات المخولة بذلك نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل**   **مثال : القرار الإداري الذي أصدره وزير الصحة في المملكة العربية السعودية في أواخر عام 1429هـ \ 2008م بمنع وكلاء شركات التبغ سواء المستوردين أو المروجين بطريق مباشر أو غير مباشر من الدخول في المنافسات التي تطرحها وزارة الصحة لشراء الأدوية والمستلزمات الطبية دون أن يشمل الحظر الأنواع الأخرىى من العقود الإدارية**  **ط- الشركات أو المؤسسات السعودية أو غير السعودية التي أدين مديرها أو أحد منسوبيها بارتكاب إحدى الجرائم المنصوص عليها في نظام مكافحة الرشوة إذا كانت الجريمة قد وقعت**  **لمصلحة الشركة أو المؤسسة. ولم يرد النص على هذه الحالة الأخيرة في نظام المنافسات وفي أو في لائحته التنفيذية وإنما ورد النص عليها في نظام مكافحة الرشوة التي أجازت**  **لمجلس الوزراء في إعادت النظر في عقوبة حرمان الشركة أو المؤسسة في إبرام عقود إدارية مع الحكومة وذلك بعد انقضاء خمس سنوات من انقضاء صدور الحكم.**  **ملاحظة : طبيعة الحرمان تختلف في الفئات المشار إليها**   1. **حرمان وقائي يراد به حماية المال العام ووقايته من شبهة التربح أو المجاملات مثل ذلك المفروض على موظفي الدولة** 2. **حرمان جزائي أي يأخذ مفهوم العقوبة ومثاله الحرمان المفروض على الشركات والمؤسسات الذي يثبت وقوع جرم الرشوة لمصلحتها** | |
| **جنسية المتعاقد** | **مدة تقديم وسريان العروض ( العطاءات )** |
| 1. **تقوم كثير من العقود الإدارية على الاعتبار الشخصي وعلى الرغبة في أن تتحقق أكبر فائدة ممكنة منها للأشخاص السعوديين طبيعيين كانوا أم اعتباريين .** 2. **لذا فإنه يفضل أن تبرم عقود جهات الإدارة على المقاولين و الموردين والمستثمرين السعوديين** 3. **لا يجوز التعاقد مع غير السعوديين من أفراد أو مؤسسات أو شركات إلا في حالة عدم توفر السعوديين** 4. **إلزام الأجهزة الحكومية عند التعاقد على المقاولات الصغيرة والمتوسطة على المقاولين السعوديين** 5. **الزم هذه الجهات بقصر أعمال المقاولات غير الإنشائية مثل الإعاشة والصيانة والنظافة والنقل والتشغيل وتوريد مواد الخام ونحوها من العقود على المقاولين السعوديين فحسب** 6. **أما بالنسبة لعقود الأشغال التي قد تسند إلى شركة مقاولات أجنبية فإنه من المتعين على جهة الإدارة أن تُضَمن العقد النموذجي نصاً صريحا يقضي بأن تتخلى هذه الشركة عن نسبة لا تقل عن 30% من قيمة العقد كأعمال تسند إلـــى مقـاول سعودي** 7. **لا يجوز لجهات الإدارة التعاقد مع الأفراد والمؤسسات والشركات السعودية أو غير السعودية أو المختلطة ما لم يكن مرخصا لها بمزاولة النشاط في المملكة .** | 1. **وجوب أن يكون أول إعلان عن المنافسة سابقاً لموعد تقديم العروض بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما , أما كانـــت المشــاريع أو الأعمال للجهة الحكومية تبلغ التكاليف التقديرية لها مبلغ خمسين مليون ريال فأكثر فيتعين أن تكون المدة ما بين أول إعلان و الموعد النهائي لتقديم العروض لا تقل عن ( 60 يوما)** 2. **مدة سريان العروض في المنافسات العامة بــ (90) تسعين يوماً سابقة على الموعد المحدد لفض أو فتح المظــاريف.** 3. **إن قام أحدهم بسحب العرض المقدم منه قبل انتهاء فترة 90 يوما تتم مصادرة الضمان الابتدائي المقدم منه وذلك لضمان عدم انسحاب المتنافسين لمصلحة متنافس آخر** 4. **حظر النظام تمديد فترة الضمان الابتدائي إلا بعلم وموافقة صاحب العرض حيث لا يجوز ارتباطه بالمنافسة أو تحمل تكاليف الضمان لفترة أطول من ذلك إلا برضاه.فإن انقضت المدة المحددة دون أن يتم فتح المظاريف ورغب أحد المتنافسين في الانسحاب أجيب إلى طلبه ويتم الإفراج عن الضمان الابتدائي المقدم منه** |
| **تأمين ضمان الجدية** | **وجوب الحصول على موافقة صاحب الصلاحية** |
| 1. **حرصاً على التأكد من جدية الراغبين في التعاقد فقد نص النظام على وجوب اقتران كل عطاء يتم تقديمه إلى جهة الإدارة بتأمين أو ضمان ابتدائي تتراوح نسبته ما بين 1% إلى 2% منِ إجمالي قيمة العرض الذي تقدم به صاحب العطاء , واستثناءً يُعفى صاحب العطاء من تقديم الضمان الابتدائي في حالتين :** 2. **حالة الشراء المباشر (ما لم تكن العروض مغلقة فيتعين تقديم الضمان).** 3. **تعاقدات الجهات الحكومية فيما بينها , وكذالك في حال تعاقداتها مع الجمعيات الخيرية والجمعيات ذات النفع العام (شريطة أن تقوم بتنفيذ الأعمال بنفسها).** 4. **يتم رفع قيمة الضمان الابتدائي إلى 5%من قيمة العقد كضمان نهائي في حالة ترسية العقد عليه وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ الترسية ( يجوز تمديد هذه الفترة لفترة مماثلة ) وإلا تمت مصادرة الضمان الابتدائي ومن ثم التفاوض مع العرض الذي يليه.** 5. **لا يكون الضمان نهائي في حالة الشراء المباشر إذا( رأت الجهة الحكومية ضرورة تقديمه ) كما يعفى من تقديم هذا الضمان الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام هذا الضمان وكذلك المؤسسات العامة والشركات التي تملك الحكومة (51%) من رأس مالها كحد أدنى.وكذلك الجمعيات الخيرية والجمعيات ذات النفع العام شريطة أن تقوم بتنفيذ أعمالها بنفسها** | 1. **و يراد به حصول جهة الإدارة على الموافقة المسبقة من صاحب الصلاحية في التوقيع على العقد ومثال ذلك ضرورة حصول جهة الإدارة الموافقة المسبقة لمجلس الوزراء وصدور مرسوم ملكي بذلك قبل إبرامها لعقد قرض** 2. **هذا ولم يجز العمل-عادة-على ان تتضمن الأنظمة تحديدا للجهات او المسئولين أصحاب الصلاحية** 3. **حدد نظام المنافسات الذين لهم صلاحية البت في العروض المقدمة للإدارة أيا كانت وسيلة التعاقد فصاحب الصلاحية في البث في الشراء وفقا لهذا النظام هو الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة أو من يفوضانه في ذلك.** 4. **إذا بلغت قيمت المنقولات المراد بيعها في المزادات مليون ريال أو أكثر فإن الوزير أو رئيس الدائرة المستقلة له صلاحية البت في ذلك البيع,أما إذا قلت القيمة عن ذلك فإن وكيل الوزارة أو من يفوضه يكون هو صاحب الصلاحية في الترسية.** 5. **إذا كانت الأعمال المطلوب تنفيذها في عقود(الأشغال)أو المواد المطلوب شرائها في(عقود الشراء) تجاوز مبلغ ثلاثة ملايين ريال,فيكون للوزير أو رئيس الدائرة المستقلة صلاحية** 6. **واذا أقل من هذا المبلغ فإن لوكيل الوزارة أو من يتم تفويضه داخل الوزارة صلاحية البت والتوقيع على هذه العقود.** 7. **ويترتب على عدم حصول الإدارة على إذن مسبق من صاحب الصلاحية قبل إبرام العقد بطلانه بطلانا مطلق سواء في حالة الإبرام او حالة تجديد العقد**   **أمثلة : العقود الذي يتعين الحصول على موافقة صاحب الصلاحية قبل إبرامها,الحصول على موافقة المقام السامي فيما لو زادت قيمة العقد على مئة مليون ريال وكذلك الحصول على موافقة مجلس رئيس الوزراء قبل التعقد لشراء الأسلحة لمصلحة إحدى الجهات الحكومية** |
| **مدة التعاقد** | **شكل العقد** |
| 1. **مدة تنفيذ العقد تعد من العناصر الرئيسة لتحديد“أفضل“ العروض المقدمة إذ يتنافس أصحاب العطاءات لتقليص مدة تنفيذ العقد عادة ما يكون هذا التنافس في العقود التي يكون محلها إنجاز أعمال ذات غرض محدد مثل عقود الإنشاء والأشغال العامة والتوريد لمرة واحدة** 2. **أما العقود ذات التنفيذ المستمر ( متراخية التنفيذ ) كالصيانة والنظافة والتشغيل والإعاشة فإنها محددة بمدة سنة كحد أدنى**  * **أجاز النظام إبرام مثل تلك العقود لمدة أقصاها خمس سنوات بل أنه أجاز زيادة هذه المدة للعقود التي تتطلب ذلك شريطة الحصول على الموافقة المسبقة لوزارة المالية**  1. **يجب أن تتناسب المدة المحددة لتنفيذ المشروع في عقود الأشغال العامة مع كمية الأعمال المطلوبة وطبيعتها,ومع الاعتمادات السنوية المخصصة للصرف على المشروع.** 2. **استبعدت اللائحة التنفيذية فترة الإجازة الصيفية من مدة العقود النظافة والصيانة والخدمات الأخرى لدى الجهات التعليمية(المدارس والكليات والمعاهد والجامعات(على أنها قررت إمكانية الاكفاء بتخفيض أعمال العمالة والعناصر غير اللازمة للعقد إذا كانت تلك الجهات تمارس نشاطا محدودا خلال الإجازة الصيفية؛كل ذلك من باب توفير المال العام وعدم إهدار على عقود** 3. **استبعدت اللائحة التنفيذية فترة الحج من اليوم الأول من شهر ذي الحجة وحتى اليم الخامس عشر منه تتوقف كافة العقود بقوة النظام في نطاق الحرمين الشريفين والمشاعر** | 1. **العقود الإدارية لابد وأن تكون مكتوبة وهذا هو الأصل فيها ,ومع ذلك فإن الكتابة ليست شرطا لقيام العقد إذ يكفي التقاء إيجاب جهة الإدارة مع قبول المتعاقد معها للقول بقيام العقد** 2. **عادة ما تتضمن العقود الإدارية الإشارة أو الإحالة إلى كما يعرف بكراسة الشروط والمواصفات** 3. **جرى العمل على أن تستخدم جهات الإدارة في تعاقدها عقودا نمطية أو نموذجية معدة ومعتمدة سلفا ليس فيها مجال للاجتهاد والتبديل أو التفاوض إلا بقدر يسير وفي حدود يسيرة تتماشى مع الزمان والمكان وطبيعة العمل موضوع التعاقد وهو الأمر الذي قد يخلق** 4. **من الملائم إخضاع هذه العقود النمطية إلى المراجعة من حين لآخر حتى يتلاءم مع المتغيرات الاقتصادية والقانونية** 5. **لم يستلزم النظام الكتابة في العقود التي يتم إبرامها إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلاث مئة ألف ريال إذ يجوز للجهة الحكومية الاكتفاء بالكتابات المتبادلة بدلا من تحرير العقد .** |
| **لغة العقد** | **نسخ العقد** |
| 1. **يجب أن تحرر عقودها ووثائقها وملحقاتها باللغة العربية بحيث تكون لها الأولوية عمــا سواها من اللغات** 2. **لا يحول دون استخدام لغة أجنبية في العقد إلى جوار اللغة العربية في حالة التعاقد مع جهة أجنبية , ولكن عند التعارض في تفسير النصوص فــإن التـرجيح يكون للنص العربي** 3. **في حال وجود مصطلحات فنية متعارف عليها عالمياً فيمكن إثباتها في العقد باللغة الإنجليزية بين قوسين بالإضافة إلى ذكرها باللغة العربية** | 1. **ألزمت اللائحة كافة الجهات الحكومية بتحرير العقد من أربع نسخ علـى الأقل إحداها للمتعاقد والأخرى للمشرف على التنفيذ ونســخة لـــلإدارة المختصــة بالمحاسبة ونسخة لديوان المراقبة العامة** 2. **ألزمت اللائحة كافة الجهات الحكومية إبلاغ مصـلحة الزكاة والدخل بالمعلومات التي تطلبها من العقد وذلك لمســاعدتها على اســتيفاء الزكاة أو الضريبة المستحقة على المتعاقد مع الإدارة سعوديا كان أم أجنبيـا ( ابلاغها وليس تزويدها نسخة من العقد )** |
| **منشأ السلع** | **وسيلة الدفع** |
| 1. **فيتعين على جهة الإدارة أن تحرص على طلب منح الأفضلية للمتنافس السعودي وللمنتجات السعودية** 2. **يتطلب النظام أن تقوم جهة الإدارة بصورة دائمة بمنح أفضلية في عقود الشراء للسلع والمواد والمنتجات الوطنية أي المصنوعة في المملكة.** 3. **أوجبت اللائحة التنفيذية على الجهات الإدارية أن تعطي الأولوية في في التعامل لمصنوعات والمنتجات والخدمات السعودية** 4. **كما اشترطت أن يتم النص على هذا الأمر صراحة في شروط ومواصفات الأعمال المطلوب تنفيذها دون وضع آلية لتحقيق من مدى التزام المتعاقدين مع جهات الإدارة بهذه الشروط.** 5. **ويتعين في كافة الأحوال ألا تكون أسعار المنتجات الوطنية مرتفعة** | 1. **ألزم النظامبـــأن تكون وسيلة الدفع التي يتم التعاقد على أساسها هي الريال السعودي فقط , إذ نص على وجوب أن يتم دفع قيمة العقود بالريال السعودي (ومن باب أولى أن تكـــون أسعار العروض المقدمة من المتنافسين مكتوبة بالعملة السعودية** 2. **أجاز النظام أن تقوم جهة الإدارة بدفع قيمة العقود بأي عملة أخرى شريطة أن يتم التنسيق المسبق مع وزارة المالية اوأن يتم النص في شروط المنافسة على العملة التي يقدم العرض بها .** 3. **وفي كافة الأحوال لا يجوز دفع قيمة العقد بأكثر من عملة واحدة.** |

**الطبيعة القانونية للترسية**

**انعقاد العقد الإداري هل يتم بالترسية أم بالتوقيع على العقد ؟**

|  |  |
| --- | --- |
| **هذه مسألة يتنازعها تياران تشريعيان متضادان,** |  |
| **التيار الاول :**   1. **تلك الدول التي ورد النص صراحة في قوانينها المنظمة للعقود الإدارية والقاضية بأن العقد الإداري ينعقد بمجرد التقاء الإيجاب المتمثل في عملية العرض أو العطاء مع القبول المتمثل في عملية الترسية وأن ما يتبع ذلك من إجراءات من كتابة العقد والتوقيع عليه هي مجرد إجراءات شكلية لاحقة على قيام العقد** 2. **اعتبرت المتنافس الفائز بالترسية في حكم المتعاقد قانونا ومن ثم يكون العقد نافذا من جهة الإدارة بمجرد إبلاغه بقرار الترسية وأن عملية التوقيع على العقد ما هي إلا إجراء توثيقي لاحق يراد به حماية حقوق الطرفين وإثباتها في حال ما إذا شجر بينهما نزاع.** | **التيار الثاني :**   1. **دول أخرى أن العقد الإداري لا ينعقد إلا بكتابة العقد وأن كافة ما يسبقه من إجراءات بما فيها الترسية-إنما هي مراحل أولية أو تحضيرية سابقة على قيام العقد,وعلى هذا فإن عملية الترسية لن يكون من شأنها إثارة أي خلاف أو اختلاف في وجهات النظر لأنها لا تكسب صاحبها مركزا تعاقديا مع جهة الإدارة ولا يحق له الاحتجاج بها في مواجهة هذه الجهة بأي حقوق مكتسبة قبل التوقيع على العقد.** |
| **بالنسبة للمملكة ...**   1. **عمد واضعوا نظام المنافسات السعودي إلى إغفال النص صراحة على بيان حكم هذه المسألة تاركين حسمها للقضاء الإداري .** 2. **وفي محاولة لاستقراء رأي القضاء الإداري السعودي في هذه المسألة قمنا بتتبع عددا من الأحكام النهائية فانتهينا إلى :** 3. **تبني القضاء الإداري ينعقد بإبلاغ المقاول بالترسية وإن الالتزامات التعاقدية تبدأ من تاريخ الإخطار بالترسية** 4. **تبنت جهة القضاء الإداري مبدأ التقاء الإيجاب بالقبول لقول بقيام العقد بصرف النظر عن تحرير العقد الإداري** 5. **قررت المحكمة الإدارية بأنه(ينعقد العقد الإداري بتلاقي الإيجاب والقبول بين الطرفين ولا يغير من ذلك أن الإدارة لم تبرم عقدا مكتوبا.** 6. **من خلال الأحكام أن القضاء السعودي قد تأثر وهو في معرض الحكم بها في الفقه الإسلامي إلى حد بعيد إذ يقرر قيام العقود بمجرد الالتقاء بالقبول.**   **أما ما يراه المؤلف**   1. **وفي حالة غياب النص التشريعي بشأن بيان هذا الحكم ألزمت كافة الجهات بالتقيد بالنماذج المعدة وفق هذا النظام وهي في معرض إعداد عقودها الإدارية.** 2. **وثم تلتها المادة الثلاثون لتؤكد إن العقد بين جهة الإدارة وبين من رست عليه الأعمال لا يتم تحريره إلا بعد أن يتم إبلاغه بالترسية ويقوم بتقديم الخطاب النهائي.** 3. **أعقبتها المادة الحادية والثلاثون والتي أجازت لجهات الإدارة أن تكتفي بالمكاتبات المتبادلة مع من سيتم التعاقد معهم بعقود لا تتجاوز ثلاثة ألف ريال عوضا عن تحرير عقود معهم.**   **فالمؤلف يرى ان انعقاد العقد لا يتم الا بكتابة العقد والتوقيع عليه راجع الكتاب من 110 - 116** | |
|  |  |
|  |  |
| **الآثار المترتبه على ابرام العقد الاداري** |  |
| **مقدمة :**   1. **من القواعد الراسخة عند ابرام العقود الخاصة ( مدنية او تجارية ) فالعقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز لأي طرف إلغاءة اة تعديله بمعزل عن الطرف الآخر . إلا ان الوضع يختلف في العقود الادارية وذلك لخصوصيتها فيحق للادارة وبإرادتها المنفردة ان تعدل او تنهي التعاقد طالما رأت مصلحة عامة من ذلك .** | 1. **بينما نجد بأن العقود الخاصة محكومة بمبداء ( نسبية آثار العقد الى اطرافة ) بمعنى انه لا يمكن تحميل أي شخص بالتزامات تعاقدية مالم يكن طرفا في العقد . وهذا المبداء غير موجود في العقود الادارية ، فالمقاول من الباطن مسئولا بالتضامن مع المقاول الاصلي.** |

**تابع .....**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **الآثار المترتبه على ابرام العقد الاداري** | | | | |
| **حقوق الجهة الإدارية**  **وهي حق مراقبة التنفيذ – حق توقيع الجزاءات – الحق في تعديل العقد بالارادة المنفردة** | | **حقوق المتعاقد**  **وهي حق اقتضاء المقابل المتفق عليه – حق الحصول على التعويض المناسب – حق اعادة التوازن المالي** | | |
| **أولا حقوق الإدارة** | | | | |
| **حق مراقبة التنفيذ**   1. **يكون لجهة الإدارة بناء على العقد الإداري الحق في مراقبة تنفيذ المتعاقد معها لالتزاماته الناشئة عن العقد وملاحقه كذلك لها سلطة الإشراف عليه وتوجيهه أثناء قيامه بالتنفيذ وذلك من خلال إصدارها الأوامر الملزمة للقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين كل ذلك للتحقق من التزام المتعاقد بتنفيذ عين ما تم علبه التعاقد سواء في شقه المالي أو في شقه الفني لضمان تقديم أفضل الخدمات.** 2. **وعادة ما تتمتع الإدارة بسلطات استثنائية عند مراقبة أو توجيه المتعاقد معها, وكذا كل من يتعامل معه لتنفيذ العقد** 3. **ولجهة الإدارة ممارسة هذه السلطات سواء ورد عليها النص في العقد أو في النظام أو لم يرد.**   **سلطات الادارة في العقد الادارة واجبه الاتباع لانها تتعلق بالمصلحة العامة فهي واجبت التنفيذ وليست لها من احقيتها هذه ان تعطلها متى شاءت** | | | | |
| **حق توقيع الجزاءات**   1. **هو اقوى الامتيازات الممنوحة للإدارة حتى ولو لم ترد في صلب العقد** 2. **يحق لجهة الإدارة عبر ما تصدره من قرارات إدارية ودون الحاجة إلى الالتجاء إلى القضاء, أن تفرض عددا من الجزاءات على المتعاقد معها بإرادتها المنفردة في حالة تأخره أو امتناعه عن تنفيذ ما التزم به سواء بصورة كلية أو جزئية.** 3. **الهدف من ذلك ضمان قيام المتعاقد بما التزم به ولتأمين سير المرفق العام** 4. **هذا الحق لا يخول الادارة توقيع عقوبات جزاءية كالسجن** 5. **وفيما يلي أهم أنواع الجزاءات: فسخ العقد - سحب العمل وتنفيذ العقد على حساب المتعاقد معه - انهاء العقد بدون خطاء من المتعاقد - غرامات التأخير** 6. **فسخ العقد**   **وهو يعني قيام جهة الإدارة بإنهاء العقد بإرادتها المنفردة دونما حاجة إلى استصدار حكم قضائي بالفسخ, وذلك في حالة إخلال المتعاقد معها في تنفيذ التزاماته التعاقدية كالتباطؤ في التنفيذ أو الامتناع عنه بصورة كلية أو جزئية**   1. **جهة الإدارة لا تملك هذا الحق بالنسبة لعقود (المرافق العامة) التي يحتاج إلى فسخها إلى الحصول على حكم قضائي بذلك بما لهذه العقود من أهمية في تشغيل مرفق حيوي عام.** 2. **والفسخ ليس فقط استنادا على خطاء لدى المتعاقد بل ايضا لمجرد تحقيق مصلحة عامة من هذا الفسخ ، كما ان الادارة غير ملزمة باثبات الضرر عند الفسخ** 3. **ارادة الادارة في الفسخ ليست مطلقة بل مقيدة . وفق نظرية " عدم جواز التعسف في استعمال الحق "** 4. **لجهة الإدارة في حالة فسخ العقد أن تقوم بمصادرة قيمة الضمان المالي المقدم من قبل المقاول عند تقدمه بالعطاء( الضمان الابتدائي).وتقع هذه المصادرة بقرار من جانب الإدارة عند إخلال المتعاقد معها دون اللجوء إلى القضاء** 5. **تمثل قيمة الضمان الحد الادنى للتعويض اذ تقوم الادارة بمصادرته** 6. **لا يحق للمتعاقد فسخ العقد بارادتة الا بعد اللجوء للقضاء** 7. **لا يحق للمتعاقد بعد فسخ العقد الا المطالبه بالتعويض فقط** 8. **وقد ورد نص في اللائحة التنفيذية شرطين يجب أن تلتزم بهما جهة الإدارة في فسخ العقد دون أن يخل ذلك بحق الإدارة في الرجوع على المتعاقد بالتعويض وهما:** 9. **أن يتوقف المقاول أو المتعهد المتعاقد مع الإدارة عن تنفيذ العقد وفقا لشروطه أو يتباطأ فيه .** 10. **ألا يقوم بتصحيح الأوضاع رغم إنذاره بخطاب مسجل, وانقضاء 15 يوما دون تصحيح الأوضاع.** 11. **تتولى المحكمة الإدارية بوصفها جهة القضاء الإداري في المملكة العربية مراقبة مدى مخالفة أو مطابقة قرار الفسخ أو مصادرة الضمان المالي لأحكام النظام,وكذلك مدى تناسب هذا القرار مع المخالفة المنسوبة إلى المتعاقد مع الإدارة وما إذا كان ينبغي القضاء للمتعاقد بتعويض,ومقدار هذا التعويض في حالة ثبوت ضرر له** 12. **بمعنى أن القضاء الإداري السعودي يمارس وهو في معرض دعاوى العقود الإدارية والحكم فيها يمارس** 13. **رقابة المشروعية : للتحقق من مدى مراقبة الإدارة بفسخ العقد أو بمصادرة الضمان المالي لأحكام النظام الخاص بالعقود الإدارية** 14. **رقابة الملاءمة : للتحقق من مدى ملاءمة الجزاء المفروض من جانب جهة الإدارة مع طبيعة المخالفة المرتكبة من قبل المتعاقد معها,وذلك أن عقوبة فسخ العقد تتطلب ما يبررها وهو ارتكاب المتعاقد عمل من الأعمال التي ورد النص عليها في اللائحة التنفيذية للنظام. راجع ص 124** | | | | |
| **ب-- سحب العمل وتنفيذ العقد على حساب المتعاقد معه ( بدل اسلوب فسخ العقد )**   1. **في حال إخلال المتعاقد مع الإدارة إخلالا جسيما بالتزاماته التعاقدية يحق لجهة الإدارة أن تقوم بسحب العمل منه وتنفيذه على نفقته ولو بتنفيذ التعاقد المباشر مع غيره, مع حقها بالرجوع مع المتعاقد فيما إذا لحقها ضرر .** 2. **وبالرجوع إلى نظام المنافسات نجد أنه تضمن بيان الحالات التي يحق للإدارة سحب العمل من المتعاقد.** 3. **إذا ثبت أن المتعاقد قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره من بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاصة بذلك.** 4. **إذا تأخر في البدء عن العمل أخل بذلك ولم يصلح أوضاعه خلال 15 يوما من تاريخ إبلاغه كتابة بتصحيح الوضع.** 5. **إذا تنازل عن العقد أو تعاقد لتنفيذه من الباطن دون إذن خطي من الحكومة.** 6. **إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه, أو ثبت إعساره. أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة,أو كان شركة جرى حلها أو تصفيتها.** 7. **إذا توفي الشخص وكانت مؤهلاته محل اعتبار في التعاقد ويجوز للجهة الحكومية الاستمرار في التعاقد مع الورثة. إذا توافرت الضمانات الفنية أو المالية الكافية لدى الورثة.** 8. **ويعتبر قرار جهة الإدارة بسحب العمل من المتعاقد معها قرارا إداريا بالمعنى الفني شأنه في ذلك شأن قرار فسخ العقد مع المتعاقد وقرارها بمصادرة الضمان وهي قرارات منفصلة عن العقد الإداري كما سبق بيانه.** 9. **بعد سحب العمل يجب ان يكون تنفيذ العمل على حساب المتعاقد وفقا للشروط والمواصفات التى تم الاتفاق عليها مع المتعاقد ( الذي سحب منه العمل ) وبالوسائل التالية :** 10. **الاتفاق مع صاحب العرض الثاني الذي يلي المتعاقد الأول لتنفيذ الأعمال بنفس الأسعار المتعاقد عليها ، وفي حالة عدم موافقته يتم التفاوض مع أصحاب العروض الأخرى بالترتيب وهكذا . فإن لم يتم التوصل إلى الأسعار المتعاقد عليها ، يتم التفاوض مع جميع المتقدمين بالترتيب ، للتنفيذ بما لا يتجاوز الأسعار السائدة .** 11. **إذا لم تتمكن الجهة من تنفيذ الأعمال وفقاً لما أشير إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة ، يتم تنفيذها بالشراء المباشر ، إذا كانت قيمتها في حدود تلك الصلاحية ، وبما لا يتجاوز الأسعار السائدة .** 12. **إذا لم تتمكن الجهة من تنفيذ الأعمال وفقاً لما أشير إليه في الفقرتين (أ ، ب) من هذه المادة ، تطرح الأعمال المسحوبة في المنافسة العامة وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة .** 13. **إذا كانت الأعمال المسحوبة من عقود المشتريات المستثناة من المنافسة العامة ، تنفذ على حساب المتعاقد ، وفقاً للأسلوب المحدد لشرائها بموجب المادة (السابعة والأربعين) من النظام** 14. **إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المسحوبة مئة ألف ريال ، جاز للجهة الحكومية تأمينها بالطريقة التي تراها مناسبة ، بما لا يتجاوز الأسعار السائدة .** 15. **قرار الادارة بسحب العمل او فسخ العقد ومصادرة الضمان قرارات اداريه تخضع لرقابة المشروعية من لدن المحاكم الادارية** 16. **لا تنتهي الرابطة العقدية بسحب العمل بحيث يكون للادارة الحق بمصادرة الضمان واحتجاز المستحقات وحجز المعدات وكذلك استعمالها** 17. **عند سحب العمل تقوم الادارة والمقاول المسحوب منه بكتابة محضر لإثبات حالة المشروع وقت السحب والمعدات الموجودة ... واذا لم يحضر المقاول بموعد تحرير العقد يسقط حقة في الاعتراض على ما يرد في المحضر .** 18. **اكد القضاء على ان سحب العمل يجب ان يستند على وقائع مادية تثيت خطاء المقاول .**   **للمقاول المسحوب منه العمل احقية قيمة الاعمال التى نفذها قبل سحب العمل وفقا للمحضر الذي اعد عند السحب وليس له الحق في أي مبالغ اخرى الا ما ورد في المحضر .** | | | | |
| **ج— انهاء العقد بدون خطاء من المتعاقد**   * **انهاء العقد يختلف عن فسخ العقد وعن سحب العمل ( فسخ العقد يتطلب وجود خطاء بينما انهاء العقد فتكفي اعتبارات المصلحة العامة كسبب )** * **لا يلزم وجود نص بذلك في العقد وانما هو حق اصيل للأدارة وسلطتها هنا تقديرية .** * **ليس للمتعاقد في هذه الحالة الا الحصول على تعويض لإنهاء العقد قبل اوانه ولعدم وجود خطاء عليه** * **سلطة الادارة تقديرية ولا يحدها سوى قيد عدم جواز اساءة استعمال السلطة** * **وبعد انهاء العقد تقوم الادارة بإعادة الضمانات المالية للمتعاقد التى قدمها وكل ما يمكن اعادته** * **اقر قضاء الاستئناف احقية الادارة في انهاء العقد بشرط الالتزام**  1. **الاخطار في خلال المدة المحددة بالعقد طالما نص العقد على ذلك .** | | | | |
| **د—غرامات التأخير**  **هي مبالغ مالية يتم تحديدها مسبقا في العقد تبعا للنسب المحددة بالنظام يلتزم المتعاقد بتحملها في حالة التأخير عن التنفيذ**   1. **لا تحتاج الادارة لإثبات وقوع الضرر** 2. **لا تحتاج الادارة الى حكم قضائي** 3. **لا تتجاوز (6%) من اجمالي قيمة عقود التوريد ، ولا تتجاوز (10%) من اجمالي قيمة العقود الأخرى . ( لا يجوز الزيادة حتى ولو رضي المتعاقد لان القاعدة هنا امرة ) .** 4. **تقوم الادارة بتوقيع الغرامة اذا تأخر المقاول عن الوقت المحدد في العقد ، اما اذا لم يكن بالعقد وقت محدد فلا يحق للإدارة توقيع الغرامة** 5. **يحق للإدارة الجمع بين الغرامة وبين الرجوع عليه بالتعويض بشرط ان لا يتجاوز الشرع في استيفاء الدين ويكون بحكم الربا .** 6. **يحق للإدارة الجمع بين الغرامة وسحب العمل اذا توفرت شروط كل منهما بشرط ان لا يقع السحب قبل انتهاء العقد فعندها لا يجوز الجمع بينهما .** 7. **حالات الإعفاء من الغرامات :**  * **حالة الاعفاء الوجوبي ( بحسب النظام وليس للإدارة سلطة فيه )**  1. **اذا كان التاخير بسبب اجنبي لا للمتعاقد يدا فيه ولا يستطيع ردة**  * **حالة الاعفاء الجوازي ( بحسب سلطة الادارة التقديرية تمارسها بالتفاهم مع وزارة المالية )** | | | | |
|  | | | | |
| **حق الإدارة في تعديل العقد بالإرادة المنفردة**   1. **يكون للإدارة الحق في تعديل الشروط بالزيادة أو النقصان بدون موافقة المتعاقد ( حتى ولو لم يكن هناك نص بالعقد )** 2. **بشرط ان لا تتجاوز التزامات المتعاقد 10 % من اجمالى قيمة العقد ولا تخفض هذه الالتزامات بما يزيد عن 20 %** 3. **واذا زادت عن الحد فالادارة ملزمة بالتعويض** 4. **اساس هذا الحق هو ضمان سير المرفق العام بإنتظام واضطراد** 5. **في حالة زيادة التزامات المتعاقد أو تخفيضها ، أو إجراء أي تعديل أو تغيير في الأعمال المتعاقد على تنفيذها مراعاة الضوابط التالية :**  * **أن تكون الأعمال الإضافية محلاً للعقد وليست خارجة عن نطاقه .** * **أن تحقق التعديلات أو التغييرات اللازمة للأعمال ما يخدم مصلحة المرفق ، على أن لا يؤدي ذلك إلى الإخلال بالشروط والمواصفات ، أو التغيير في طبيعة العقد . أو توازنه المالي .** * **التأكد من توافر المبالغ اللازمة لتغطية قيمة الأعمال الإضافية ، قبل تعميد المتعاقد بها .** * **إذا لم يكن للأعمال الإضافية بنود أو كميات مماثلة في العقد ، يتم العرض على لجنة فحص العروض أو اللجنة المختصة بالشراء بحسب الأحوال ، لدراسة التكليف بتلك الأعمال، ومناسبة الأسعار المقدمة من المتعاقد . فان لم يوافق المتعاقد على ما تنتهي إليه اللجنة ، يتم التعاقد على تنفيذها بواسطة مقاولين آخرين ، وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة.** * **لا يجوز التكليف بأعمال إضافية بعد استلام الأعمال محل العقد.** * **تصدر جميع الأوامر الخاصة بزيادة أو تخفيض التزامات المتعاقد والمدد المستحقة عن الأعمال الإضافية ، وأوامر التغيير ، من قبل صاحب الصلاحية في الترسية.**  1. **اذا تجاوزت الادارة النظام في ابرام عقد من عقودها ( كما لو ما اخذت موافقه وزارة المالية – مثلا ) فهذا خطاء لكنه لا تنفي اكتمال ونفاذ العقد بتلاقي الايجاب مع القبول** 2. **قيام المتعاقد بعمل دون تعميدة من جهة الادارة لا يخولة الحق في اقتضاء أي مقابل مالي حتى ولو اثبت قيامة بالعمل .** 3. **راجع القيود ص 141 من الكتاب .** 4. **افراط الادارة في التعديل على العقد لا تعطي الحق للمتعاقد في فسخ العقد او حتى الدفع بعدم التنفيذ ويبقى له الحق في التعويض إذا تضرر !!** 5. **لا يجوز تكليف المتعاقد ( في حالة انتهاء مدة العقد ) بأي اعمال اضافية الا ما تم الاتفاق علية قبل نهاية العقد ( فلا تتعامل الادارة مع المتعاقد على اساس اعتبار العقد مستمر )** 6. **حالات تمديد مدة العقد** 7. **إذا كلف المتعاقد بأعمال إضافية على ما ورد في العقد ، بشرط أن تكون المدة المضافة متناسبة مع حجم الأعمال وطبيعتها وتاريخ التكليف بها .** 8. **إذا صدر أمر من الجهة الحكومية بإيقاف الأعمال أو بعضها لأسباب لا تعود للمتعاقد .** 9. **إذا كانت الاعتمادات المالية السنوية للمشروع غير كافية لإنجاز العمل في الوقت المحدد .**   **ويملك الصلاحية في تمديد العقد لهذه الحالات الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة** | | | | |
| **الفصل الثاني حقوق المتعاقد مع الإدارة**  **حق اقتضاء المقابل المتفق عليه - حق الحصول على التعويض المناسب - حق إعادة التوازن المالي للعقد** | | | | |
| **الأول : حق اقتضاء المقابل المتفق عليه** | | | | |
| 1. **يعتبر هذا الحق هو الباعث الرئيسي على التعاقد .** 2. **هناك عقود ليس فيها مقابل بل المتعاقد هو الذي يدفع المقابل ( عقد المعاونة – المساهمة ) .** 3. **المقابل يختلف بحسب نوع العقد الإداري الذي تم إبرامه** 4. **عقود التوريد والإعاشة والشراء يعتبر «الثمن» هو المقابل النقدي** 5. **أما في عقود إلتزام المرافق العامة أو عقود البناء والتشغيل وعقود البناء وتحويل الملكية فإن «الرسوم» التي يتقاضاها المتعاقد تعتبر هي المقابل النقدي الذي سيحصل عليه** 6. **ويعتبر المقابل النقدي في العقود الإدارية من الشروط التي لا يحق لجهة الإدارة أن تنفرد بتعديلها إلا في حالات الزيادة أو النقص في محل العقد.**   **والقاعدة في العقود الإدارية**   1. **يتم تحديد مواعيد وطريقة سداد الدفعات ضمن بنود العقد** 2. **والأصل في صرف المقابل النقدي أن يكون مستحقا بعد وفاء المتعاقد بما التزم به من أعمال بحيث يتم بصورة مرحلية وقد تبنى النظام مبدأ الدفع التدريجي لمستحقات المتعاقدين مع جهات الإدارة بحيث يتم على دفعات معينة وفقا للإنجاز في العمل بحيث لا يتجاوز المدفوع إلى المتعاقد مقدار ما قدمه من عمل .** 3. **ومع ذلك فقد اجاز النظام -على سبيل الاستثناء- أن تقوم جهة الإدارة بدفع جزء من المقابل النقدي للمتعاقد معها مقدما وعند التوقيع على العقد على أن يكون في حدود (5 % ) من قيمة العقد الإجمالية وبحد أقصى خمسين مليون ريال وذلك مقابل ضمان بنكي مساو لقيمة الدفعة المقدمة, ويمكن تكييف هذه الدفعة على إنها بمثابة قرض يحصل عليه المتعاقد .** | | | **الضوابط التي يتعين على جهة الإدارة مراعاتها حين صرف الدفعة الأولى المقدمة من استحقاق المتعاقد وهي كما يلي :**   1. **التأكد من توفر السيولة المالية اللازمة في الاعتماد المخصص قبل النص على صرف الدفعة المقدمة في شروط المنافسة.** 2. **تصرف قيمة المقدمة بعدتقديم المتعاقد الضمان الخاص بها , وتستوفى من مستحقاته على دفعات بنسبة مساوية (للنسبة المئوية) للدفعة المقدمة , وذلك من قيمة كل مستخلص ,اعتباراً من المستخلص الأول.** 3. **لايجوز صرف دفعة مقدمة عند تجديد العقود القائمة , أو تمديدها , أو التكليف بأعمال إضافية.** 4. **تراعى الضوابط المتعلقة بضمان الدفعة المقدمة المشار إليها في المادة (الثامنة والثلاثين) من النظام والمادة (الثانية والخمسين) من هذه اللائحة.** | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
| **الثاني : حق الحصول على التعويض المناسب** | | | | |
| **إن إعمال قواعد المسؤولية التعاقدية يقتضي انه في حال وقوع أي خطأ من جانب أحد العاقدين ينتج عنه ضرراً للغير,يكون الطرف المتسبب في الخطأ ملزماً بتعويض الطرف المتضرر ووفقاً لهذه القاعدة فإنه**   1. **إذا قصرت او اخطأت جهة الإدارة عن تنفيذ أي من التزاماتها الجوهرية في العقد الإداري مما سبب ضرر للمتعاقد , فإن المتعاقد يكون مؤهلاً للحصول على تعويض . على ان يقوم المتعاقد بمخاطبة الادارة بخطاب مسجل بضرورة التصحيح وذلك خلال ( 15 يوم ) .** 2. **الزم النظام الجهات الحكومية بوجوب تنفيذ العقد وفقا لشروطه .** 3. **أجاز للمتعاقد أن يقدم طلب التعويض في حال إخلال جهة الإدارة بتنفيذ التزاماتها بما في ذلك تأخير سداد المستحقات.** 4. **تقدم طلبات التعويض أمام لجنة خاصة هي لجنة أدارية ذات اختصاص قضائي تقوم بالنظر والبث في ( طلبات التعويض المقدمة من المقاولين والمتعاقدين وكذلك بلاغات الغش والتلاعب والتحايل وقرارات سحب العمل ) والأصل أن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية المختصة في الفصل في هذه الطلبات,الجهة وصاحبة الولاية العامة في الفصل في منازعات العقود التي تكون جهة الإدارة طرفا فيها,إلا أن النظام رأى إسنادها إلى هذه اللجنة خروجا عن الأصل العام لما تنطوي عليه هذه الطلبات من طبيعة خاصة تتطلب في بعض الاحيان وجود مؤثرات لا ينبغى طرحها امام القضاء حتى لا يطلع عليها العامة ..** 5. **وقد سبق لمجلس الوزراء أن اكد على هذا المبدأ حينما قرر بوجوب أن (يقتصر النظر في طلبات التعويض المقدمة من المقاولين المتعاقدين مع جهات حكومية على الحالات التي يستند فيها لمقاولون على حدوث تقصير من الجهة الحكومية ينتج عنه إلحاق خسارة أو ضرر بالمقاول وذلك-على سبيل المثال وليس الحصر- مثل تأخر الجهات الحكومية في تسليم المواقع وإصدارها أمر بالتوقف عن العمل لأسباب لا ترجع إلى المقاول أو إحداث تغيير في المواصفات .** 6. **وقد دأب القضاء الإداري على تبني الأصل العام في مجال المسئولية التعاقدية من انه إذا أخل أحد المتعاقدين بتنفيذ العقد كان مسئولا عما يترتب على هذا الإخلال من أضرار تلحق بالمتعاقد الآخر, ومن أمثلة الخطأ العقدي الحاصل من جـــــــهة الإدارة ( تأخير صرف المستحقات من جانب الوزارة المتعاقدة للمتعاقد معها مددا طويلة ما بين شهرين وأكثر من سنة ينطوي على تقصير شديد منها بالوفاء بالتزاماتها تجاه المؤسسة المتعاقدة وإخلال بتنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد المبرم بينهما مما يعد سببا لقيام الخطأ العقدي في المسئولية العقدية )** | | | **الدفع بعدم التنفيذ:**   1. **إذا كانت القاعدة في مجال العقود الخاصة هي أنه يجوز في حال توقف أحد طرفي العقد في العقود الملزمة للجانبين عن تنفيذ التزاماته فإنه يجوز للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ ومن ثم يتوقف عن تنفيذ التزاماته , فإن هذه القاعدة لا يمكن العمل بها في مجال العقود الإدارية , ذلك أن إجازة التمسك بها في هذه العقود سيقود إلى الإخلال بحسن سير المرفق العام موضوع العقد الإداري. ( أنه لا يجوز للمتعاقد التخلي عن تنفيذ التزامه استنادا إلى إخلال الجهة الحكومية في تنفيذ التزاماتها ). كما أكد القضاء الإداري ( لا يجوز للمتعاقد مع الإدارة أن يدفع بعدم تنفيذ التزاماته حيال المرفق العام بحجة إخلال الإدارة بأحد التزاماتها, بل يتعين عليه أن يستمر في التنفيذ ثم يطالب الإدارة بعد ذلك بالتعويض مما يكون قد أثاره من أضرار إذا كان لذلك مقتضى )** 2. **ومما تقدم يتبين لنا** 3. **أنه حتى في حال إخلال جهة الإدارة بأي من التزاماتها . فإنه يتعين على المتعاقد أن يستمر في التنفيذ ما دام التنفيذ ممكنا مع بقاء حقه في المطالبة القضائية بالتعويض عما لحقه من ضرر .** 4. **الحالة الوحيدة التي يحق فيها للمتعاقد مع الإدارة التوقف عن أداء التزاماته هو السبب الأجنبي الخارج عن إرادته سواء كان**  * **بفعل جهة الإدارة أو بفعل الغير أو بفعل مقاول آخر .** | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
| **الثالث : حق إعادة التوازن المالي للعقد**  **قد يحدث أن ترتفع الأعباء المالية على المتعاقد مع الإدارة على نحو يخل بالتوازن المالي للعقد الإداري بما قد يقود إلى توقفه عن تنفيذ التزاماته.وتتخذ أسباب الاختلال في التوازن المالي للعقد صوراً عدة, وإن كان يجمعها أنها تقع أثناء تنفيذ العقد , ومن الأسباب اختلال التوازن المالي في العقد الإداري**   1. **بسبب عمل أو قرار مشروع قامت به إحدى السلطات العامة وهي مايعبر عنها بنظرية عمل الأمير أو فعل الإدارة** 2. **بسبب استثنائي لم تكن معلومة أو متوقعة وليس لجهة الإدارة دخل في حدوثها ومن شأنها أن تكبد المتعاقد خسائر فادحة في حالة استمراره في تنفيذ العقد, وهي مايعبر عنها بنظرية الظروف الطارئة** 3. **يصادف المتعاقد مع الإدارة بعض الصعوبات المادية أثناء قيامه بتنفيذ التزاماته التعاقدية هذه الظروف لم تكن بالحسبان عند إبرام العقد لعدم العلم بوجودها.** | | | | |
| **نظريةعمل الأمير(فعل الإدارة)** | **نظرية الظروف الطارئة** | | | **نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة** |
| **يطلق لفظ –عمل الأمير- على «كل إجراء مشروع تتخذه أو تصدره إحدى السلطات العامة أو جهات الإدارة في الدولة يكون من شأنه زيادة الأعباء المالية على عاتق المتعاقد مع الإدارة في تنفيذ إلتزاماتة التعاقدية»,**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **صور عمل الأمير** | | | |  | **إجراء خاص** | **إجراء عام** | | **تعريفه** | **إجراء خاص أوفردي من شأنه التأثيرعلى تنفيذ العقد الإداري أو المشروع محل التعاقد** | **إجراء عام يؤدي إلى التأثير المباشر أو غير المباشر على وضع العقد الإداري موضع التنفيذ** | | **امثلة**  **تصدر من طرف العقد ( الإدارة ) مثل**   1. **إضافة ملاحق وادوار للمبنى لم تكن في العقد وذلك خارج حدود الزيادة المسموحة ( 10 % )** 2. **طلب إبعاد جنسية معينة من العمال** | | **امثلة**  **تصدر من سلطة عامة (الدولة) مثل**   1. **بفرض رسوم جمركية** 2. **بفرض أو زيادة الضرائب** | | 1. **تقوم هذه النظرية على إنه إذا وقعت أو طرأت أثناء تنفيذ العقد الإداري ظروفاً أو وقائع لم تكن متوقعة عند إبرام العقد وكان من شأنها أن تؤدي إلى قلب اقتصاديات العقد أو إلى الإخلال الجسيم به وبأسعار التنفيذ على نحو يلحق بالمتعاقد مع الإدارة خسائر جسيمة تجاوز في حجمها الخسائر المألوفة أو المقبولة إلى الحد الذي يجعل تنفيذ العقد مرهقاً للمتعاقد وليس مستحيلا عليه,بحيث يهدد بخسائر عملية فادحة إن هو استمر بتنفيذه بذات الأسعار المتفق عليه في العقد** 2. **فإذا كان الأصل هو ان العقد هو شريعة المتعاقدين ويتعين تنفيذه وفقا لما تضمنه واشتمل عليه,إلا أن مبادىء العدالة تحتم علينا أن نأخذ بالاعتبار تلك الظروف الطارئة التي يستجد أثناء العقد على نحو يخفف من الضرر عل كاهل طرفي العقد وهي النظرية التي وجدت لنفسها قدما راسخة في مجال العقود الإدارية على إثر انتقالها من القانون المدني إلى القانون الاداري .فيحق للمتعاقد مع الادارة أن يطالبها في تحمل جزء مما حاق به من خسائر كنوع من المشاركة في تحمل الخسائر أو التعويض الجزئي .** | | | 1. **قد يتعرض المتعاقد مع الإدارة إلى صعوبات مادية استثنائية أثناء قيامه بتنفيذ العقد. هذه الصعوبات لم تكن متوقعة حين التقدم بالعطاء , ولم تكن معلومة ولا يمكن توقعها بحال من الأحوال حين إبرام العقد , ولكنه فوجئ بها عند تنفيذه العمل , مثل** 2. **كأن يتبين له أن الأرض التي سوف يقام عليها المشروع هي أرض رخوة ترتفع فيها نسبة المياه بدرجة عالية بحيث لا يمكن وضع الأساسات إلا بكميات مضاعفة من الإسمنت والحديد لم تشملها الدراسات الخاصة باقتصاديات المشروع , أو أن يتبين له أن الأرض التي سوف يقام عليها المشروع ذات طبيعة صخرية بحيث لا يمكن وضع الإساسات إلا بعد إزالة أطنان من الصخور بتكاليف مالية لم تكن معلومة أومتوقعة وقت تقديم العطاء أو التعاقد أو إجراء حسابات التكاليف الخاصة بالمشروع** 3. **ومن ذلك أيضا اضطرار المتعاقد مع الادارة إلى أداء أعمال أو خدمات لم يرد النص عليها في العقد الاداري ولكنها ضرورية وهامة لتنفيذه** 4. **ففي مثل هذه الاحوال ينشأ الحق للمتعاقد في مطالبة جهة الادارة بالتعويض عما تسببه هذه الصعوبات المادية من أضرار متمثلة في زيادة التكاليف والأعباء المالية .** 5. **ورغم أن عقود الأشغال العامة تمثل الأرض الخصبة للتطبيقات العملية والقضائية لهذه النظرية,إلا أنه ليس ثمة ما يحول دون احتمال وقوعها في العقود الادارية الأخرى. ويجد الأساس القانوني لهذه النظرية منشأه في اعتبارات العدالة التي تتعامل مع حقيقة أن إرادتا العاقدين التقتا علة تنفيذ العقد في ظروف طبيعية ومألوفة ومتوقعة وليست ظروف ذات طبيعة استثنائية غير متوقعة لم تخطر في بال أي منهما .** |
|  | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **شروط إعمـــــــــــــال النظريات :** | | |
| **شروط إعمال نظرية عمل الأمير** | **شروط إعمال نظرية الظروف الطارئة** | **شروط إعمال نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة** |
| 1. **أن نكون بصدد تنفيذ عقد إداري وليس مدني أوتجاري ,ذلك أن هذه النظرية لاتسري على العقود المدنية أو التجارية حتى وأن كانت جهة الإدارة طرفاً في العقد دون أن يلغي هذا ولاية المحاكم الإدارية في ديوان المظالم في المملكة بنظر الدعوى .** 2. **أن يكون مصدر العمل الضار (عمل الإمير) هي إحدى السلطات العامة في الدولة سواء كانت هي الجهة الإدارية المتعاقدة , أوسلطة عامة أخرى , وسواء كان بإجراء فردي أم لائحي.** 3. **أن يكون(عمل الأمير) الذي من شأنه إرهاق المتعاقد مالياً عملا ًمشروعاً أي لم يقع بخطأ من جهة الإدارة ذلك أن مسؤولية الإدارة هنا تقوم بناءً على هذا العمل ولا تقوم على أساس وقوع خطأ من جانبها** 4. **أن يؤدي (عمل الأمير) إلى الإخلال بالتوازن المالي بالعقد والتأثير في التزامات المتعاقد بطريق مباشر كأن تعدل الإدارة بعض شروط العقد أو بطريق غير مباشر كتعديل أنظمة الدولة المالية بما يزيد من أعباء المتعاقد مع الإدارة وبما يسبب ضرر فعلي له وأن لم يكن هذا الضرر جسيماً مع افتراض أن الإدارة لم تخطئ حينما قررت عملها الضار بالمتعاقد**  * **فإذا ما توافرت هذه الشروط مجتمعة يكون المتعاقد مع الإدارة مستحق لتعويض كامل يشمل في نطاقه ما لحقه من خسائر فعلية ( وما فاته من كسب متوقع وفقا لقوانين الدول الأخرى).** | 1. **أن يقع الظرف الطارىء أو الحادث الاستثنائي بعد التعاقد وأثناء تنفيذ العقد** 2. **أن يكون الظرف الطارى أو الحادث الاستثنائي أجنبياً عن طرفي العقد** 3. **ألا يكون الظرف الطارىء أو الحادث الاستثنائي متوقعاً عند التعاقد ولم يكن موضوعاً أو مأخوذاً في حسبان أي من الطرفين آنذاك .** 4. **أن يكون من شأن الظرف الطارىء أو الحادث الفجائي أن يحقق للمتعاقد مع الإدارة في حال الاستمرار في تنفيذه خسائر تجاوز في فداحتها الخسائر المعتادة أو المألوفة في التأملات والتي يمكن لأي متعاقد أن يتحملها**  * **وإذا ما توافرت هذه الظروف مجتمعة, فإن من حق المتعاقد مع الادارة ان يحصل منها على تعويض,ولكن التعويض في هذه الحالة لا يشمل سوى ما يكفل للمتعاقد تغطية الخسائر التي لحقت به على ان يتحمل هو الشق الآخر من الخسارة المفترضة والمتمثلة في فوات الكسب أو الربح لمخالفتها الشريعة .** * **وإنما يكتفى بإعادة الالتزامات إلى الحد المعقول,بمعنى أن طرفي العقد يتقاسما الخسائر التي نتجت عن الظرف الطارىء أو الحادث الفجائي فيما بينهما** * **ويلاحظ أنه يجب على المتعاقد مع جهة الادارة رغم توافر الظرف الطارىء التزاما ليس ينبعث فحسب من مقتضيات النظام والعدالة وإنما يرتكز أساسا على اعتبارات ضمان تنفيذ العقد الاداري واستدامة سير المرفق العام الذي يخدمه بانتظام واضطراد.** * **يلاحظ أنه يجب على المتعاقد من جهة الادارة رغم توافر الظرف الطارىء أو الحادث الاستثنائي أن لا يتوقف عن تنفيذ العقد بل عليه الاستمرار في تنفيذه تأمينا وضمانا لسير المرفق موضوع العقد بانتظام واضطراد ذلك أن الظرف الطارىء محل هذه النظرية هو ذلك الذي لا يجعل من تنفيذ الالتزامات الواردة في العقد مستحيلة,وإنما يجعل هذا التنفيذ أكبر عبئا وأكثر كلفة,أما إن كان من شأن الظرف الطارىء أن يجعل تنفيذ العقد مستحيلا استحالة مطلقة فإننا نكون بصدد (قوة قاهرة) تحول دون تنفيذ العقد وهذه الحالة لها أحكامها الخاصة** | 1. **أن تكون الصعوبات التي يواجهها المتعاقد مع الإدارة هي صعوبات مادية (ليست أدبية) وغير عادية.** 2. **أن تكون هذة الصعوبات غير متوقعة عند التعاقد ولم يكن في الإمكان توقعها عند التعاقد.** 3. **أن يؤدي تنفيذ التعاقد مع الإدارة لالتزاماته إلى تكبده أعباء إضافية ونفقات تجاوز الإسعار المتفق عليها في العقد.** |

**نهاية العقود**

1. **العقود الإدارية يراد بها تلبية احتياجات جهة الإدارة من السلع والخدمات والإعمال وهذه العقود لا يمكن أن تظل أبدية ، فهي تنتهي إما نهاية طبيعية وإما نهاية غير طبيعية أي قبل حلول أجلها وانتهاء الغرض منها**

|  |  |
| --- | --- |
| **نهاية العقود طبيعيا** | **نهاية العقود بشكل غير طبيعي (المبسترة)** |
| **لا تثير أي أحكام خاصة بها عند نهايتها طبيعيا** | **تثير أحكام خاصة بها في حال انقضائها بصورة غير طبيعية** |
| **حالات انتهائها :**   1. **انتهاء العقد بتحقق النتيجة أي بتمام تنفيذ أطرافه لكافة الالتزامات الترتبة على إبرامه تنفيذا كاملا ويطلق عليها العقود الفورية مثل عقود التوريد والتركيب وعقود الترميم** 2. **انتهاء أجل العقد أي بلوغه نهاية المدة المحددة والمتفق , ويطلق عليها العقود الزمنية مثل عقود الإيجار وعقود الإعاشة السنوية وعقود الالتزام وعقود الصيانة الدورية وعقود تقديم الخدمات الاستشارية لمدة محددة** 3. **الفسخ التوافقي وهو بتراضي الطرفين . مثل عدم رغبة ورثة المستأجر او المستثمر في الاستمرار بالالتزام بالعقد** | **ينتهي قبل تحقق الهدف من إبرامه أو قبل إبرام المدة المتفق عليها لسريانه ويحدث ذلك عندما**   1. **يقع الفسخ بقوة النظام** 2. **أو عن طريق القضاء** 3. **أو من جانب جهة الادارة المتعاقد** |

|  |
| --- |
| **نهاية العقود بشكل غير طبيعي (المبسترة)** |
| **الفسخ بقوة النظام** | **الفسخ القضائي** | **الفسخ من جهة الادارة** |
| 1. **الحاله الاولى : حالة هلاك محل العقد** 2. **فإن كان محل هلاك العقد لقوة قاهرة او لسبب أجنبي عن طرفيه ينقضي العقد وجوبا دون أن يلتزم أي من طرفيه بتعويض الطرف الآخر** 3. **أما إذا كان الهلاك نتيجة عمل من أعمال الادارة,فإن التفرقة تدق بين فسخ العقد بقوة النظام لانقضاء محله وبين إنهاء العقد من جانب الإدارة (الطريق الإداري) ففي هذه الحالة الأخيرة يتم تعويض المتعاقد إذا ما توافرت شروط إعمال نظرية عمل الامير لاسيما إذا كان هلاك النحل سببه هو إجراء عام قامت به جهة الإدارة.** 4. **الحالة الثانية : إذا ما تضمن العقد شرطا أو شروطا فاسخة , فإذا ما تحقق هذا الشرط أو الشروط انفسخ العقد بقوة النظام اعتبارا من تاريخ تحققها (أثر مباشر) وليس من تاريخ بدء سريان العقد (أثر رجعي)** 5. **الحالة الثالثة : إذا ما تحققت بشأنه أحكام أو أسباب نظامية أو لائحية تقضي بمثل هذا الفسخ في حال تحقق أي منها , وعلى أن الفسخ في مثل هذه الحالة لا يعود إلى بداية العقد دائما-أي لا يسري بأثر رجعي - وإنما إلى وقت أو تاريخ تحقق الاحكام أو الأسباب المنصوص عليها ومثاله انقضاء عقد تقديم خدمات الاستشارات القانونية بوفاة صاحب المكتب (مقدم الخدمة) إذا ما كانت شخصيته قد روعيت وأخذت في الاعتبار عند نهاية العقد.** | * **هو الفسخ الذي يحكم به القاضي المختص بناء على دعوى يقيمها الطرف صاحب المصلحة يطالب بموجبها إصدار حكما بالفسخ.ويختلف الفسخ القضائي عن الفسخ بقوة النظام في أن آثار الفسخ بقوة النظام لا ترجع إلى بداية العقد وإنما إلى تاريخ تحقق الشروط الفاسخة أو الاحكام النظامية الموجبة للفسخ القضائي فإن آثار الفسخ ترتد إلى تاريخ إقامة الدعوى أي تطبق بأثر رجعي.** * **ومن أبرز الأسباب الموجبة لإصدار الحكم بالفسخ**  1. **القوة القاهرة.** 2. **حالة وقوع خطا من جانب احد طرفي العقد**   **شرح القوة القاهرة – وحالة وقوع خطاء في الصفحة التالية** | 1. **ان لجوء الادارة الى القضاء طلبا للفسخ يكون نادرا لأن هذا الحق مقرر الى الادارة وتمتاز به دون الرجوع الى القضاء بإستثنــــــــــــــــــــــاء**   **عقود امتياز المرافق العامة فليس للإدارة الحق في الفسخ الا بحكم من القضاء .**   1. **قد تلجاء الادارة الى القضاء لفسخ العقود الاخرى بالرغم من احقيتها في الفسخ دون الرجوع للقضاء ولكنها هنا تضمن عدم الرجوع عليها بالتعويض اذا ما ثبت اساءتها استعمال حقها في الفسخ .** |

1. **حالة القوة القاهرة**

* **إذا ما توافرت حالة من حالات القوة القاهرة بمعناها المعروف وإنها تقود إلى إعفاء المتعاقد من التنفيذ دون ان تستطيع جهة الإدارة أن ترغمه على تنفيذ العقد.كما لا تستطيع أن توقع عليه أية جزاءات بغرض إجباره على التنفيذ فضلا عن عدم قدرتها على أن تفرض في مواجهته غرامات التأخير المنصوص عليها في العقد.وذلك أن حالة القوة القاهرة تقود بصورة تلقائية إلى انفساخ العقد بحيث يقتصر دور القضاء الإداري على التقرير بالفسخ وليس الحكم به.**
* **والقوة القاهرة هي ما يقود الى الاستحالة المطلقة في تنفيذ الالتزامات التعاقدية مثل الزلزال والبراكين والحروب أخذ في الاعتبار الطبيعة الخاصة للعقود الإدارية التي ترتبط بالمرافق العامة التي تطلب العمل بصورة مضطردة وعلى سبيل الاستقرار والاستمرار دونما توقف,ولذا فإن النعي على الطرف الذي يمثل قوة القاهرة أم لا ؟ مسألة لا ينبغي أن تترك لمحض تقدير الأشخاص المتعاقدين مع جهة الإدارة وإنما يكون ذلك من عمل القضاء.**

1. **حالة وقوع خطاء من جانب أحد طرفي العقد**

* **رأينا فيما سبق أن مبدأ (الدفع بعدم التنفيذ) السائد في مجال العقود الخاصة,لا يجد لنفسه موطئا في مجال العقود الإدارية بالنظر إلى ارتباط هذه الاخير بالمرافق العامة وضرورة ت~أمين سيرها بانتظام واضطراد رغم ذلك فإن لجوء أحد طرفي العقد ليس إلى التوقف عن تنفيذ التزاماته التعاقدية وإنما إلى طلب فسخ العقد عن طريق القضاء برمته نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية وإنما إلى طلب فسخ العقد عن طريقه.**
* **ومن حيث ما قائم فعلا على أرض الواقع العملي فإن المتعاقدين مع جهة الإدارة هم الذين يلجأون إلى طلب الفسخ القضائي) . للحصول على حكم بالفسخ يسري اعتبارا من تاريخ وضع الدعوى وليس من تاريخ ابرام العقد.**
* **والتوجه القضائي في هذا الشأن هو عدم الحكم بالفسخ ما لم تكن جهة الإدارة قد ارتكبت خطأ جسيما**

|  |  |
| --- | --- |
| الباب الخامس : قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها | |
| 1. **يجوز للجهات الحكومية تأجير أو استثمار العقارات التى تملكها عبر اسلوب المزايدة وفق ضوابط وشروط تأجير أو استثمار العقارات** 2. **ان يكون العقار يدخل ضمن نطاق اختصاصها المكاني .** 3. **ان يكون مملوكا سواء بملكية مفرزة بصك او بملكية واقعيه تستند الى اصل ان جميع الاراضي والثروات مملوكة للدولة .** 4. **في عقود الاستثمار الكبيرة ( مثل قيام وزارة النقل بإبرام عقد انشاء محطات وقود في جميع الطرق السريعة بين المدن ) فعليا التنسيق مع وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) .** 5. **إعداد وثائق وشروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار .** 6. **يتم الإعلان عن التأجير أو الاستثمار وفقاً لقواعد الإعلان عن المنافسات العامة . أما المشاريع الاستثمارية الكبيرة أو ذات التخصص التقني والفني فتكون بدعوة المتخصصين في المجال المطروح للاستثمار ، وإبلاغ أمانة مجلس الغرف التجارية الصناعية بذلك** 7. **لا يجوز إبرام عقود التأجير أو الاستثمار مع الأشخاص ( الطبيعيين – الاعتباريين ) الممنوع التعامل معهم .** 8. **وضع مبلغ تقديري يمثل الحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار وفقاً للأسعار السائدة .** 9. **يتم تقديم العروض على الوثائق الاصلية وداخل ضروف مختومة .** 10. **يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة (5%) للاستثمار .** 11. **وإن كانت العملية تأجيراً دون استثمار يكون الضمان 15% من الأجرة السنوية**   **سداد القيمة الإجارية :**   * **تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية** * **ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة .**   **إخضاع عقود التأجير لمراجعة وزارة المالية :**   1. **كنوع من الرقابة الوقائية تزود وزارة المالية بنسخة من العقود (من 50000 ريال وأكثر ) قبل توقيعها ، لمراجعتها .** | |  |  | | --- | --- | | **لجنة فتح المظاريف** | **لجنة فحص العروض** | | 1. **لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة إضافة إلى رئيسها** 2. **يصدر قرار تكوين اللجنة من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة أو من يفوضه** 3. **ويعاد تكوين اللجنة كل ثلاث سنوات** | 1. **لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ( احدهم من وزارة المالية ) إضافة إلى رئيسها الذي يجب أن لا تقل مرتبته عن (الثانية عشرة) أو ما يعادلها** 2. **يصدر قرار تكوين اللجنة من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة أو من يفوضه** 3. **ويعاد تكوين اللجنة كل ثلاث سنوات** |   **الإفراج عن الضمان البنكي أو المالي :**   * **يفرج عن الضمان الذي قدمه المستأجر أو المستثمر بعد انتهاء مدة العقد ، وتحديدا بعد تسليم العقار وفقاً لشروط التعاقد**   **نفقات الخدمات العامة :**   1. **يتحمل المستأجر أو المستثمر تكاليف الماء والكهرباء والهاتف ، والخدمات التي تقوم بها الجهة** 2. **إذا كان الموقع مرتبطاً بخدمات الجهة المؤجرة بحيث لا يمكن فصل الخدمة عن خدمات المرفق العام ، تقوم الجهة عند طرح الموقع للاستثمار أو التأجير بتقدير تكاليف تلك الخدمات ، والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد ، بحيث تدفع مع الأجرة السنوية ، أو شهرياً بحسب الأحوال. (كالنظافة والصيانة والحراسة )** |
| **المدد الإجارية لعقود التأجير والإستثمار :**  **يراعى عند تحديد مدة التأجير والاستثمار حجم المشروع ، وما يتحقق للجهة فيه من عوائد**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **التأجير**  **المحض ( للإنتفاع )** | **المواقع التي يشترط بنائها** | **المشاريع الاستثمارية الكبرى** | | **خمس سنوات** | **خمس عشرة سنة** | **عشرين سنة ، بشرط موافقة وزارة المالية** | |  | **مثل محطات بنزين واستراحات وطرق واسواق** | **مثل المستشفيات والفنادق والمواقف المتكررة الطوابق** | | |

**إنسحاب المستثمر أو المستأجر :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **قبل فتح المضاريف** | **بعد فتح المظاريف وقبل الترسية** | **بعد الترسية** |
| **يعاد له كامل الضمان** | **يصادر 2% من الضمان ويعاد له الباقي** | **يصادر كامل الضمان ، بعد إنذاره بخطاب مسجل وانقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار ويتم التفاوض مع أصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب ، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية ، فإذا لم يتم الوصول إلى هذا السعر ، تطرح في المزايدة مرة أخرى** |

|  |  |
| --- | --- |
| **أيلولة المباني بعد نهاية العقد :**  **تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر أو المستأجر للجهة المؤجرة . ولها الحق بإلزامه بإزالتها إذا رغبت ذلك** | **حالة العرض الوحيد :**  **إذا أعلن عن المزايدة العامة ولم يتقدم إلا عرض واحد ، يعاد الإعلان مرة أخرى ، فإن لم يتقدم إلا عرض واحد تستكمل إجراءات الترسية بعد موافقة صاحب الصلاحية .** |
| **التأجير وإبرام عقود الاستثمار فيما بين الجهات الحكومية**  **يجوز التأجير وإبرام عقود الاستثمار فيما بين الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام النظام وهذه اللائحة ، وكذلك مع المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة ، أو التي تساهم فيها بنسبة لا تقل عن 51% من رأس مالها ، بالاتفاق المباشر ، شريطة أن تقوم الجهة المؤجرة بتقدير قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية .** | **الجمعيات الخيرية والجمعيات ذات النفع العام**  **يجوز للجهة الحكومية بعد الاتفاق مع وزارة المالية تخصيص أماكن للجمعيات ذات النفع العام ، والجمعيات الخيرية لمزاولة نشاطها أو تقديم خدمات إنسانية في المباني والمرافق التابعة لها .** |
| **التأجير عبر المزايدة العلنية المفتوحة :**   1. **يجوز التأجير بطريق المزايدة العلنية المفتوحة ، أما في موقع العقار أو في مقر الجهة الحكومية ، وتكون الجهة لجنة لإجراء المزاد لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة على أن يكون من بينهم عضو من وزارة المالية .** | |
| **تأجير أو استثمار المواقع الحكومية غير المطروحة للمزايدة :**   1. **إذا تقدم مستثمر أو مستأجر بعرض لاستثمار أو استئجار أحد المواقع التي لم تطرح للاستثمار ورأت الجهة مناسبة استثمار أو تأجير الموقع** 2. **تعلن عن ذلك ، وتشعر المتقدم للاستثمار بتقديم عرضه ، وفقاً لشروط المزايدة** 3. **فإن لم يتقدم مستثمرون آخرون ، يعاد الإعلان مرة أخرى .** 4. **فإن لم يتقدم مستثمرون آخرون للمرة الثانية تستكمل إجراءات الترسية ، وفقاً لأحكام العرض الواحد .**   **إلغاء العقود :**  **يجوز للجهة الحكومية إلغاء العقد قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثماروفق الشروط التالية :**   1. **ان تكون المصلحة العامة هي التى اقتضت هذا الالغاء .** 2. **ان يصدر القرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة .** 3. **ان توافق وزارة المالية** 4. **ان يتم إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك** 5. **ان تنقضي ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك.**   **ملاحظة : يتم اعداد محضراً مشتركاً مع المستأجر أو المستثمر لحصر موجودات الموقع وما أقيم به من منشآت . ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض .** | **فسخ العقد :**  **يجوز للجهة الحكومية فسخ العقد في أي من الحالات التالية :**   1. **إذا أخفق المستثمر أو المستأجر في تنفيذ التزاماته ، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة ، أو تنفيذ منشآت ، تعود لمصلحة الجهة الحكومية ، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو 10% من مدة الاستثمار ، أو الاستئجار ، أيهما أكثر ، دون عذر مقبول لدى الجهة.** 2. **إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .** 3. **إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد** 4. **أو تنازل عن الموقع للغير ، دون موافقة خطية من الجهة ، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .** 5. **إذا ثبت أن المتعاقد شرع بنفسة أو عن طريق غيرة في رشوة .** 6. **إذا افلس المتعاقد أو وضع تحت الحراسة او حل شركته .** 7. **اذا توفي المتعاقد ولم يرغب الورثة في الاستمرار .**   **إن كان مستثمرا وأقام منشأت على الموقع يحال العقد الى المحكمة الإدراية بديوان المظالم للنظر والبت في الآثار المترتبة على فسخ العقد .** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **لائحة التصرف بالعقارات البلدية** | |
| 1. **العقار المخصص للنفع العام: الأراضي أو المباني المخصصة لبيع الماشية واللحوم والخضار والفواكه والحطب والفحم وما في حكمها.** 2. **العقار المخصص للنشاط الخدمي: الأراضي أو المباني المخصصة للورش ؛الصناعية, الحرفية, المهنية« ومراكز توزيع الغاز, ومعارض السيارات, وتفكيك السيارات التالفة " التشليح " وما في حكمها.** 3. **تشمل العقارات البلدية الأراضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخصص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للأمانة أو للبلدية, أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاما** 4. **يجوز بقرار من وزير الشؤون البلدية بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وفق اليه معينة .** 5. **يحظر على البلديات والامانات بيع الأراضي المخططة والمخصصة للسكن الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ, ولكن اجازت استثمارها .** 6. **يجوز بقرار من الوزير معاوضة عقار تملكه البلدية بعقار مملوك للغير.** 7. **يجوز تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة.** 8. **يتم تقدير أجرة الأراضي عن طريق لجنة تشكل بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء يمثلون البلدية ووزارة المالية والإمارة** 9. **تشكل ( لجنة الاستثمار) بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء إثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية والاقتصاد الوطني. وتتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة وفقا لهذه اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسبا** 10. **تحتسب بداية مدة العقد اعتبارا من تاريخ تسلم المستثمر للعقاروليس من تاريخ توقيع العقد .** 11. **لا يتم تسليم العقار الا بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا تزيد الفترة بين التوقيع والتسليم عن شهر** 12. **يعطى المستثمر فترة زمنية ؛من أصل مدة العقد« غير مدفوعة الإيجار تعادل 5% من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء .** | 1. **لا بد من حصول المستثمر على موافقة البلدية على المشروع و على الترخيص .** 2. **يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات, وله تفويض من يراه بهذه الصلاحية** 3. **لا يملك الوزير صلاحية التفويض في حالة إلغاء المزايدة العامة وحالة الترسية وعن طريق التفاوض المباشر** 4. **يجوز إلغاء ترسية المزايدة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر, ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:** 5. **ترسية المزايدة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض المستبعد.** 6. **إلغاء المزايدة وإعادة طرحها من جديد.** 7. **لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الإيجار الموقعة بموجب هذه اللائحة باستثناء ما يلي:** 8. **وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي** 9. **الأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر** 10. **يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهائها** 11. **يجوز للبلدية تأجير عقاراتها مباشرة** 12. **لا يتم تأجير العقارات البلديه الا وفق عقد إيجار (( نمطي )) .** 13. **يراعى قبل التصرف بأي عقار سواء بالبيع أو بالمعاوضة أو بالتأجير أن يكون موقع العقار مخططا ومعتمدا من صاحب الصلاحية.** 14. **تسري أحكام هذه اللائحة على العقارات التي تملكها مصالح المياه والصرف الصحي** 15. **تحدد المدة الزمنية لعقود تأجير العقارات البلدية وفقا لما يلي:**  |  |  | | --- | --- | | المدة | عقد التأجير | | خمس سنوات | **الوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي.** | | سبع سنوات | 1. **الأراضي والمباني التي لا يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة** 2. **الحدائق العامة المنفذة** | | عشر سنوات | 1. **المباني التي يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة** 2. **مواقع الصرف الآلي** | | خمس عشرة سنة | 1. **للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية** | | خمسة وعشرون سنه قابلة للتمديد | **مثل المصانع, الفنادق, والقرى والشاليهات والمنتجعات السياحية, والمدن الترفيهية, وحدائق الحيوان, والمجمعات التجارية, والمراكز الرياضية, وصالات الأفراح, ومحطات الوقود وما في حكمها** | |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | **هذا والله الموفق والهادي الى سواء السبيل**  **bbm_barcode.png**  **للملاحظات والأخطاء** |
|  |  |