

## نظام عقود الجمعية التعاونية السكنية

### المادة ١

يقصد بالتعبير الواردة أدناه المعاني المبينة جانب كل منها وذلك في تطبيق أحكام هذا النظام.

- ١- **الجمعية:**.....
- ٢- **المجلس:** مجلس إدارة الجمعية التعاونية السكنية.
- ٣- **الهيئة:** هيئة المستخدمين.
- ٤- **اللجنة:** لجنة المشروع لهيئة المستخدمين.
- ٥- **التعهد:** هو الالتزام الذي يرتبط به المتعهد تجاه الجمعية.
- ٦- **المتعهد المرشح:** هو من ترسو عليه المناقصة أو تتم الموافقة على عرضه في طلب عروض أسعار أو يرتبط بعقد لم يستكمل أسباب تصديقه.
- ٧- **المتعهد:** هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يلتزم تجاه الجمعية بتقديم مواد أو بإنجاز خدمات أو تنفيذ اشغال بناء على عقد مصدق.
- ٨- **العقد:** هو مجموعة الأحكام التي يرتبط بها كل من المتعهد والجمعية بما فيها دفاتر الشروط العامة والخاصة والمواصفات وسائر الجداول والمصورات والوثائق المتعلقة بالمتعهد.
- ٩- **الوزارة:** وزارة الإسكان والمرافق ومديريات الخدمات الفنية في المحافظات.

### المادة ٢

أ- تعقد النفقات الناجمة عن تنفيذ الاشغال وتأمين الخدمات وشراء المواد وجميع الاحتياجات العائدة للجمعية باحدى الطرق التالية:

- ١- الشراء المباشر.
- ٢- المناقصة.
- ٣- طلب عروض أسعار.
- ٤- العقد بالتراضي.
- ٥- المسابقة.
- ٦- التنفيذ بالأمانة.

ب - مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الباب يعود:

- ١ - لهيئة المستخدمين تحديد طريقة تنفيذ الاشغال وتأمين الاحتياجات بالنسبة لمشروعهم ويتخذ القرار بموافقة اكثر من نصف المستخدمين.
- ٢ - لمجلس الإدارة بالنسبة لمشتريات وتنفيذ الاشغال وتأمين بعض الاحتياجات بالنسبة لاحتياجات الجمعية التي لا تخص مشروعاً.

### المادة ٣

يتم تقديم المواد أو إنجاز الخدمات أو تنفيذ الأشغال العائدة للجمعية بالشراء المباشر في الحالات التالية:

أ - إذا كانت الاحتياجات المطلوب تأمينها تستند إلى تعرفه رسمية مهما كانت القيمة.

ب - إذا كان الشراء من إحدى الجهات العامة أو من إحدى الجمعيات التعاونية أو الخيرية أو الحرفية ومهما كانت القيمة.

ج - إذا كانت النفقة الواحدة غير المتكررة خلال الشهر الواحد وغير المحصورة بالفقرتين السابقتين لا يتجاوز عشرة آلاف ليرة سورية ويجوز رفع هذا السقف إلى خمسة عشر ألف ليرة سورية بموافقة هيئة المستفيدين أو الهيئة العامة بحسب الحال.

### المادة ٤

أ - يتم الشراء المباشر عن طريق لجان الشراء المباشر.

ب - يتم صرف النفقات الناجمة عن الشراء المباشر بالاستناد إلى الفاتورة الصادرة عن الجهة البائعة على أن تصدق الفاتورة من لجنة الشراء المباشر المختصة اشعاراً بان المشتريات مطابقة للمواصفات المطلوبة وان الأسعار الواردة في الفاتورة معتدلة ومطابقة للأسعار الرائجة.

ج - تشكل لجان الشراء المباشر:

١ - بقرار من مجلس الإدارة بناء على اقتراح لجنة المشروع.  
٢ - بقرار من مجلس الإدارة بالنسبة لمشتريات الجمعية التي لا تخص مشروعاً معيناً.

ويحدد فيه عدد أعضاء كل لجنة ومهامها على أن لا يقل عددهم عن ثلاثة أعضاء.

د - على لجان الشراء المباشر تحري مصلحة المشروع أو الجمعية عند القيام بالشراء والحصول على أكثر من عرض خطي من الجهات التي تستطيع تأمين الاحتياجات المطلوبة كلما أمكن ذلك ثم اختيار أكثرها موافقة لصالح الجمعية بعد التثبت من جودة المواد وصلاحيه الخدمات واعتدال أسعارها ومطابقتها للأسعار الرائجة.

### المادة ٥

أ - يجوز لمجلس الإدارة أو لجنة المشروع حسب الحال الموافقة على تأمين بعض الاحتياجات التي لا يتجاوز قيمة كل منها ١٠٠٠ ل.س عن غير طريق لجان الشراء المباشر وذلك في الحالات الضرورية التي يعود تقديرها إليه.

ب - تصدق فواتير النفقات المعقودة وفق أحكام الفقرة (أ) السابقة من قبل مجلس الإدارة.

## المادة ٦

مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة ٢ من هذا النظام تتم المناقصة لتقديم المواد وانجاز الخدمات وتنفيذ الاشغال بناء على أصولا تتضمن ما يلي:

- ١ - دفتر شروط خاصة بالمشروع مالية وحقوقية وفنية يتضمن المصورات والمواصفات والدراسات الكاملة للمواد المطلوب تقديمها أو الخدمات المطلوب انجازها أو الاشغال المطلوب تنفيذها ويصدق هذا الدفتر من هيئة المستفيدين.
- ٢ - دفتر شروط خاصة بالمشروع مالية وحقوقية وفنية يتضمن المصورات والمواصفات والدراسات الكاملة للمواد المطلوب تقديمها أو الخدمات المطلوب انجازها أو الاشغال المطلوب تنفيذها ويصدق هذا الدفتر من هيئة المستفيدين.
- ٣ - كشف تقديري بالمواد أو الاشغال المطلوبة مع كمياتها المقدره واسعارها على أساس الوحدات المعتمدة.
- ٤ - جدول تحليل الأسعار ومشمولاتها.

## المادة ٧

- أ - يعلن عن المناقصة قبل موعد إجرائها بخمسة عشر يوما على الإعلان.
- ب - لا يدخل يوم نشر الإعلان عن المناقصة كما لا يدخل يوم إجرائها ضمن المدة المذكورة.
- ج - لا يجوز التعديل في دفاتر الشروط والمخططات وسائر الوثائق التي تبنى عليها المناقصة بعد اذاعة الإعلان عن المناقصة ما لم يعلن عنها مجددا.

## المادة ٨

- أ - تنشر إعلانات المناقصة في صحيفة محلية واحدة على الإعلان ولمرة واحدة وان لم توجد ففي إحدى صحف العاصمة.
- ب - يجب أن يتضمن الإعلان عن المناقصة على الأقل البيانات التالية:

١	-	موضوع	المناقصة.
٢	-	مكان وزمان	تقديم العروض وجلسة المناقصة.
٣	-	التأمينات المؤقتة	والنهائية المطلوبة.
٤	-	الجهة التي يمكن شراء إضبارة المناقصة منها والحصول على جميع المعلومات والشروط المتعلقة بها.	
٥	-	مدة إنجاز	التعهد.
٦	-	المدة التي سيبقى صاحب العرض مرتبطا خلالها بعرضه وفي حين عدم ذكرها تحدد المدة بستين يوما من تاريخ فض العروض.	

## المادة ٩

أ - يشترط فيمن يود الاشتراك في المناقصة ما يلي:

- ١ - أن لا يكون محروما في الدخول في المناقصات أو التعاقد مع الجمعيات التعاونية السكنية أو الجهات العامة.
- ٢ - أن يكون مسجلا في السجل التجاري أو في إحدى الغرف التجارية أو الصناعية حسب الحال ويستثنى من ذلك مؤسسات وشركات القطاع العام.
- ٣ - أن لا يكون من العاملين في إحدى الجهات العامة.
- ٤ - أن لا يكون مشمولاً بأحكام مقاطعة إسرائيل ويجوز تأجيل تقديم بعض هذه الوثائق إلى ما بعد الاحالة ما عدا ما ورد في البندين ١ و ٢ أعلاه.

ب - يمكن أن ينص في دفتر الشروط الخاصة على اشتراط مؤهلات مالية وفنية ومهنية معينة بالراغبين في الاشتراك بالمناقصة.

## المادة ١٠

على من يود الاشتراك في المناقصة أن يقدم مع عرضه التأمينات المؤقتة المطلوبة وتحدد هذه التأمينات في دفتر الشروط الخاصة أو إعلان المناقصة ولا يشترط تقديم هذه التأمينات من قبل الجهات العامة والجمعيات.

## المادة ١١

تقدم العروض ضمن ثلاث مغلفات مختومة وتوضع هذه المغلفات في مغلف رابع معنون باسم الجهات المحددة في الإعلان ويكتب عليه موضوع المناقصة والتاريخ المحدد لاجرائها.

## المادة ١٢

أ - يحتوي المغلف الأول على الوثائق المشعرة بتوافر الشروط المنصوص عليها في المادة ٩ من هذا النظام بالاضافة إلى التأمينات المؤقتة

المطلوبة.  
ويحتوي المغلف الثاني على العرض الفني والمواصفات.  
أما المغلف الثالث فيحتوي على الكشف التقديري مع تحليل الأسعار  
ومشتملاتها المعد من قبل الجمعية ويحدد العارض نسبة الضم أو التنزيل  
ويوقع على كافة صفحات الكشف والتحليل مع جدول الأسعار الإفرادية أو  
الإجمالية حسب الحال.

ب - يعتبر العرض المقدم والموقع من قبل عدة أشخاص طبيعيين أو  
اعتباريين ملزما لهم بالتكافل والتضامن تجاه الجمعية.

### **المادة ١٣**

على العارض أن يعين في عرضه موطنًا مختارًا له في المدينة الواقع فيها  
مقر الجمعية.

### **المادة ١٤**

على العارض أن يحدد في عرضه بصورة واضحة المدة التي يتعهد خلالها  
بتقديم المواد أو إنجاز الخدمات أو تنفيذ الأشغال موضوع المناقصة ما لم  
تحدد من قبل الجمعية في دفاتر الشروط. ويمكن أن تعتبر مدة التسليم  
من العناصر الرئيسية في مقارنة العروض وتحدد طريقة احتساب مدة  
التسليم في دفاتر الشروط الخاصة.

### **المادة ١٥**

أ - يرفض العرض في حال مخالفته لدفاتر الشروط العامة والخاصة أو إعلان  
المناقصة أو وجود تحفظات.

ب - لا يحق للجنة المناقصة إعطاء مهلة للعارضين لاستكمال النواقص  
الحاصلة في عروضهم باستثناء التأمينات المؤقتة حيث يجب إقراره في  
جلسة المناقصة.

### **المادة ١٦**

أ - تقدم العروض أما مباشرة إلى الجهة المحددة في الإعلان أو ترسل  
إليها بالبريد المضمون على أن تصل إليها وتسجل لديها في كلا الحالتين  
قبل انتهاء الموعد المحدد لتقديم العروض الذي يجب أن يسبق التاريخ  
المحدد لافتتاح جلسة المناقصة.

ب - لا يقبل من العارض في مشروعات الأشغال إلا عرض واحد ويعتبر  
العرض السابق في تسجيله في ديوان الجمعية هو المعتمد. ولا يجوز

استعادة العروض أو إكمالها أو تعديلها بعد تسجيلها في الديوان المذكور أما في مناقصات التوريدات فيقبل اكثر من عرض لمواصفات مغايرة وشروط افضل في التسليم والدفع.

## المادة ١٧

أ - تجري المناقصة في الوقت والمكان المحددين لها في جلسة علنية يسمح بحضورها لجميع العارضين.

ب - تفض لجنة المناقصة المغلف الأول وتدقق محتوياته وتقرر قبول عروض من تتوافر فيهم الشروط المطلوبة للاشتراك في المناقصة واستبعاد عروض من لا تتوفر فيهم هذه الشروط. وتعلن ذلك على الحضور ويعاد إليهم المغلفات الثاني والثالث دون فضاها كما تعاد إليهم الأوراق الثبوتية المقدمة.

ج - إذا لم يتقدم سوى عارض واحد أو كان المقبول عرضا واحدا تعاد المناقصة بعد الإعلان عنها مجددا ويجوز قبول العرض الواحد في المرة الثانية بقرار معلل يتخذه مجلس الإدارة باجماع الحاضرين من اعضائه.

د - تفض اللجنة المغلفات التي تحتوي على العرض الفني والمواصفات وتعلن محتوياتها على الحضور.

هـ - في الحالات التي تستوجبها دراسة العروض وتدقيقها من الناحية الفنية يجوز للجنة المناقصة ارجاء البت في العروض إلى جلسة أحيلى تحدد وتعلن على الحضور من العارضين. ويؤجل فض المغلف الثالث المتضمن العرض المالي والتجاري إلى الجلسة التي تحددتها لجنة المناقصة للبت في العروض وذلك في حال كون البت في العروض يتوقف على نتائج الدراسة الفنية في عقود التوريدات.

و - تصنف العروض المقبولة بترتيب أسعارها اعتبارا من السعر الأدنى ثم يعلن رئيس اللجنة اسم المتعهد المرشح الذي تقدم بالسعر الأدنى.

ز - إذا تساوى عرضان أو اكثر في السعر الأدنى المقبول المعروض جرت مناقصة جديدة بين هؤلاء فقط في الجلسة نفسها وبطريقة الظرف المختوم. وإذا تساوت الأسعار مرة ثانية فترفع النتيجة إلى مجلس الإدارة لاختيار أحدهم على ضوء تقديراته المتعلقة بالكفاءة والملاءة.

ح - تدون وقائع جلسة المناقصة في محضر يدون في سجل جلسات مجلس الإدارة يوقع عليه جميع أعضاء لجنة المناقصة والحاضرين من العارضين ولا يعتد بامتناع المتعهد المرشح عن التوقيع.

ط - توقع كل الوثائق التي يتقدم بها العارضون من قبل أعضاء اللجنة.

## المادة ١٨

أ - تتخذ قرارات لجنة المناقصة بأكثرية عدد أصوات اعضائها وفي حال تساوي الاصوات يرجح جانب الرئيس.

ب - أن الاعتراضات التي تطرأ أثناء المناقصة يفصل بها حالا بالتصويت ويذكر ذلك في محضر الجلسة.

ج - تعتبر قرارات اللجنة المذاعة على الحاضرين نهائية.

## المادة ١٩

لمجلس الإدارة في عقود التوريدات تجزئة مواد المناقصة بين العارضين حسب ما يراه ملائما بحيث تجري احالة جزء إلى متعهد دون أن يحق له الاعتراض شريطة أن ينص على ذلك في دفتر الشروط الخاصة أو إعلان المناقصة.

## المادة ٢٠

أ - يصدق محضر المناقصة من هيئة المستفيدين بعد إقراره من مجلس الإدارة. ويحق للهيئة أن تلغي نتائج المناقصة ولا يحق للمتعهد المرشح أو غيره أن يعترض على ذلك أو يطالب بأي عطل أو ضرر من جراء اشتراكه بالمناقصة.

ب - لا يعتبر المتعهد المرشح متعهدا إلا عند استكمال إجراءات التصديق وتبليغ ذلك أصولا لتنفيذ التعهد وللجمعية العدول عن تنفيذ موضوع المناقصة في أي وقت قبل تبليغ المتعهد أما المباشرة دون أن يكون له الحق في أي تعويض. ويجب أن يقترن قرار الإلغاء بأسباب معقولة نتجت عن المناقصة نفسها أو ظروف لم تكن متوقعة سابقا.

ج - يتم تنظيم عقد بين الجمعية والمتعهد المرشح عقب تصديق المناقصة.

وإذا لم يرغب المتعهد المذكور توقيع هذا العقد يعتبر محضر اللجنة وقرار التصديق نافذا ويبلغ المتعهد بذلك أما بالبريد المسجل أو ببرقية يثبت مضمونها بكتاب مسجل ويعتبر التبليغ جاريا في هاتين الحالتين بعد ٣ أو من تاريخ ايداع البريد المسجل أو ارسال البرقية أيهما اسبق.

د - يجوز للجنة المناقصة أن تقبل الكسر في الأسعار من العارضين في جلسة المناقصة ضمن الشروط التالية:

١ - أن لا يقل مقدار التخفيض الناجم عن الكسر عن خمسة بالمائة ٥% من السعر الذي أحييت بموجبه المناقصة على المتعهد المرشح.

٢ - أن يعرض موضوع الكسر على المتعهد المرشح وله الخيار بين قبول التعهد بالسعر الجديد أو تركه للعارض الجديد.  
٣ - لا يجوز الكسر مرة أخرى بعد قبول السعر الجديد.

### المادة ٢١

يبقى المتعهد المرشح مرتبطاً بعرضه مدة ستين يوماً تلي تاريخ جلسة المناقصة وإذا لم يبلغ أمر المباشرة خلال ذلك حق له خلال سبعة أيام تلي انتهاء المدة المذكورة أن يتخلى عن عرضه بكتاب خطي يسجل في ديوان الجمعية والا تحدد المرتبط بعرضه مدة أخرى تعادل المدة الأولى وفي كلا الأحوال ينبغي تبليغ أمر المباشرة خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ إجراء المناقصة. ويحق للمتعهد خلال خمسة أيام من تاريخ انتهاء الأربعة أشهر الطلب خطياً انتهاء العقد ولا يحق له أي تعويض.

### المادة ٢٢

أ - تشكل لجنة المناقصة بقرار من المجلس على الوجه التالي:

١ - أحد أعضاء مجلس الإدارة: رئيساً.  
٢ - أعضاء اللجنة الإدارية لهيئة المستفيدين: أعضاء.  
٣ - المهندس المصمم للمشروع: عضواً.

ب - يجوز للجنة المناقصة دعوة من تراه من خبراء وفنيين إلى عضوية اللجنة عند الاقتضاء دون أن يكون لهم حق التصويت.

### المادة ٢٣

عندما تقرر هيئة المستفيدين وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة ٢ من هذا النظام تنفيذ أعمال أو خدمات أو توريدات عن طريق طلب عروض أسعار فيتم ذلك وفق أحكام هذا الفصل.

### المادة ٢٤

يطبق على الشراء بطريقة طلب عروض أسعار أحكام البند (ج) من المادة ٧ والبند (أ) من المادة ٨ والمواد ٩ و ١٠ و ١٣ و ١٤ و ١٦ و ١٨ و ١٩ و ٢٠ والمادتين ٢١ و ٢٢ من هذا النظام فيما لا يتعارض مع أحكام هذا الفصل.

### المادة ٢٥

أ - يتم طلب عروض أسعار بواسطة الإسكان بكتب مسجلة توجهها الجمعية إلى أكبر عدد من المتعهدين المختصين للاطلاع على دفاتر



الشروط أن وجدت والتقدم بعروضهم ضمن المهل الواردة في المادة ٧ من هذا النظام.

ب - يجب أن يتضمن طلب عروض الأسعار البيانات التالية على الإعلان:

- ١ - أنواع المواد والاشغال والخدمات المطلوبة.
- ٢ - تاريخ انتهاء فترة تقديم العروض وأسلوب تقديمها.
- ٣ - مدة ارتباط العارض بعرضه.
- ٤ - المكان الذي تقبل فيه العروض.
- ٥ - طلب تفصيل العروض من حيث المواصفات والسعر وطريقة الدفع ومدة التسليم أو إنجاز الأعمال.
- ٦ - الشروط الأخرى التي يرى مجلس الإدارة ضرورة توفرها في العرض.

### المادة ٢٦

لا تقبل العروض التي تتضمن شروطا معينة تخالف الشروط التي نص دفتر الشروط الخاصة على عدم جواز مخالفتها.

### المادة ٢٧

أ - تتولى لجنة المناقصة التدقيق في العروض في جلسة سرية وتبدأ بفض المغلف الذي يحتوي على الإلغاء المثبتة لتقديم العروض المقبولة وتنظم محضرا بوقائع اجتماعاتها.

ب - تفض اللجنة المغلفات التي تحتوي على العروض الفنية للذين تقرر قبول عروضهم وتحال هذه العروض الفنية إلى لجنة أو لجان فنية تعينها لجنة المناقصة لهذه الغاية لتقوم بتفريغ العروض في جداول خاصة ودراستها فنيا واجراء المقارنة بينها على أساس الأسعار المعروضة وكلفة استعمالها والقيمة الفنية و ضمانات الصنعة والضمانة المالية المقدمة من العارضين ومدة التنفيذ وشروط الدفع وغير ذلك.

وبعد أن تتم الدراسة الفنية يجري فتح المغلفات التي تحتوي على العرض المالي والتجاري وتجري دراسة الأسعار ومقارنتها. وتقدم اللجنة الفنية الدراسة الكاملة للنواحي الفنية ووضع علامات الجودة لكل عرض وترفع ذلك مع توصياتها إلى لجنة المناقصة.

ج - تقترح لجنة المناقصة تعويضات اللجنة الفنية وتصرف بقرار من مجلس الإدارة من حساب المشروع.

### المادة ٢٨

أ - ترفع لجنة المناقصة إلى مجلس الإدارة رأيها بالعرض الأكثر ملاءمة لمصلحة الجمعية.

ب - يصدر مجلس الإدارة قراره باختيار العرض الأكثر ملاءمة لمصلحة الجمعية ولا يصبح هذا القرار نافذاً إكمالها بعد تصديقه من هيئة المستفيدين.

ج - تبلغ الجمعية صاحب العرض المقبول نهائياً قبول عرضه خلال فترة خمسة عشر يوماً من تصديقه وذلك إليهم بالبريد المسجل أو بترقية يثبت مضمونها بكتاب مسجل ويعتبر التبليغ جارياً في هاتين الحالتين بعد مرور ثلاثة أو على تاريخ ايداع المسجل أو ارسال الترقية أيهما سبق.

### المادة ٢٩

يحق للجنة المناقصة في جلسة المناقصة قبول إيضاحات من العارضين للعروض المقدمة كما يحق لها قبول تصحيح عروضهم لمصلحة الجمعية. وفي هذه الحالة يفسح المجال للعارضين جميعاً لتصحيح عروضهم أو تعديلها ضمن مدة محددة مع مراعاة إعطائهم الإيضاحات الكافية التي تساعدهم على تقديم عروضهم الجديدة في الشكل والمواصفات التي تلي مصلحة الجمعية وتؤمن تكافؤ الفرص بين العارضين.

### المادة ٣٠

أ - عندما تقرر هيئة المستفيدين وفق أحكام الفقرة (ب) من ٢ من هذا النظام اللجوء إلى طريقة المسابقة لوضع دراسة أو مخططات لمشروع فيتم ذلك وفق أحكام هذا الفصل.

ب - يحدد في إعلان المسابقة جميع الأمور المتعلقة بها ولا سيما موضوعها وشروطها وكيفية انتقاء الفائزين بها وأسلوب عمل هيئة الانتقاء التي تتولى هذا الانتقاء.

ج - يمنح صاحب الدراسة الأفضل حق تصميم المشروع وفق التعرفة النافذة بتاريخ القرار.

### المادة ٣١

أ - يجوز لمجلس الإدارة بعد موافقة أكثر من نصف المستفيدين أن يتعاقد بالتراضي مع من يختاره نتيجة الاتصالات المباشرة التي يجربها باستثناء الأحكام التالية التي تخضع لتصديق هيئة المستفيدين اللاحقة:

١ - عندما تكون المواد أو الخدمات أو التجهيزات المطلوبة محصوراً صنعها أو اقتناؤها أو الاتجار بها أو تقديمها أو استيرادها بشخص معين أو شركة

معينة أو جهة معينة.  
٢ - عندما تكون المواد أو الخدمات أو الأجهزة المطلوبة تستهدف القيام بأبحاث أو تجارب ممن يتطلب اتباع أسلوب معين في التنفيذ.  
٣ - في شراء العقارات أو استئجارها.

ب - لا يصبح العقد بالتراضي نافذا إكمالها بعد تصديقه من هيئة المستفيدين.

### **المادة ٣٢**

ب - يظل المتعهد مرتبطا بتعهدده مع الجمعية وفقا لاحكام المادة ٢٢ من هذا النظام.

### **المادة ٣٣**

تقوم لجنة المناقصة المختصة بالتدقيق في هذه العروض واختيار افضلها بعد التثبيت من اعتدال الأسعار وتدوين اعمالها في المحضر يكون مستندا لتنظيم العقد بالتراضي.

### **المادة ٣٤**

يشترط في المتعاقد بالتراضي أن يكون مستوفيا للشروط المنصوص عليها في المادة ٩ من هذا النظام باستثناء الحرفيين واصحاب المهن الحرة فيجوز استثناءهم من بعض الشروط.

### **المادة ٣٥**

يجري التعاقد بالتراضي بتنظيم عقد تذكر فيه الالتزامات والحقوق بصورة واضحة ويقره مجلس الإدارة وتصدقه هيئة المستفيدين.

### **المادة ٣٦**

يعتبر العقد بالتراضي نافذا اعتبارا من تاريخ تبليغ المتعهد أما المباشرة وللجمعية العدول عن تنفيذ العقد في أي وقت قبل تبليغ المتعهد أما المباشرة دون أن يكون له الحق في أي تعويض.

### **المادة ٣٨**

يصدر بالموافقة على تنفيذ الاشغال بالأمانة قرار من هيئة المستفيدين بناء على تقرير من مجلس الإدارة يتضمن الأسباب التي تبرر تنفيذ الاشغال بالأمانة ترفق به أصولا المشروع كاملة مع كشف تقديري يتضمن

أنواع الاعمال واسعارها وخطة تنفيذ العمل مع بيان مالي لتمويل المشروع.

### **المادة ٣٩**

يعتبر قرار هيئة المستفيدين بالموافقة على تنفيذ المشروع بالأمانة موافقة مسبقة بتنظيم عقود جزئية بالتراضي أو القيام بالشراء المباشر لتقديم المواد وانجاز الخدمات وتنفيذ الاشغال اللازمة للمشروع وذلك وفقا لاحكام هذا النظام والانظمة النافذة لدى الجمعية.

### **المادة ٤٠**

يكون تنفيذ الاشغال بالأمانة تحت إشراف لجنة المشروع بما يكفل مصلحة المشروع والاسراع بانجازه وفق الخطة التي اقترتها هيئة المستفيدين.

### **المادة ٤١**

أ - تحدد التأمينات لكل مناقصة أو طلب عروض أسعار أو عقد بالتراضي بقرار من مجلس الإدارة بحيث لا تقل التأمينات المؤقتة عن ١% واحد بالأمانة من قيمة الكشف التقديري والتأمينات النهائية عن ٥% خمسة بالأمانة من قيمة العقد.

ب - يكون أداء التأمينات المؤقتة أو النهائية إليهم نقدا أو بشيك مصدق من المصرف المسحوب عليه أو كفالة أو حوالة من أحد المصارف المحلية.

### **المادة ٤٢**

أ - تعاد التأمينات المؤقتة إلى الذين لم تقبل عروضهم. أما الذين لم ترس عليه المناقصة أو طلب عروض الأسعار أو لم يجر التعاقد معهم فتعاد تأميناتهم المؤقتة فور إعلان النتائج.

ب - تعاد التأمينات إلى أصحابها بعد الاستلام النهائي بالنسبة للتوريدات والخدمات إليهم بالنسبة للأشغال فتعاد التأمينات النهائية بعد الاستلام المؤقت وذلك كله إذا لم تكن قد قامت التزامات على المتعهد تستوجب حجز هذه التأمينات.

### **المادة ٤٣**

على المتعهد المرشح تقديم التأمينات النهائية خلال مدة تحدد في دفتر الشروط الخاصة على أن لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه خطيا

القرار باحالة المتعهد عليه. ويمكن اعتبار التأمينات المؤقتة تأميناً نهائياً إذا قام المتعهد خلال هذه المدة بتسديد الفرق بين التأمينين في حال وجوده.

#### **المادة ٤٤**

إذا كان التامين المؤقت قد قدم على شكل كفالة مصرفية فيجب استبدالها بكفالة جديدة تعادل قيمة التأمينات النهائية. ويعاد التأمين المؤقت للمتعهد بمجرد تقديمه التأمينات النهائية وتحتفظ الجمعية بالتأمينات النهائية كضمان لحسن تنفيذ المتعهد للالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد المبرم معه ولاقتطاع غرامات التأخير وجميع التعويضات الناشئة عن العطل والضرر الذي يصيبها من جراء اخلال المتعهد بالتزاماته.

#### **المادة ٤٥**

يجوز منح المتعهد سلفة نقدية بعد إعطائه أما المباشرة بالعمل على إكمالها تتجاوز هذه السلفة ١٥% من قيمة العقد مقابل كفالة مصرفية لا تقل قيمتها عن قيمة السلفة الممنوحة وعلى أن يراعى في ذلك ما يلي:

- أ - تضمين دفتر الشروط الخاصة الذي تضعه الجمعية نصاً يفيد ذلك.
- ب - الإشارة إلى ذلك في الإسكان عن المناقصة وفي طلبات عروض الأسعار.
- ج - أن يقترن منح السلفة بإسقاط حق المستفيد منها من الادعاء بارتفاع الأسعار الذي يمكن أن يقع بعد قبض السلفة عن المواد الداخلة في التعهد وان ينص على ذلك بدفتر الشروط الخاصة أو العقد.
- د - يمكن للمجلس بموافقة اللجنة الإدارية منح سلف للمتعهدين لشراء مواد في حدود احتياج المشروع بدون كفالة شريطة وضع المواد تحت إشراف الجمعية ويعتبر المتعهد في هذه الحالة مسقطاً لحقه بطلب زيادة الأسعار لأي سبب كان بمجرد استلام المواد.

#### **المادة ٤٦**

يفرض على المتعهد الذي يتأخر في تقديم المواد أو تنفيذ الاشغال أو إنجاز الخدمة عن المدة المحددة لذلك غرامة التأخير النصوص عليها في العقد أو دفتر الشروط ولو لم يلحق بالجمعية أي ضرر على أن لا تقل الغرامة اليومية عن ٠١ % واحد بالألف من القيمة الإجمالية للعقد وان لا يزيد مجموع الغرامات للمتعهد الواحد عن ٢٠% عشرين بالأمانة من القيمة الإجمالية للعقد ويبقى المتعهد مسؤولاً عن كافة الأضرار التي تصيب الجمعية والأعضاء من جراء تأخره في تنفيذ المشروع.

#### **المادة ٤٧**

إذا كان موضوع التعهد تقديم مواد مستوردة وكان فتح الاعتماد المستندي ملقى على عاتق الجمعية فعلى المتعهد في هذه الحالة أن يقدم إلى الجمعية خلال الفترة التي تحدد في دفتر الشروط الخاصة كافة الوثائق اللازمة للحصول على اجازة الاستيراد وفتح الاعتماد. ويعتبر المتعهد مسؤولاً عن كل تأخير يحصل في تقديمه لتلك الوثائق خلال المدة المحددة لتقديمها وتطبق على هذا التأخير الغرامات التي ينص عليها في دفتر الشروط سواء أدى ذلك إلى تأخر التنفيذ عن المدة المقررة أم لم يؤد.

وفي حال تأخر المتعهد عن تقديم الوثائق والمعلومات والمعلومات المشار إليها أعلاه أكثر من ثلاثين يوماً بعد انقضاء الفترة المحددة في هذه المادة يحق للجمعية فسخ العقد ما لم تنص دفاتر الشروط أو العقد على خلاف ذلك.

### المادة ٤٨

أ - ١ - لا يكون المتعهد مسؤولاً عن التأخير الواقع بسبب من الجمعية أو الجهات العامة الأخرى.  
٢ - يعفى المتعهد من غرامات التأخير إذا كان هذا التأخير نتيجة لقوة القاهرة لا يد له فيها وذلك عن المدة التي تأخر فيها بسبب تلك القوة القاهرة.  
٣ - يعفى المتعهد من تنفيذ التعهد إذا أضحى أمام استحالة مطلقة تحول دون قيامه بتنفيذ أحكام التعهد وكان ذلك غير ناجم عن تقصيره وراجعا إلى ظروف خارجة تماما عن ارادته.  
٤ - إذا طرأت ظروف أو حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها تنفيذ التعهد وان لم يصبح مستحيلا صار مرهقا بحث يهدده بخسارة فادحة كان للمتعهد الحق بطلب تعويض عادل.  
٥ - مع عدم الإخلال بما ورد بالبنود أعلاه لا يجوز للمتعهد التوقف عن العمل وتقع على مسؤوليته كافة الأضرار التي تصيب الجمعية والأعضاء من جراء ذلك.

ب - ١ - يكون البت في الحالة الواردة في البند (١) من الفقرة (أ) من هذه المادة من قبل لجنة المشروع وموافقة مجلس الإدارة.  
٢ - إليهم في الحالات التي تنطبق على البنود ٢ - ٣ - ٤ من الفقرة (أ) من هذه المادة:

فيعرض النزاع على هيئة المستفيدين بموجب تقرير مفصل عن نقاط الخلاف يعده مجلس الإدارة ولجنة المشروع ومذكرة من المتعهد وتتخذ هيئة المستفيدين قرارا بالفصل فيه وكيفية حل الخلاف إذا بقي قائما للأسعار لم يرض المتعهد بقرار هيئة المستفيدين وبقي الخلاف قائما فيحل الخلاف بأحد الأسلوبين:

أ - يعرض النزاع على هيئة تحكيم تشكل من ثلاثة محكمين يختار كل فريق محكما ويعين الحكم الثالث باتفاق المحكمين المختارين من الفريقين وفي حال عدم اتفاقهما فيعينه الوزير وتعفى هيئة التحكيم من اتباع الاصول وتفوض بالصلح وتعتبر قراراتها نهائية غير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق المراجعة ويتم تعيين محكم الجمعية بقرار من مجلس الإدارة بالاتفاق مع لجنة المشروع.

ب - يعرض النزاع على القضاء المختص للفصل فيه.

## المادة ٤٩

أ - يحق لمجلس الإدارة بالاتفاق مع اللجنة الإدارية أن يقرر سحب تنفيذ التعهد من المتعهد وتنفيذه على حسابه في الحالات التالية:

- ١ - عند عدم مباشرة المتعهد بتنفيذ التعهد في الوقت المحدد لذلك وفق أحكام العقد أو دفاتر الشروط.
- ٢ - عندما يجاوز مقدار كميات المواد المرفوضة نهائيا ثلث الكمية المتعاقد عليها أو ثلثي أي جزء منها إذا نص العقد على تسليمها مجزئة على دفعات متتالية.
- ٣ - إذا ثبت للجمعية ارتكاب المتعهد أو أحد العاملين بامرته أعمال الغش أو التلاعب أو محاولة رشوة أحد العاملين في الجمعية أو لحسابها أو الوعد بالرشوة.
- ٤ - إذا أخل المتعهد بالتزاماته أو امتنع عن إصلاح خطئه خلال المدة التي تحددها الجمعية أو توقف عن تنفيذ التعهد بإرادته.
- ٥ - إذا أخل المتعهد ببرنامج العمل الموضوع بحيث يخشى أن لا ينجز في موعده أو كان من المنتظر أن تجاوز غرامه التأخير النسبة المحددة في المادة ٤٦ من هذا النظام أو جاوزتها فعلا.
- ٦ - إذا أعلن المتعهد عجزه عن الاستمرار بتنفيذ التعهد.

ب - ينذر المتعهد بسحب تنفيذ التعهد لمرة واحدة ولمدة تحدد في الانذار قبل سحب التعهد في البنود (١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥) من الفقرة السابقة وللمتعهد أن يقدم اعتراضاته للجمعية خلال هذه المدة وفي جميع الأحكام يبقى المتعهد مسؤولا عن التنفيذ خلال مدة الانذار.

ج - يحق لمجلس الإدارة بالاتفاق مع اللجنة الإدارية الرجوع عن هذا الإجراء إذا قدم المتعهد الضمانات الكافية لحسن تنفيذ التعهد وكان في ذلك مصلحة للجمعية ما لم يكن قد أعطى أما المباشرة بالتنفيذ لمتعهد جديد أو باشرت الجمعية التنفيذ بالأمانة على حساب المتعهد.

## المادة ٥٠

أ - يحق للجمعية عند سحب تنفيذ التعهد أو عند نكول المتعهد أن تقوم بشراء المواد أو إنجاز الخدمات أو تنفيذ الأشغال على حسابه وفق ما يلي:

١ - بطريقة المناقصة في الحالات الاعتيادية.  
٢ - بطريقة الأمانة أو بالتراضي عند فشل المناقصة أو عندما تكون هناك ضرورات فنية أو اقتصادية تستدعي إنجاز الاعمال عن غير طريق المناقصة.

ب - يعلم المتعهد بالإجراءات المتخذة وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة ويفتح حساب خاص لتنفيذ المشروع بالأمانة تسجل فيه كافة النفقات أصوات.

ج - إذا نجم وفر في الأسعار نتيجة تنفيذ التعهد وفقاً لاحكام الفقرة (أ) من هذه المادة كان هذا الوفر حقا للمشروع.

### المادة ٥١

ينص دفتر الشروط العامة على الأحكام التي يمكن فيها تدخل الجمعية في تدعيم ورشات المتعهد على نفقته أو مشاركته في ادارتها كما ينص على كيفية محاسبته وكيفية ممارسة هذه السلطة في الأحكام المذكورة.

### المادة ٥٢

أ - مع مراعاة أحكام المادتين ٤٦ و ٤٩ من هذا النظام إذا طرأ بعد تقديم العرض وطيلة مدة نفاذ العقد فقط ارتفاع في الأسعار أدى إلى زيادة تكاليف مجموع الأجزاء التي لم تنفذ بنسبة تحدد في العقد أو دفتر الشروط فان حساب الزيادة عن هذه الأجزاء يجري على الوجه التالي:

١ - يتحمل المتعهد الزيادة إذا كانت لا تتجاوز النسبة المحددة.  
٢ - تتحمل الجمعية الزيادة التي تفوق تلك النسبة شريطة قيام المتعهد بكافة الالتزامات التي يفرضها العقد وبرنامج التنفيذ الزمني وشراء الإحضارات بالمواعيد المحددة.

ب - لا يستحق المتعهد أي تعويض على ارتفاع الأسعار في عقود التوريدات.

ج - يعود تقدير التعويض عن ارتفاع الأسعار إلى هيئة المستفيدين أو اللجنة التحكيمية أو المحكمة وفقاً لهذا النظام.

### المادة ٥٣

يعتبر التعهد مفسوخا حكما في الحالات التالية:



أ - وفاة المتعهد إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد للأسعار لم تكن محل اعتبار فلا يفسخ التعاقد لهذا السبب إكمالها إذا رأى مجلس الإدارة بالاتفاق مع اللجنة الإدارية أن الخلف المتعهد لا تتوافر فيه الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل ولا يترتب على الفسخ في هذه الحالة تعويض لأي من المتعاقدين وتعاد التأمينات إلى الخلف إذا لم تكن قد تحققت على المتعهد التزامات تستدعي الاحتفاظ بها.

ب - التصفية القضائية إكمالها انه يحق لمجلس الإدارة الموافقة على استمرار المتعهد بتنفيذ التزاماته إذا سمحت المحكمة بذلك.

ج - في حال ثبوت مخالفة المتعهد لاحكام البند ٤ من الفقرة (أ) من المادة ٩ من هذا النظام وفي هذه الحالة تصدر التأمينات دون الإخلال بحق الجمعية في ملاحقته بالتعويضات الناجمة عن الأضرار التي لحقت بها بنتيجة هذا الفسخ.

#### المادة ٥٤

أ - يتم استلام المواد أو الخدمات أو الأشغال في الحالات التي تتطلب ذلك من قبل لجان خاصة يؤلفها مجلس الإدارة وينص دفتر الشروط العامة على كيفية تأليف هذه اللجان وكيفية ممارسة أعمالها.

ب - يحدد دفتر الشروط الخاصة الضمانات اللازمة لمطابقة المواد المقدمة أو الخدمات المنجزة أو الأشغال المنفذة لشروط التعاقد ويتم الاستلام أن اقتضى الأمر في هذه الحالات على مرحلتين الاستلام المؤقت والاستلام النهائي كما ينص دفتر الشروط المذكور على الحقوق والالتزامات المتقابلة في كل من هاتين المرحلتين.

#### المادة ٥٥

أ - يجوز لمجلس الإدارة بالاتفاق مع اللجنة الإدارية زيادة الكميات المتعاقد عليها أو انقاصها وذلك في نفس الشروط والأسعار الواردة في العقد ودون حاجة إلى عقد جديد وتحديد نسبة الزيادة أو النقص في دفاتر الشروط الخاصة أو في العقد على أن لا تتجاوز هذه النسبة عن ٢٥ % من القيمة الإجمالية لكل من عقود الأشغال والخدمات وتوريدات المواد وذلك خلال مدة نفاذ العقد.

ب - يجوز أن يعطى المتعهد في حال الزيادة مدة إضافية تتناسب مع طبيعة ومقدار الزيادة وذلك من اجل هذه الزيادة فقط حسب طبيعة العمل الاضافية والمرحلة التي وصل إليها المشروع.

#### المادة ٥٦

أ - يحرم من التعاقد مع الجمعية بقرار معلل من مجلس الإدارة المتعهد الذي يثبت سوء نيته أو عدم كفاءته أثناء تنفيذ تعهدات الجمعية ويكون هذا الحرمان مؤقتا لمدة لا تتجاوز الثلاثة سنوات. إليهم الحرمان من التعاقد مع الجمعيات التعاونية السكنية جميعها فيتم بقرار من الوزير يعمم قرار الحرمان على جهات قطاع التعاون السكني.

ب - يجوز للوزير إعادة النظر في القرارات المتخذة بموجب الفقرة السابقة بعد مرور سنة واحدة على الإعلان.

#### **المادة ٥٧**

يخضع المتعهد في كل ما لم ينص عليه في العقد إلى أحكام دفتر الشروط الخاصة والكشف التقديري وجدول الأسعار وتحليلها ودفتر الشروط العامة والاضابة التنفيذية الفنية (المخططات) والعرض المقدم من المتعهد وجميع المستندات والوثائق الملحقة بالعقد. كما يعتبر المتعهد بمجرد توقيعه على العرض مطلعاً على جميع المستندات الأنفة الذكر ومتفهما لها.

#### **المادة ٥٨**

على المتعهد أن يتقدم بجميع طلباته الناجمة عن حوادث مفاجئة أو احوال طارئة أو قوة قاهرة أثناء تنفيذ التعهد أو عن أعمال يعتبرها انها ليست مشمولة بالتعهد بما في ذلك طلبات تمديد مدة التعهد إلى الجمعية خلال مدة خمسة عشر يوما تبدأ من تاريخ وقوع السبب المؤدي إلى التأخير أو إلى الطلب الذي تقدم به وان يشرح الأسباب الداعية لتقديم طلباته. ويعتبر عدم تقديم المتعهد للطلب خلال مدة خمسة عشر يوما المذكورة إسقاطا لحقه في الاعتراض ولا سيما الاعتراض على الغرامات التي تترتب من جراء تأخير التنفيذ كما يقع على عاتق المتعهد تقديم كتابا يبين فيه تاريخ زوال العائق تحت طائلة عدم الاعتداد بالكتاب السابق.

#### **المادة ٥٩**

يعتبر المتعهد منذرا بما يترتب عليه من التزامات وغرامات التأخير وجميع الاجراءات الأخرى بمجرد حلول الاجل المحدد في العقد أو دفاقر الشروط دونما حاجة لانذار أو لأي إجراء آخر اداري أو قضائي.

#### **المادة ٦٠**

تعتبر جميع التبليغات والمراسلات والإخطارات والإنذارات التي ترسل من قبل مجلس الإدارة إلى المتعهد صحيحة التبليغ متى سلمت إليه شخصيا

أو لوكيله أو لممثله القانوني أو متى ارسلت إليه أو لوكيله أو لممثله القانوني بالبريد المسجل أو البرق إلى العنوان المعين من قبله في عرضه أو في العقد ويعتبر المتعهد قد تم تبليغه هذه المراسلات والإخطارات والإنذارات.

أ - فورا في حال تسليمها له أو لوكيله أو لممثله القانوني.  
ب - خلال ٤٨ ساعة إذا أرسلت برقيا.  
ج - خلال خمسة أو للعقود الداخلية إذا أرسلت بالبريد المسجل.

### المادة ٦١

يعتبر التشريع المحلي هو صاحب الاختصاص الوحيد في كل ما يتعلق بصحة العقد وتفسير احكامه وتطبيقها وفي كل نزاع ينشا نتيجة تنفيذه. وان القضاء العادي هو المرجع المختص للنظر والبت في كل أما ينشا من العقد ما لم ينص على خلاف ذلك.

### المادة ٦٢

يتحمل المتعهد جميع النفقات المترتبة على عملية التعهد من رسوم وطوابع واجور نشر الاعلانات في الصحف ورسوم التأمينات الاجتماعية وسائر الضرائب والرسوم الأخرى المحددة في القوانين والانظمة النافذة.

### المادة ٦٣

أ - يتم بيع عقارات الجمعية أو إيجارها أو استثمارها وكذلك بيع الاشياء واللوازم والمواد التي يقرر مجلس الإدارة بيعها باحدى الطرق التالية:

١	-	الطريقة	المباشرة.
٢	-	العقد	بالتراضي.
٣	-		المزايدة.

ب - إذا كانت الاشياء المنوي بيعها أو تأجيرها أو استثمارها تعود لمشروع معين فيتخذ القرار بالاتفاق مع لجنة المشروع.

### المادة ٦٤

أ - يعين مجلس إدارة الجمعية لجان المبيعات والمزايدات والعقد بالتراضي بقرار منه من ثلاثة أعضاء على الإعلان.

ب - إذا كان البيع أو التأخير يتعلق بمشروع معين فتتولى لجنة المشروع مهمة لجنة المبايعة والمزايدة ويرأسها في هذه الحالة أحد أعضاء مجلس الإدارة.

ج - على لجان المبيعات تحري مصلحة الجمعية عند القيام بالبيع أو الإيجار والحصول على أكثر من عرض خطي من الجهات التي ترغب في الشراء كلما أمكن ذلك ثم اختيار أكثرها ملائمة لصالح الجمعية.

#### **المادة ٦٥**

يتم البيع أو التأخير بالطريقة المباشرة في الحالات التالية:

أ - إذا كانت المبيعات تستند إلى تعرفه رسمية.  
ب - إذا كان البيع سيتم إلى إحدى الجهات العامة أو التعاونية أو الخيرية.  
ج - إذا كانت قيمة المبيعات في كل مرة لا تتجاوز الثلاثة آلاف ليرة سورية.

ويتم البيع أو التأخير في هذه الحالات من قبل لجان المبيعات.

#### **المادة ٦٦**

يتم البيع أو التأجير بالتراضي في إحدى الحالات التالية:

أ - إذا كانت قيمة المبيعات المقدرة لا تتجاوز عشرة آلاف ليرة سورية.  
ب - في حال فشل المزايده.  
ج - عند تأجير عقارات الجمعية وفقا لقانون ايجار العقارات.

#### **المادة ٦٧**

أ - يقوم مجلس الإدارة بوضع قيمة تقديرية للأشياء المراد بيعها أو تأجيرها.

ب - ينبغي في جميع حالات البيع بطريقة التراضي اللجوء إلى طلب عروض من الجهات الراغبة في الشراء ويتم ذلك إليهم بالاعلان خلال المدة التي يحددها مجلس إدارة الجمعية أو بالاتصال مباشرة بالجهات المذكورة وذلك تبعا للسرعة والضرورة اللتين يقدرهما مجلس الإدارة.

ج - تقوم لجنة العقد بالتراضي المنصوص عنها في المادة ٦٤ من هذا النظام بتدقيق هذه العروض واختيار أفضلها بعد التثبيت من ملاءمة الأسعار المقدمة وتدون أعمالها في محضر يكون مستندا لتنظيم العقد بالتراضي.

#### **المادة ٦٨**

يتم البيع أو التأجير بالمزايدة عندما تتجاوز القيمة عشرة آلاف ليرة سورية أو في الحالات التي يقرر فيها مجلس الإدارة وجوب اللجوء إلى المزايدة.

#### **المادة ٦٩**

تم المزايمة بأحدى الأسلوبين التاليين:

أ - المزايمة العلنية.  
ب - المزايمة بالظرف المختوم.

#### المادة ٧٠

قبل إجراء المزايمة تؤلف لجنة من قبل مجلس إدارة الجمعية لتحديد القيمة التقديرية للاموال المنقولة وغير المنقولة المراد بيعها أو إيجارها والتأمينات التي يجب اداؤها للاشتراك في المزايمة.

#### المادة ٧١

أ - يعلن عن المزايمة قبل موعد إجرائها بخمسة عشر يوما على الإعلان.  
ب - يجوز في الحالات التي تستوجب السرعة إنقاص هذه المهل إلى خمسة أو ويعود تقدير هذه السرعة إلى مجلس الإدارة.  
ج - لا يدخل يوم الإسكان عن المزايمة كما لا يدخل يوم إجرائها ضمن المهل المذكورة.

#### المادة ٧٢

تنشر إعطاء المزايمة في صحيفة يومية واحدة على الإعلان ولمرة واحدة كما تعلق نسخ من هذه الاعلانات في لوحة إعطاء الجمعية.

#### المادة ٧٣

يجب أن يتضمن الإسكان من المزايمة:

١ - مكان وزمان تقديم الطلبات موضوع المزايمة.  
٢ - التأمينات المطلوبة للاشتراك في المزايمة.  
٣ - الجهة التي يمكن منها الحصول على جميع المعلومات والشروط الخاصة بالمزايمة.

#### المادة ٧٤

على من يود الاشتراك في المزايمة أن يقدم مع طلبه التأمينات المطلوبة وتحدد هذه التأمينات في إعلان المزايمة.

## المادة ٧٥

تقدم طلبات الاشتراك في المزايمة ضمن مغلفين مختومين ويوضع المغلفان في مغلف ثالث معنون باسم الجهة المحددة في إعلان المزايمة ويكتب عليه موضوع المزايمة والتاريخ المحدد لاجرائها.

## المادة ٧٦

أ - يحتوي المغلف الأول على ما يلي:

١ - تصريح من المزايد بأنه اطلع على الشروط الخاصة بالبيع أو التأجير وأنه يقبل بجميع ما ورد فيها من شروط وأحكام.  
٢ - اسم المزايد وشهرته وفقاً لهويته وعنوانه وموطنه المختار أو اسم وكيله أن وجد.  
٣ - صك الوكالة المصدق أصوات الذي يخول الوكيل جميع الصلاحيات لإجراء التعاقد.

ب - يحتوي المغلف الثاني على السعر الذي يقبل به المزايد ويملا من قبله بصورة واضحة وجليّة دون شطب أو حك أو حشو. ولا يجوز أن يتضمن أية تحفظات أو استثناءات أو نصوص تجيز فسخ العقد أو تخالف القانون. ويعتبر الطلب الموقع من قبل عدة أسعارها طبيعيين أو اعتباريين ملزماً لمقدميه الموقعين عليه بالتكافل والتضامن.

## المادة ٧٧

يجب على المزايد أن يعين في طلبه موطناً مختاراً له في المدينة الواقعة بها مقر الجمعية ليكون صالحاً لابلاغه جميع المراسلات والتبليغات الإدارية والقضائية يطبق هذا النص على الوكيل.

ويعتبر محل الإقامة المذكور في الطلب ملزماً للمزايد ولو انتقل منه إلى غيره ما لم يبلغ الجمعية خطياً موطنه المختار البديل وألا تعتبر جميع التبليغات المرسلة إلى موطنه المختار الأوراق صحيحة.

## المادة ٧٨

يرفض طلب المزايد بإحدى الحالات الآتية:

أ - في حال تنظيمه أو تقديمه بصورة مخالفة لاحكام هذا النظام.  
ب - في حال تقديمه بعد الوقت المحدد لتقديم الطلبات.  
ج - في حال وجود أي نقص بالوثائق المكملة للطلب.

## المادة ٧٩

أ - تقدم طلبات المزايدة إليهم مباشرة إلى الجمعية المحددة في الإسكان أو ترسل بالبريد المضمون على أن تصل إلى الجمعية وتسجل في ديوانها في كلا الحالتين قبل نهاية الدوام الرسمي الذي يسبق التاريخ المحدد لافتتاح جلسة المزايدة.

ب - لا يقبل من المزايد الواحد إكمالها طلب واحد ويعتبر الطلب السابق في تسجيله في ديوان الجمعية هو المعتمد ولا يجوز استعادة الطلبات أو إقراره أو تعديلها بعد تسجيلها في الديوان المذكور.

## المادة ٨٠

أ - تجرى المزايدة في الوقت والمكان المحددين لها في جلسة علنية يسمح بحضورها لجميع المزايدين.

ب - تفض لجنة المزايدة المغلف الأوراق وتدقق في محتوياته وتقرر قبول طلب من تتوفر فيهم شروط الاشتراك في المزايدة وتستبعد الذين لا تتوفر فيهم هذه الشروط وتعلن ذلك على الحضور وتعاد إليه هذه الطلبات دون فضا كما تعاد إليه الإلغاء الثبوتية المقدمة.

ج - إذا لم يقدم سوى طلب واحد تعاد المزايدة بعد الإسكان مجددا ويجوز للجمعية قبول العرض الوحيد للمرة الثانية.

## المادة ٨١

أ - تتخذ قرارات لجنة المزايدة بأكثرية عدد أشخاص اعضائها الحاضرين وفي حال تساوي الاصوات يرجح جانب رئيسها.

ب - لا تعتبر جلسة المزايدة قانونية إكمالها إذا حضرها ثلاثة على الإعلان من لجنة المزايدة من بينهم الرئيس.

ج - أن الاعتراضات التي تطرأ أثناء المزايدة يفصل بها حالا بالتصويت ويذكر ذلك في محضر الجلسة.

د - تعتبر قرارات اللجنة المذاعة على الحاضرين نهائية.

## المادة ٨٢

أ - يصدق محضر المزايدة من مجلس إدارة الجمعية ويجوز لمجلس الإدارة أن يلغي نتائج المزايدة لاسباب مبررة خطيا وليس له أن يعدل النتيجة التي توصلت إليها لجنة المزايدة.

ب - لا يعتبر المزايد مشتريا أو مستأجرا إكمالها بعد استكمال إجراءات التصديق وتبليغه قرار مجلس الجمعية.

ج - يعتبر محضر اللجنة بمثابة عقد بين الجمعية والمزايد بعد استكمال التصديق.

د - يقبل أي كسر في الأسعار في جميع مراحل المزايدة على أن لا تقل الزيادة عن واحد بالأمانة ١% من قيمة العرض الاخير وتعطى هذه الفرصة للمزايدن كافة.

### **المادة ٨٣**

عندما يلجا مجلس الإدارة إلى إجراء مزايدة علنية تتبع نفس الاجراءات المتعلقة بالمزايدة بالطرف المختوم من حيث المواعيد والتأمينات الاولية ولائحة الشروط والكشوف التقديرية ومكان وزمان المزايدة وتبدأ المزايدة من القيمة المقدرة. ويعتبر محضر المزايدة بمثابة العقد كما يمكن تنظيم عقد يتضمن حقوق والتزامات الجمعية والمشتري.

### **المادة ٨٤**

يقبل في المزايدة من يرغب الشراء لحساب الغير على أن يبين اسم المشتري الحقيقي خلال ثلاثة أو دوام تلي تاريخ الإحالة.

