

عقد إشغال أملاك عامة بلدية

فيما بين الموقعين ادناه:

- بلدية شدرأ، الممثلة بشخص رئيس البلدية السيد جورج الخليل، المفوض بالتوقيع على العقد الحاضر بموجب قرار المجلس البلدي رقم \_\_\_\_\_ تاريخ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ المتخذة محل إقامة مختار لغايات هذا العقد في مركز البلدية في شدرأ،

المسماة فيما يلي "الفريق الأول"

- شركة هوا عكار ش.م.ل.، الممثلة أصولاً بشخص بمديرها العام السيد ألبير حبيب خوري والمبتذة محل إقامة مختار لغايات هذا العقد في شارع ٦٧ - بناية خوري - البوشرية - المتن - لبنان (ربطاً بصورة عن الإذاعة التجارية - ملحق رقم ١ -)

المسماة فيما يلي "الفريق الثاني"

\*\*

\*\*

\*\*

المقدمة

لما كان الفريق الأول يملك من ضمن نطاقه البلدي العام جزء من الجبل غير المحدد والمحزر الواقع بين السهلة من جهة أولى وشدرأ من جهة ثانية والخالي من أي بناء أو شغل ("الموقع")، وفق ما هو مبين باللون الأسود على الخريطة الصادرة عن مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني والمرققة ربطاً بملحق رقم ٢،

حيدر  
ص.م.ل.

ولما كان قد سبق للفريق الأول وشركة كهرباء عاليه ش.م.ل. أن وقعوا بتاريخ ٥/٢/٢٠٠٩ م. العقد الأساسي) "العقد الأساسي" سمح بموجبه الفريق الأول لشركة كهرباء عاليه ش.م.ل. أن تضع عواميد في جزء من "الموقع" بغية قياس سرعة ونوعية الرياح؛

ولما كان "العقد الأساسي" قد نص على أنه في حال كانت نتائج الدراسات التي تجريها شركة كهرباء عاليه ش.م.ل. على الرياح إيجابية، سيقوم الفريقان بالتفاوض بهدف الوصول إلى عقد يعطي شركة كهرباء عاليه ش.م.ل. الحق في إشغال جزء من مشاع الفريق الأول على فترة طويلة الأمد لا تقل عن ٣٥ سنة بغية إنشاء مزرعة رياح لإنتاج الطاقة الكهربائية،

ولما كانت شركة كهرباء عاليه ش.م.ل. قد تنازلت عن حقوقها في "العقد الأساسي" للفريق الثاني (ربطاً نسخة عن التنازل - ملحق رقم ٣)، علماً أن "العقد الأساسي" قد سمح لشركة كهرباء عاليه ش.م.ل. بالتفرغ عنه لمن تشاء،

1

ولما كان الفريق الثاني قد طلب من الفريق الأول إنفاذاً لـ "العقد الأساسي" إشغال جزء من "الموقع" كما هو مبين في الملحق رقم (٢) والذي يحق للفريق الثاني إشادة تصويته للأعمدة التي سيحجري بناؤها على أرض "الموقع" ،

لذلك،

فقد تم الاتفاق بالرضى والقبول المتبادلين على ما يلي:

أولاً: المقدمة والملحق:

تعتبر المقدمة أعلاه والملحقين المرفقين ربطاً جزءاً لا يتجزأ من العقد الحاضر.

ثانياً: الإبحار والإشغال:

أجر الفريق الأول من الفريق الثاني، الذي قبل، "الموقع" وأعطاه الحق الحصري بإشغاله بهدف تركيب عواميد لإنتاج الطاقة الكهربائية Eoliennes وتوزيعها.

ثالثاً: مدة الإبحار والإشغال:

ان مدة هذا العقد تبدأ بتاريخ توقيعه وتنتهي بعد ثلاثين عاماً من تاريخ بدء الفريق الثاني بإنتاج الفعلي للطاقة الكهربائية في "الموقع"، على أن يتم تحديد هذا التاريخ بموجب محضر يوقع في حينه فيما بين الفريق الأول والفريق الثاني ("تاريخ بدء الإنتاج الفعلي") بمهلة أقصاها ٤ (أربع) سنوات من تاريخ انبرام العقد الحاضر.

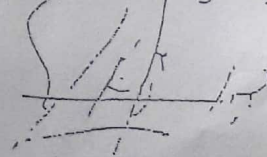
رابعاً: الإستلام:

يقر الفريق الثاني بأنه سبق له وإستلم "الموقع" موضوع العقد الحاضر خالياً من أي شاغل، وذلك إعتباراً من تاريخ التوقيع على "العقد الأساسي".

خامساً: الحق الحصري بالإشغال:

إن الحق المعطى من الفريق الأول إلى الفريق الثاني بإشغال "الموقع" وفق ما هو مبين في متن هذا العقد هو حق حصري بحيث لا يحق للفريق الأول اعطاء أي شخص آخر أي حق مهما كان نوعه يتناول أو يرتبط "بالموقع"، وذلك طيلة فترة لعقد الحاضر.

2



سادساً: حقوق وموجبات الفريق الأول:

- تعهد الفريق الأول بالاستحصال على نفقته الخاصة على كافة الموافقات اللازمة لانبرام العقد الحاضر موضوع تأجير "الموقع" إلى الفريق الثاني والسماح له بإشغاله، ومنها موافقة وزارة الداخلية والبلديات.

- يضمن الفريق الأول للفريق الثاني التمتع بالحقوق المنصوص عنها في العقد الحاضر والإستفادة منها دون أي معارضة منه.

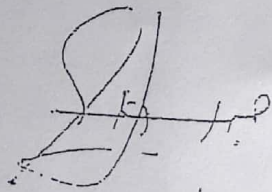
- تعهد الفريق الأول بعدم القيام بأية أعمال أو نشاطات من شأنها التأثير أو الإنقاص من طاقة أو قوة أو فعالية الرياح في "الموقع"، وبشكل عام، تعهد الفريق الأول بعدم القيام بأية أعمال من شأنها المساس بحقوق الفريق الثاني المنصوص عنها في العقد الحاضر.

- تعهد الفريق الأول ببذل أقصى جهده لمراقبة اعمال الصيد في "الموقع" والتي من شأنها التأثير على نشاط الفريق الثاني، وذلك من خلال تبليغ القوى الأمنية المختصة أو من خلال شرطة البلدية في حال وجودها.

- تعهد الفريق الأول بمنع أي شخص كان من التعدي بأية طريقة من الطرق على "الموقع"، تحديداً عن طريق بناء أية أبنية أو إنشاءات ضمن "الموقع".

- يقرّ الفريق الأول بأن كل ما يضعه الفريق الثاني في "الموقع" من الات ومعدات وأجهزة ومولدات لتوليد الطاقة الكهربائية ولتحويلها تظل ملكاً للفريق الثاني ولهذا الأخير الحق في استردادها في أي وقت أو عند انتهاء العقد الحاضر لأي سبب من الأسباب دون أي اعتراض من الفريق الأول باستثناء حالة توجب أية مبالغ مالية بذمة الفريق الثاني لصالح الفريق الأول، إذ في مثل هذه الحالة يحق لهذا الأخير حبس تلك الآلات والمعدات لاستيفاء حقوقه كاملة. أما بالنسبة للإنشاءات والأبنية، فهي تصبح ملكاً للفريق الأول عند إنتهاء العقد الحاضر في حال رغبته بذلك، وإلا تزال على نفقة الفريق الثاني فوراً ودون إبطاء.

- يضمن الفريق الأول للفريق الثاني حرية وتسهيل دخول أي شخص حائز على بطاقة صادرة عن الفريق الثاني ومثبتة لهويته إلى "الموقع".



- يتعهد الفريق الأول بأن يعطي للفريق الثاني كل التراخيص العائد أمر إعطائها له، طالما هي ضرورية لتنفيذ مضمون العقد الحاضر.

- يتعهد الفريق الأول بتسليم الفريق الثاني كل المستندات المتعلقة "بالموقع" والتي تساعد على الحصول على كل الموافقات والتراخيص المطلوبة بموجب القوانين الواجبة التطبيق في ما يخص هذا العقد.

كما يتعهد الفريق الأول بتوقيع وتقديم أي طلب يقدمه ويوقعه قانونا مالك العقار، وذلك من أجل تمكين الفريق الثاني من الإستحصال على التراخيص القانونية لتنفيذ العقد الحاضر.

- بصورة إستثنائية وحصرية، يحق للفريق الأول إستثمار "الموقع" زراعياً شرط عدم إقامة أي إنشاءات وعدم عرقلة عمل الفريق الثاني، وشرط الإستحصال على موافقة الفريق الثاني المسبقة الخطية وبعد إطلاعها على نوعية المزروعات.

- تعهد الفريق الأول بالسماح للفريق الثاني بنقل معداته إلى "الموقع" وذلك بتمريرها ضمن عقارات تدخل ضمن الأملاك البلدية، كما تعهد بالسعي لدى أصحاب العقارات الخاصة لحثهم على السماح للفريق الثاني بما هو مبين فيما سبق.

طرف  
الى الموقع

سابعاً: حقوق الفريق الثاني:

يحق للفريق الثاني أن يقوم، إعتباراً من تاريخ توقيع العقد الحاضر بكل من الأمور والأعمال

التالية، وذلك وفق ما يراه مناسباً:

- الإستفادة من الرياح في "الموقع".

- الإبقاء ضمن "الموقع" على كافة عواميد قياس سرعة الرياح الموجودة حالياً ووضع غيرها ووضع وتثبيت في "الموقع" كافة العواميد الأخرى والألات والمعدات والأجهزة والمولدات لتوليد الطاقة الكهربائية ولتحويلها والقيام بكافة أعمال الصيانة والتصليح والتغيير والتبديل، وذلك في أي مكان يجده الفريق الثاني مناسباً ضمن "الموقع".

- تشييد الأبنية والمنشآت والغرف اللازمة ضمن "الموقع" من أجل وضع الآلات والمعدات والأجهزة والمولدات المنوه عنها في البند السابق.

- توليد الطاقة الكهربائية ضمن "الموقع" ومد كافة خطوط نقل التيار الكهربائي ضمن الموقع وكافة الإنشاءات اللازمة لذلك.

- شق كافة الطرقات والممرات ضمن "الموقع" وترتيبها وصيانتها على كامل نفقته الخاصة وبصورة منفردة بهدف تسهيل عملية الوصول إلى المنشآت والتجهيزات والعواميد.

- وضع الأسلاك الحديدية والأسياح حول الأعمدة من أجل حماية معدات والات ومولدات الكهرباء والأجهزة المركبة بمساحة /٢,٦٦٦/م.م. (ألفان وستماية وستة وستون متراً مربعاً) لكل ميغاوات قدرة إنتاجية اسمية لكل عامود.

#### ثامناً: موجبات الفريق الثاني:

- في معرض قيامه بأعماله، تعهد الفريق الثاني باحترام كافة المعايير التقنية والفنية والبيئية واحترام شروط السلامة العامة. وبشكل خاص، تعهد الفريق الثاني العمل بغية الحد من الضجيج الذي يمكن ان يصدر عن الآلات المستعملة بحيث لا يتخطى الحد المسموح به وفق المعايير الدولية، أي ٤٠ (أربعون) ديسيبل ليلاً و ٥٥ (خمسة وخمسون) نهاراً، وذلك في المناطق السكنية المحيطة بالموقع.

- تعهد الفريق الثاني بإعطاء الأولوية لأبناء بلدة شذرا في إشغال الوظائف الناتجة عن هذا المشروع في حال توافرت لديهم الشروط المطلوبة.

#### تاسعاً: بدل الإبحار والإشغال:

حدد البذل السنوي لإبحار وإشغال "الموقع" على الشكل التالي:

- أ- مبلغ مقطوع وقدره /٢٠٠/د.أ. (فقط مئتي دولاراً أميركياً) شهرياً لكل شهر في فترة الدراسة التي تمتد من تاريخ التوقيع على العقد الحاضر والتي تسبق بدء أعمال البناء والتركيب.
- ب- مبلغ مقطوع وقدره /٤٠٠/د.أ. (فقط أربعماية دولاراً أميركياً) شهرياً لكل شهر خلال فترة البناء التي تمتد من تاريخ بدء أعمال البناء والتركيب والتي تسبق فترة بدء الإنتاج الفعلي.
- ج- إعتباراً من "تاريخ بدء الإنتاج الفعلي"، مبلغ مقطوع قدره /٤,٠٠٠/د.أ. (فقط أربعة آلاف دولاراً أميركياً) سنوياً عن كل ميغاواط قدرة إنتاجية إسمية Nominal Production Capacity لكل عامود مغروس ضمن "الموقع"، يدفعه الفريق الثاني إلى الفريق الأول في بداية كل سنة، على أن تدفع البدلات للمرة الأولى سلفاً بتاريخ بدء الإنتاج الفعلي المنظم بموجبه محضر على النحو المبين في البند "ثالثاً" أعلاه. ولمزيد من الوضوح، لا يستحق للفريق الأول أية مبالغ بنتيجة العواميد المغروسة ضمن الأملاك العامة البلدية العائدة لبلديات غير الفريق الأول.

مدير  
شذرا

يزاد البديل المنصوص عنه في المقطع (ج) السابق بنسبة ١٠% (عشرة بالمائة) بعد إنقضاء كل فترة عشر سنوات من الإيجار والإشغال، على أن يزداد للمرة الأولى بعد عشر سنوات من تاريخ بدء الإنتاج الفعلي".

... إن البدلات المتتوضن عنها في متن هذا البند "تاتسعا" تشكل كافة المبالغ التي ستدفع من الفريق الثاني إلى الفريق الأول بنتيجة إستئجار وإشغال "الموقع". والقيام فيه بالأعمال المبينة في متن هذا العقد، بحيث لن يتوجب أي مبلغ آخر للفريق الأول.

#### عاشراً: فسخ العقد:

يحق لأي من الفريقين فسخ العقد الحاضر، وذلك في حال لم يلتزم الفريق الآخر بأي موجب من موجباته التعاقدية أو القانونية ولم يصلح الوضع خلال مهلة ٣٠ يوماً من تلقيه إنذاراً بهذا الخصوص من الفريق غير المخل. ويتم في هذه الحالة فسخ العقد الحاضر على مسؤولية الفريق المخل.

وفي حال كان الفريق الثاني هو الفريق المخل، يلزم عندها بإخلاء الموقع موضوع العقد الحاضر على نفقته ومسؤوليته من كافة معداته، وذلك تحت طائلة إلزامه بدفع غرامة إكراهية قدرها خمسون دولار أميركي عن كل يوم تأخير في الإخلاء.

الخطر  
بشر

إضافة إلى ما سبق، يحق للفريق الثاني في أي وقت يشاء أن يفسخ العقد الحاضر دون أي سبب ودون أي مسؤولية قانونية و/أو مادية من جراء هذا الفسخ، وذلك بشرط اعلام الفريق الأول خطياً بذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل. وعلى سبيل المثال لا الحصر، يحق للفريق الثاني فسخ العقد الحاضر في كل من الحالات التالية:

- في حالة عدم تمكن الفريق الثاني من الدخول الى الأماكن موضوع العقد لأي سبب كان غير ناتج عن أعمال الفريق الأول.
- في حالة عدم قدرة الفريق الثاني الإستفادة من "الموقع" والرياح لأي سبب غير مرتبط بالفريق الأول، كحالة قيام أي شخص ثالث غير الفريق الأول بإقامة أبنية أو إنشاءات في العقارات المجاورة "للموقع" والتي قد يكون من شأنها التأثير فنياً على أعمال ونشاط الفريق الثاني.
- في حالة عدم تمكن الفريق الثاني من تأمين التمويل اللازم لمشروع توليد الطاقة الكهربائية ضمن "الموقع" موضوع العقد الحاضر ووفق ما هو مبين في متنته.
- في حال عدم تمكن الفريق الثاني في أي وقت من الأوقات من توليد الطاقة الكهربائية في "الموقع" أو عدم تمكنه من إستعمال خطوط النقل العائدة لشركة كهرباء لبنان أو سواها من المؤسسات التي تؤمن نقل الطاقة الكهربائية.

تم  
6

