إدارة العقود الحكومية

المحاضرة التاسعة

المرحلة الرابعة – صباحي ومسائي

12—11--2023

إجراءات التعاقد في المزايدات العامة

====================

المزايدة العامة :- وهي احدى الطرق التي تتبعها الإدارة عندما تروم بيع او ايجار أموالها المنقولة وغير المنقولة ، وتهدف الى الحصول على اعلى الأسعار ، وتحقيق اكبر وفرة مالية لخزينة الدولة 0

وتختلف هذه الطريقة عن المناقصة العامة من حيث طبيعتها واجراءاتها ، لذلك فقد تم تنظيم احكامها بموجب قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 0

لذلك سوف نتطرق في هذه المحاضرة الى إجراءات بيع وايجار أموال الدولة غير المنقولة ثم نستعرض مراحل بيع وايجار أموال الدولة المنقولة ، عن طريق المزايدة العلنية ، وبعد ذلك نتطرق الى تلك الإجراءات عن طريق التعاقد المباشر كبديل لنظام المزايدة العامة 0

أولا:- إجراءات بيع وايجار أموال الدولة غير المنقولة عن طريق المزايدة العلنية

هنالك عدة مراحل تمر بها إجراءات بيع وايجار أموال الدولة تتمثل بالاتي :--

1---- تشكيل لجان التقدير والبيع والايجار

يجري بيع وتأجير أموال الدولة غير المنقولة وفقا لقانون بيع وايجار أموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 من لجان تشكل بقرار من الوزير المختص ، او الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله 0

وتتكون لجنة التقدير من ثلاثة أعضاء موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة أي منهم عن مدير ، يضاف اليهم موظف من دائرة التسجيل التجاري ، وموظف من وزارة المالية 0

س / ماهي مهام هذه اللجنة ؟

ج / تتولى هذه اللجنة ما يأتي :-

1-اجراء الكشف على المال المنقول 0

2-تقدير قيمة المال غير المنقول او بدل ايجاره 0

3-تنظيم محضر بالمعلومات 0

س / ماذا يتضمن الكشف على المال غير المنقول ؟

ج / يتضمن ما يأتي :-

1-تحديد موقع العقار 0

2-جنس العقار ونوعه 0

3-حدود العقار واوصافه 0

4-رقم العقار وما احدث فيه من بناء او زرع او غرس 0

س / بماذا تسترشد اللجنة عندما تحدد قيمة المال غير المنقول او بدل ايجاره ؟

ج / تسترشد اللجنة المذكورة بالاتي :-

1-القيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري 0

2-اقيام العقارات المجاورة له او المماثلة له ،او بدلات بيعها او ايجارها 0

3-الاستعانة بالخبراء بما تراه مناسبا 0

 وتتخذ اللجنة قرارها بتقدير قيمة المال غير المنقول او بدل ايجاره بالاتفاق او بالأكثرية 0

 وتقوم اللجنة بتنظيم محضر المعلومات ، حيث يوقع من قبل أعضاء اللجنة والخبراء ان وجدوا ، ولايعد هذا التقدير قطعيا الا بعد تصديقه من قبل الوزير المختص ، او الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله 0

( هذا مايتعلق بلجنة التقدير ، اما مايتعلق بلجنة البيع والايجار فتشكل من ثلاثة أعضاء موظفين ذوي خبرة لاتقل درجة أي منهم عن مدير ، تتولى إجراءات البيع او الايجار للاموال غير المنقولة ،وفقا ل م/8 من قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 )

2---- الإعلان

ان الجهة الإدارية ملزمة بالإعلان عن بيع المال غير المنقول او ايجاره في المزايدة العلنية ، على ان يكون الإعلان في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في العاصمة بغداد ، والزم القانون الإدارة تعليق نسخة من الإعلان في الدائرةمن الصحف التي تصدر في العاصمة بغداد ، والزم القانون الإدارة تعليق نسخة من الإعلان في الدائرةالتي تقوم ببيع المال او ايجاره وأخرى على مدخل العقار 0

واجاز القانون للإدارة ان تقرر نشر الإعلان واذاعته بوسائل الإعلان الأخرى 0

وتعد قائمة المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوما تبدء من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة 0

س / ماذا يتضمن الإعلان عن المزايدة ؟

ج / يتضمن الإعلان عن المزايدة ماياتي : -

1-جميع اوصاف العقار المثبتة في المحضر المنظم من قبل لجنة التقدير 0

2-يوم المزايدة وساعتها 0

3-شروط الاشتراك في المزايدة 0

4-المكان الذي تجري فيه المزايدة 0

3---- إيداع التامينات

قبل إيداع التامينات يجب ان يبدي جميع الراغبين بالشراء او الايجار ممن يحق لهم التملك او الايجار رغبتهم بالشراء او الايجار، وذلك بمراجعة الجهة المختصة لابداء تلك الرغبة 0

ويجب ان يودع الراغبين بالشراء او الايجار مبلغ التامينات المحددة قانونا 0

س / لماذا يتم استيفاء التامينات من المشاركين في المزايدة ؟

ج / وذلك :-

1. من اجل تحقيق جدية المشاركين في المزايدة 0
2. تعد ضمانة لبقاء المشاركين حتى نهاية المزايدة وإرساء المزاد ،حيث تصادر الإدارة التامينات في حالة نكول المزايد عن الشراء او الايجار 0

4---- فتح المزايدة

 تبدء إجراءات فتح المزايدة حسب الاتي : -

 1-بعد مضي (30) يوما ابتداءا من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة تبدء المزايدة العامة 0

 2-ان تكون المزايدة العامة علنية 0

 3-ان تجري المزايدة في الزمان والمكان المحددين للبيع او للايجار 0

 4-ينادى على جميع الراغبين للاشتراك في المزايدة 0

 5-ان يتضمن النداء وصفا كاملا للمال غير المنقول المراد بيعه او ايجاره 0

 6-يجب ان تجري المزايدة ضمن الوحدة الإدارية التي يقع فيها المال غير المنقول المراد بيعه او ايجاره 0

 7-يجب ان تفتح المزايدة بنسبة لاتقل عن 070/0 من القيمة المقدرة 0

 8-تقرر لجنة البيع او الايجاراحالة المال غير المنقول الى المزايد الأخير 0

 9-يعد العرض الذي لايزاد عليه خلال خمس دقائق نهاية للمزايدة 0

وهنالك ثلاث فرضيات يمكن حدوثها في الواقع العملي وهي :-

1. ان يبلغ البيع او الايجار القيمة المقدرة له من قبل لجنة التقدير ، فهنا يجوز الضم على بدل المزايد الأخير خلال خمسة أيام من تاريخ الإحالة وفق الشروط القانونية –م/9فق/9 من القانون المذكور 0
2. اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول او ايجاره في المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من قبل اللجنة ، هنا يجب تمديد المزايدة لمدة (15) خمسة عشر يومااخرى تبدء من اليوم التالي لنشر الإعلان بالتمديد في الصحيفة –م/10فق/1 0
3. اذا لم يبلغ بيع المال غير المنقول او ايجاره بنتيجة المزايدة الثانية (80%) ثمانين بالمائة من القيمة المقدرة ،فهنا يعاد تقديره من قبل لجنة تقدير أخرى تشكل على غرار تشكيل اللجنة السابقة ويعلن عن اجراء مزايدة جديدة –م/10فق/2 0

5---- تصديق إحالة المزايدة

لايحق للمشتري الذي رسى عليه المزاد المطالبة باستلام المبيع وللمستاجر المطالبة بالانتفاع بالماجور قبل صدور قرار التصديق من الوزير المختص او رئيس الدائرة غير المرتبطة بوزارة او من يخولهم ،وذلك لان إحالة المال غير المنقول على المزايد الأخير من قبل لجنة المزايدة لاتعد إحالة قطعيةالا بعد تصديق الوزير المختص او الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله –م/11من قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 0

وعلى المشتري تسديد بدل بيع وايجار المال غير المنقول ، والمستاجر تسديد ايجار الماجور، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية 0

س / هل يجوز تقسيط بدل البيع او الايجار ؟

ج / يجوز للوزيرالمختص او الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله الموافقة على تقسيط بدل البيع او الايجار –م/13،14،16،17 من القانون المذكور أعلاه 0

وبعد المصادقة المذكورة أعلاه والاحالة القطعية على المشتري ، عليه ان يسدد البدل والمصاريف كاملة ، او تسديد نصف البدل وكامل المصاريف وتنظيم دفع بقية البدل وفق احكام المادة (13) من القانون المذكور0 على ان توضع في هذه الحالة إشارة الحجز على سجله العقاري ، ويكون لهذه الإشارة حكم الرهن التاميني وفقا للمادة/ 15 من القانون المذكور 0

س/ ماهو الحكم اذا نكل المحال عليه العقار(المشتري او المستاجر)عن دفع بدل المبيع والمصاريف في حالة البيع وبدل الايجار والمصاريف في حالة الايجار ؟

ج / في هذه الحالة يعرض المال غير المنقول على المزايد الأخير الذي كف يده قبله بالبدل الذي كان قد عرضه 000

-اذا وافق على اخذه ، فيضمن الناكل بقرار من لجنة البيع او الايجار ، الفرق بين البدلين من تاميناته ،فان لم تكفي فمن أمواله الأخرى ، ويستوفى ذلك ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية 0

-اذا رفض المزايد قبل الناكل اخذ المال غير المنقول بالبدل الذي كان قد عرضه ،فعند ذلك تجري المزايدة مجددا ولمدة (15) خمسة عشر يوما تبدء من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ، ويضمن الناكل بقرار من اللجنة فرق البدلين ومصاريف إعادة المزايدة 0

ثانيا :- إجراءات بيع وايجار أموال الدولة المنقولة عن طريق المزايدة العلنية

نظم قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 بيع وايجار أموال الدولة المنقولة بالمزايدة العلنية وفق الإجراءات الاتية :-

1---- تنظيم قائمة مزايدة في ضوء اوصاف الأموال المراد بيعها المثبتة من قبل لجنة التقدير

2---- الإعلان

اوجب القانون على الجهة الإدارية الإعلان عن بيع الأموال المنقولة عن طريق المزايدة العلنية ، وتبدء المزايدة خلال مدة لاتقل عن سبعة أيام ولاتزيد على ثلاثين يوما من تاريخ النشر في صحيفة من الصحف اليومية التي تصدر في العاصمة (بغداد ) وتعلق نسخة من الإعلان في الدائرة التي تتولى بيعها ، وأخرى في المحل المخصص للبيع،وللجنة إضافة الى ذلك ان تقرر نشر الإعلان بوسائل الاعلام الأخرى اذا ان المصلحة العامة تدعو الى ذلك –م/29فق/1من القانون0

س / ماذا يتضمن الإعلان ؟

1-جميع اوصاف الأموال المراد بيعها 0

2-وقت المزايدة باليوم والساعة 0

3-شروط الاشتراك في المزايدة 0

4-المكان الذي تجري فيه المزايدة 0

3---- إيداع التامينات

4---- بدء المزايدة

5---- تصديق الإحالة

إجراءات التعاقد بالطريق المباشر كبديل لنظام المزايدة العامة

=================================

ان هذه الطريقة تحرر الإدارة من إجراءات التعاقد عن طريق المزايدة ، التي لاتعطي الإدارة قدرا من الحرية في اختيار من يتعاقد معها 0

فقد يكون هدف الإدارة مراعاة الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية عند التعاقد ، لذلك لاتتبع عند بيع او ايجار أموالها طريقة المزايدات العلنية ، بل تتعاقد مباشرة مع من استثناهم المشرع من إجراءات المزايدة 0

وتعد هذه الطريقة هي طريقة استثنائية ، فالاصل تباع وتؤجر أموال الدولة عن طريق المزايدة ، لذلك فان التعاقد المباشر هو طريق استثنائي وليس طريق اصلي 0

س / من يملك حق البيع والايجار بالطريقة الاستثنائية للاموال غير المنقولة ؟

ج / لقد نصت م/21 من القانون على جواز بيع الأموال غير المنقولة من غير مزايدة علنية بقرار من:-

1. الوزير المختص
2. رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة

س / ماهي الجهات التي يجوز ان تباع اليها الأموال غير المنقولة من دون مزايدة علنية ؟

ج / يجوز بيع الأموال غير المنقولة ببدل تقدره لجنة التقدير بقرار من الوزير او الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة الى الجهات الاتية :-

1-دوائر الدولة 0

2-صاحب العقار المجاور للفضلات عندما يراد بيع تلك الفضلات0

س/ ماهي الجهات التي أجاز القانون لها ايجار الموال غير المنقولة من دون مزايدة علنية ؟

ج /أجاز القانون بقرار من الوزير المختص او الرئيس الأعلى للدائرة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله ايجار الأموال غير المنقولة الى الجهات الاتية :-

1-منتسبي دوائر الدولة بالنسبة للوحدات السكنية المملوكة للدولة0

2-دوائر الدولة والقطاع العام والنقابات 0

3-مستاجري حوانيت الجيش الواقعة في المعسكرات 0

4-أصحاب الأملاك المجاورة للشواطئ الاميرية اذا كانت الشواطئ المراد استئجارها متصلة بها ،وليس لها طريق للمرور الا عبر هذه الأملاك 0

5-الدول الأجنبية 0

س / ماهي الحالات التي أجاز القانون فيها بيع أموال الدولة المنقولة من دون مزايدة علنية ؟

ج / يجوز بيع أموال الدولة المنقولة من دون مزايدة علنية في الحلات الاتية :-

1. اذا كانت الأموال المراد بيعها سريعة التلف او متناقصة القيمة 0
2. اذا كانت القيمة المقدرة للاموال المراد بيعها تافهة 0
3. اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الأموال المراد بيعها باهضة بالنسبة الى قيمتها 0

ستكون المحاضرة القادمة –وهي المحاضرة العاشرة- سلطات الإدارة في مجال العقد الإداري

ان شاء الله تعالى 0