

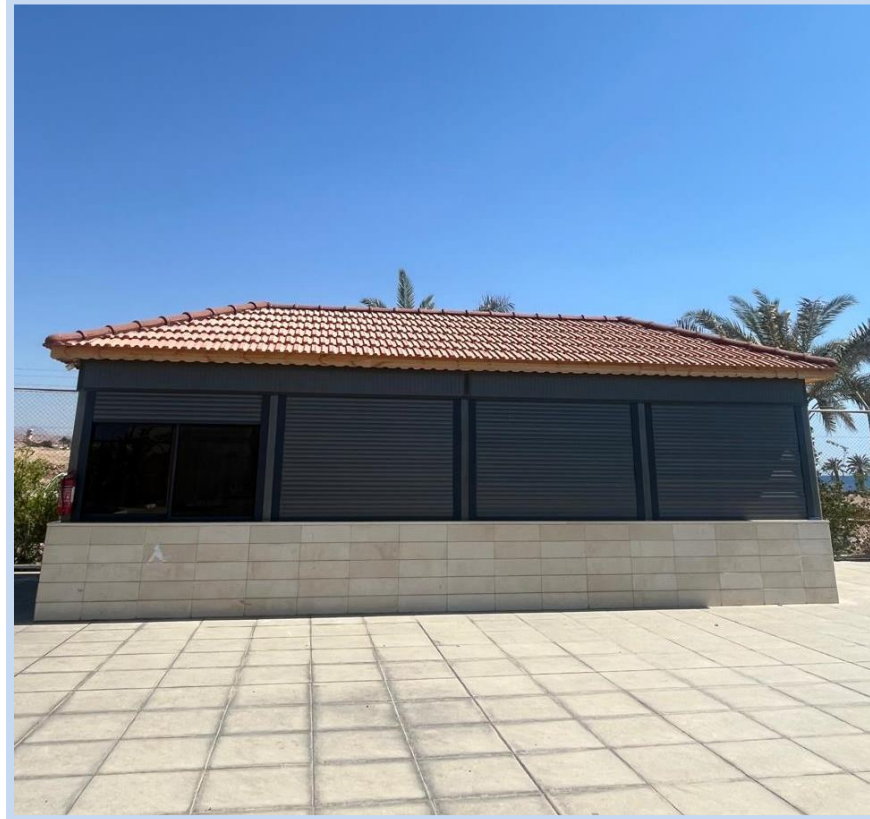


الشروط المرجعية

لإيجار وتشغيل كافثيريا وميني ماركت وميني ماركت في الألعاب المائية

شركة العقبة لإدارة المرافق

آب / 2024



المحتويات

أولاً	..... المقدمة
ثانياً	..... مدة الإيجار
ثالثاً	..... بدل الإيجار وبدل الخدمات وكيفية الدفع
رابعاً	..... عناصر الإيجار
خامساً	..... الواجبات والاستخدامات المسموحة والمحظورة
سادساً	..... الاستثمار
سابعاً	..... العروض الفنية والمالية
ثامناً	..... الضمانات والكفالات المالية
تاسعاً	..... آلية التقدم
عاشراً	..... الإحالة
إحدى عشر	..... الملاحق

➤ التعاريف

تحمل المفردات والمصطلحات التالية المعاني المقابلة لها ما لم يرد نص يخالف ذلك:

- السلطة: سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
- الشركة: شركة العقبة لإدارة المرافق.
- الموقع: الكافتيريا وميني ماركت الواقعة في مشروع الألعاب المائية.
- المشارك: كل جهة تتقدم بعرض للاشتراك في التقدم للإيجار.
- المستأجر: هو الجهة الفائزة بإحالة استئجار الموقع وذلك وفقاً لبنود وأحكام الإتفاقية التي سيتم إبرامها مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- عقد الإيجار/ الإتفاقية: عقد الإيجار الذي يلتزم المشارك الفائز بتوقيعه مع شركة العقبة لإدارة المرافق عند الإحالة عليه بالصيغة التي تحددها شركة العقبة لإدارة المرافق وفقاً لإرادتها المنفردة.
- العرض: العرضان الفني والمالي بمجموعهما والذان يتقدم بهما المشارك للمنافسة.

➤ شروط التقدم:

- اصطحاب الوثائق التالية عند التقدم للشراء:
 - رخصة مهن سارية المفعول أو الشهادة الصحية بما يتناسب مع غاية التشغيل.
 - شهادة السجل التجاري (صورة حديثة طبق الاصل) صادرة عن وزارة الصناعة والتجارة.
 - فيشة إيداع ثمن نسخة وثائق العطاء في حساب شركة العقبة لإدارة المرافق أو المبلغ كاش.
- التجمع لزيارة الموقع للمشاركين الساعة العاشرة صباحاً ليوم الأربعاء الموافق 2024/8/28.
- آخر موعد لاستقبال الاستفسارات على البريد الإلكتروني (Tender@afmco.jo) يوم الخميس الموافق 2024/8/29.
- آخر موعد لتقديم العروض هو الساعة الثانية من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 2024/9/4، وحسب الشروط المرجعية للفرصة.
- يتحمل المشارك المحال عليه الفرصة دفع كافة تكاليف الإعلان في الصحف المحلية والذي قامت به شركة العقبة لإدارة المرافق بخصوص العطاء، ومهما بلغ عددها.
- يحق لشركة العقبة لإدارة المرافق إلغاء الفرصة و/أو إعادة طرحها في أي مرحلة من مراحل الفرصة دون إبداء الأسباب ودون أن تتحمل الشركة أية مسؤولية مالية و/أو قانونية أو غيرها مقابل ذلك.

أولاً: المقدمة

بموجب توجيه مجلس مفوضين سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة في جلسته رقم (2024/9) المنعقدة بتاريخ 2024/3/6، وتكليف شركة العقبة لإدارة المرافق بالإدارة الكاملة لمشروع الألعاب المائية المملوك لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة القائم على جزء من قطعة الأرض رقم (703) لوحة (10) حوض (2) الساحل الجنوبي.

ترغب شركة العقبة لإدارة المرافق بتأجير موقع الكافيتيريا وميني ماركت الى جهة متخصصة بتشغيل المطاعم وإدارة الكافيتيريا وميني ماركت ومحال البقالة والميني ماركت بهدف تقديم خدمات بيع وتقديم المواد الغذائية والأطعمة الخفيفة والمشروبات الباردة والساخنة لمرتادي مشروع الألعاب المائية والمتمثلة في الأطعمة والوجبات السريعة والسندويشات الباردة والمشروبات التي تعتمد على التسخين الحراري بواسطة الكهرباء و/ أو المعدة مسبقاً و/ أو التي تحتاج الى مايكروويف وأجهزة صغيرة، وستقوم الشركة بتسليم موقع الكافيتيريا وميني ماركت كواقع حال قائم لمن ستحال عليه فرصة الإيجار، وذلك بعد توقيع عقد الإيجار أصولياً.

ثانياً: مدة الإيجار:

سنة ميلادية تبدأ من تاريخ توقيع عقد الإيجار، ولا تجدد إلا بموافقة الشركة الخطية المسبقة.

ثالثاً: بدل الإيجار وبدل الخدمات وكيفية الدفع:

1. القيمة المتفق عليها عند توقيع عقد الإيجار وحسب العرض المقدم المقبول، علماً بأن الحد الأدنى لبدل الإيجار السنوي (2,500) ألفان وخمسمائة دينار أردني يدفع مقدماً عند توقيع عقد الإيجار.
2. على المستأجر دفع بدل خدمات سنوي بقيمة (10%) من قيمة بدل الإيجار المحددة في الفقرة (1) أعلاه وبحيث يلتزم المستأجر بدفع قيمة بدل الخدمات مقدماً عند توقيع عقد الإيجار.
3. في حال تجديد عقد الإيجار يحق لشركة العقبة لإدارة المرافق زيادة بدل الإيجار السنوي بنسبة (3%) من قيمة بدل الإيجار أو وفقاً لمؤشر التضخم السنوي الصادر عن البنك المركزي الأردني أيهما أعلى.

رابعاً: عناصر الإيجار

يقوم المستأجر بتوقيع عقد الإيجار مع شركة العقبة لإدارة المرافق وذلك وفقاً للصيغة المعتمدة من قبلها، مدة عقد الإيجار سنة ميلادية، ويتضمن عقد الإيجار مسؤولية المستأجر باستئجار الموقع وفق أعلى مستويات الإدارة المهنية والمتخصصة في هذا المجال على أن يلتزم المستأجر بسداد المبالغ المستحقة لشركة العقبة لإدارة المرافق مقابل منحه حق الانتفاع من المشروع، والذي سيقوم المستأجر بتحديدده ضمن العرض المالي.

كما ويلتزم بتنفيذ المهام المبينة تالياً على سبيل المثال لا الحصر:

1. استخدام الموقع لغايات تشغيل وإدارة كافيتيريا وميني ماركت.
2. الاشتراك بخدمات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من خدمات البنية التحتية بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق مع الشركة.
3. توفير كافة متطلبات التشغيل والإدارة لـ "المشروع" والكوادر البشرية اللازمة لذلك ومنها على سبيل المثال لا الحصر المحافظة على نظافة "المشروع" والمنطقة المحيطة به وإجراء الصيانة المستمرة له.
4. يعطى المستأجر فترة تشغيل تبلغ (10) أيام من تاريخ استلامه للمشروع من قبل الشركة.
5. في حال تأخر بدء تشغيل "المشروع" لمدة تتجاوز الحد الأقصى لفترة التشغيل يجب على "المستأجر" الحصول على الموافقة الخطية من "الشركة" على تجاوزه فترة التشغيل بعد بيان أسباب التأخر، وفي حال تجاوز التأخر فترة التشغيل لأسباب غير مقنعة لـ "الشركة" فإنه سيحق لـ "الشركة" ما يلي:
 - فسخ "عقد الإيجار" المبرم مع "المستأجر"
 - تسييل الكفالة المقدمة من "المستأجر" وفقاً للفصل (ثامناً).
 - لا يحق لـ "المستأجر" المطالبة بأي تعويض عن الإجراءات التي تتخذها "الشركة".
6. يلتزم "المستأجر" بسداد الرسوم المستحقة للغير مثل التزويد بالخدمات (الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي) وتسديد أثمان تلك الخدمات والمحروقات وضريبة الدخل والمبيعات المترتبة على أنشطته وأي رسوم و / أو ضرائب أخرى مستحقة على مدة سريان "عقد الإيجار"
7. يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار لأي سبب كان بإعادة المشروع بجميع عناصره ومنشآته ومرافقه إلى الشركة وذلك بعد تنفيذ أعمال الصيانة الكاملة لجميع عناصره بحيث تكون قابلة للتشغيل بشكل كامل على ان يتم ذلك بموجب محضر تسليم اصولي.
8. لا يحق للمستثمر أن يحدث أي تغيير أو تعديل أو إنشاء في موقع المشروع أو توابعه أو ملحقاته من هدم أو بناء دون موافقة الشركة الخطية المسبقة ولا يحق للشركة منع الموافقة الا لأسباب منطقية ومبررة.
9. يتم تسليم الموقع للمستثمر كواقع حال قائم وذلك خلال أسبوع من تاريخ صدور قرار الاحالة.

خامساً: الواجبات والاستخدامات المسموحة والمحظورة

- استخدامات الموقع المسموحة لغايات إعداد وتقديم الأطعمة الخفيفة والمشروبات على النحو التالي:
 - السندويشات الباردة
 - الوجبات الخفيفة التي تعتمد على التسخين الكهربائي وليس اللهب
 - العصائر الطبيعية والمثلجة
 - أعمال البقالة
- يلتزم المستأجر بالبيع عن طريق النافذة فقط.
- يجب على المستأجر توفير أحد طرق الدفع الإلكتروني.
- يحظر على المستأجر ان يستعمل الموقع في غير الغاية المخصصة له، ولا يمكن تغيير الغاية من الاستخدام إلا بالموافقة الخطية المسبقة من قبل الشركة.
- يحظر على المستأجر استعمال و/ أو تقديم الأراجيل.

- يحظر على المستأجر استخدام مكبرات الصوت خارج نطاق المؤجر.
- يحظر على المستأجر فرض رسوم دخول المشروع و/ أو فرض أية رسوم أخرى على استخدام المحل.
- يحظر على المستأجر تضمين المحل أو تأجيره للغير.
- يحظر على المستأجر البيع بالتجوال داخل المشروع و/ أو أية أساليب مشابهة.
- يجب على المستأجر في جميع الأوقات خلال مدة عقد الإيجار الالتزام بالقانون (القوانين) والتعليمات والأنظمة المعمول بها ويجب عليه الحصول على جميع الأذونات والتصاريح والتراخيص والتفويضات والموافقات من السلطة (السلطات) المختصة المطلوبة فيما يتعلق بعقد الإيجار واستخدام الموقع.
- يجب على المستأجر الالتزام بمتطلبات السلامة العامة ومعايير ضبط الجودة الصادرة من قبل الجهات المعنية.

سادساً: الاستثمار

- تقوم شركة العقبة لإدارة المرافق بالإدارة الشاملة لمشروع الألعاب المائية بحيث توفر خدمات الحراسة والنظافة والصيانة الدورية للمشروع.
- ستوفر الشركة نقاط مياه وصرف صحي، نقاط كهرباء.
- يتحمل المستأجر جميع التكاليف الخاصة بالإعداد والديكور وكل ما يلزم لتشغيل الكافتيريا وميني ماركت.
- أي تصاميم أخرى يتم الاتفاق عليها يكون بالتنسيق مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- يلتزم المستأجر بالتقيد بالتصاميم الداخلية الموحدة والتقيد بالمعايير والشروط المعتمدة لتركيب آرمة وإرسال تفاصيلها (الحجم، النوع، وغيره) للشركة للموافقة الخطية المسبقة وحسب التعليمات الصادرة من الشركة والجهات المعنية.
- يلتزم المستأجر بالمساحات المحددة له بعقد الإيجار، ولا يمكن تغيير الموقع أو التوسع بالمساحة دون الرجوع للشركة لأخذ الموافقة الخطية.
- يلتزم المستأجر بإشهار الأسعار في مكان بارز للعموم.
- يلتزم المستأجر بالاشتراطات البيئية ومتطلبات السلامة العامة، بالإضافة الى التزامه بتنظيف محيط المحل والمساحات المخصصة له وتحت طائلة المسؤولية.
- يتحمل المستأجر مسؤولية رسوم/ أثمان توصيل العدادات وتكلفة الاستخدام الشهرية والتركيبات الداخلية حسب ما يتطلبه تشغيلهم (الكهرباء، الماء، خدمة الاتصال، الانترنت، وغيره).
- خلال مدة عقد الإيجار، يكون المستأجر مسؤولاً عن جميع التحسينات والصيانة والإصلاحات ومصروفات التشغيل المرتبطة بالأعمال التجارية والمقدمة في الكافتيريا وميني ماركت.
- في حال قامت الشركة بتوفير إحدى الخدمات اللوجستية على سبيل المثال (المياه، الغاز، الكهرباء) يتحمل المستأجر تسديد بدل هذه الخدمات وحسبما تقرره الشركة.

سابعاً: العروض الفنية والمالية

➤ العرض الفني

يشكل العرض الفني الذي سيتقدم به المشارك ما وزنه (60%) من عرضه الكامل للمنافسة على هذه الفرصة الاستثمارية والذي سيتم تقييمه وفقاً للأسس التالية:

العرض الفني		
البنء	المعزز	العلامة العظمى
الخبرة السابقة	نبذة عن الخبرة السابقة في مجال تشغيل كافيتيريا وميني ماركت والمشاريع المشابهة	10/
فكرة المشروع والأصناف المراد تقديمها (طعام وشراب)	وصف تفصيلي للأصناف المراد تقديمها	25/
المعدات المراد استخدامها	وصف تفصيلي للمعدات المراد استخدامها في تقديم الخدمات	15/
الأسعار المقترحة	تقديم قائمة بالأسعار المقترحة لكافة الأصناف	10/
مجموع علامات الفني		60

➤ العرض المالي

يشكل العرض المالي المكون الثاني من مكونات العرض الذي يفترض أن يتقدم به المشارك للمنافسة في هذه الفرصة الاستثمارية، ومجموعه الكلي (40) علامة من عرضه الكامل للمنافسة على هذه الفرصة، ويمثل العرض المالي البديل الذي ستقاضاه الشركة مقابل إستئجار الموقع والذي يعرض كالتالي:

- يقوم كل "مشارك" بتقديم عرضه المالي الخاص ببء الإيجار السنوي ويعبأه في النموذج المرفق بملحق رقم (1) وسيتم تثبيت بء الإيجار السنوي المعروف من قبل من يحال عليه الإيجار أي "المستأجر" في "الاتفاقية".
- مراعاة القيمة الدنيا لبء الإيجار السنوي المذكورة.
- سيتم التقييم والمفاضلة على الأعلى سعراً.

ثامناً: الضمانات والكفالات المالية

(1) كفالة حسن الأداء (الالتزام ببءود الاتفاقية) (الضمان المالي)

يتعين على المشارك الذي يحال عليه إيجار الموقع بتقديم كفالة حسن أداء المهام "الإدارة / التشغيل" بالصيغة المرفقة بهذه الفرصة كملحق رقم (2) بقيمة بء الإيجار السنوي المقدم ضمن العرض المالي، وصادرة من قبل بنك أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن، وسارية المفعول لمدة عام واحد على الأقل اعتباراً من تاريخ توقيع الاتفاقية وتجدد تلقائياً عند الحاجة، وأن تكون قابلة للدفع عند أول طلب بصرف النظر عن أي اعتراض من قبل المشارك، ويلتزم المشارك بتمديد هذه الكفالة والحفاظ عليها سارية المفعول طيلة مدة الاتفاقية.

تاسعاً: آلية التقدم

1. على المشاركين الراغبين في المنافسة إعداد جميع الوثائق المطلوب تضمينها في عروضهم، وعليهم بذل كل جهد ممكن لترتيب جميع الوثائق بشكل مناسب بحيث يسهل الوصول إلى المعلومات المطلوبة بسرعة وبساطة.
2. يتم وضع العرض الفني في ظرف ثم يتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على المغلف عبارة "العرض الفني"، وكذلك يتم وضع العرض المالي (نموذج العرض المالي) في مغلف آخر ويتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على المغلف عبارة "العرض المالي"، على أن يكتب على كل مغلف اسم المشارك ونوع العرض.
3. على كل مشارك أن يقدم عرضه موقفاً من قبل الشخص المفوض بالتوقيع عن المشارك ويلتزم بإرفاق كتاب التفويض.
4. يتحمل المشارك مسؤولية كفاية الوثائق المقدمة ووضوحها وللشركة استثناء أي من العروض غير المستكملة للوثائق المطلوبة وهي:

- **العرض الفني:** مرفق به جميع المعززات المطلوبة بالجدول أعلاه في البند (سابعاً- العرض الفني) من هذه الشروط، وجميع الوثائق التي يرى المشارك أنها ضرورية لتوثيق المعلومات الواردة في عرضه الفني.
 - **العرض المالي:** والمتمثل في بدل الإيجار السنوي للموقع، وعلى المشارك تعبئة قيمة عرضه المالي في نموذج العرض المالي المرفق بهذه الشروط المرجعية (ملحق رقم 1).
5. على المشارك توقيع وختم جميع الوثائق المقدمة ضمن عرضه بما فيها العرض الفني والعرض المالي (نموذج العرض المالي)، بالإضافة إلى توقيع وختم هذه النسخة من الشروط المرجعية وإرفاقها.
 6. يقوم المشارك بعد إعداد عرضه كما هو مطلوب، بتسليم عرضه قبل انتهاء الموعد المحدد لإيداع العروض المحدد في إعلان الدعوة مغلقاً بإحكام وإيداعه في مقر شركة العقبة لإدارة المرافق وعنوانها مبين تالياً:

شارع القدس / مبنى أسواق المدائن / العقبة - الأردن

فاكس: 2060245 (03) هاتف: 2060222 (03) فرعي (584)

عاشراً: الإحالة

ستتم إحالة الفرص الاستثمارية وفقاً للشروط التالية:

1. إن شركة العقبة لإدارة المرافق ستقوم بالإحالة على المشارك الحاصل على أعلى مجموع علامات في التقييم المالي والفني، كما يحق للشركة الإلغاء في أي وقت أو أي مرحلة ودون أي إيضاح أو تفسير أو تعويض أو ان تتحمل أي تبعات مالية أو قانونية وأن ترفض كل أو بعض العروض المقدمة إليها دون أن يكون لأي من المشاركين الحق في الرجوع إليها بأي خسارة أو ضرر ناشئ عن تقديم عرضه ولا يترتب عليها أي التزامات مادية أو غير مادية مقابل ذلك.
2. على المستأجر نفقات صيانة الموقع وبما يضمن تصليح أي عطل أو ضرر قد يحدث فيه.
3. يعتبر قرار الإحالة لاغي في حالة استنكاف المشارك لسبب يعود له.
4. في حال استنكاف المتقدم للفرصة الأعلى علامة يحق للشركة إحالة الفرصة على المتقدم الذي يليه.
5. لن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية أو مالية لقاء الإحالة أو عدم الإحالة على أي من المشاركين فيها.
6. يقر المشارك بأنه قد قرأ هذه الشروط المرجعية واستوعبها وفهم فحواها وأنه قد أصبح على دراية تامة بالموضوع وبجميع الالتزامات التي تترتب أو ستترتب عليه نتيجة مشاركته.
7. للشركة استبعاد العروض المخالفة للشروط وبخاصة في الحالات التالية:

- وجود تحفظات أو شروط منافية للشروط المرجعية، ولكن يحق للمستأجر اقتراح أية أمور يراها لصالح العمل في كتاب منفصل.
 - وجود أي شطب أو إضافة أو إلغاء يؤدي إلى الغموض وعدم الوضوح.
 - فقدان أية صفحة من صفحات العرض المقدم.
8. إذا لم يتم المشارك الذي أحيل عليه الفرصة بعد تبليغه بقرار الإحالة بتوقيع عقد الإيجار وتنفيذه خلال مدة لا تزيد على أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغه القرار، يعتبر هذا المشارك مستنكفاً عن تنفيذ الإحالة وللشركة في هذه الحالة أن تتخذ الإجراءات التالية أو أيّاً منها:
- الإحالة على مقدم العرض الأفضل الذي يلي عرض المشارك المستنكف عن التنفيذ.
 - الإلغاء وإعادة الطرح.
 - أو أي إجراء تراه اللجنة مناسباً.
9. يجب على المحال عليه تشغيل الموقع خلال (10) أيام من تاريخ الإحالة.
10. تحتفظ الشركة بحقها في رفض أي عرض دون بيان الأسباب ولها الحق في اختيار العرض الذي تراه مناسباً.
11. في حال كان عدد الطلبات المقدمة لا تزيد على طلب واحد يتم استبعاد الطلب وإعادة الطرح عن طريق المزاد بالظرف المختوم على أن يتم إخطار مقدم الطلب بذلك.

شركة العقبة لإدارة المرافق
AQABA Facilities Management Co.



إحدى عشر: الملاحق:

❖ ملحق رقم (1): نموذج العرض المالي

❖ ملحق رقم (2): كفالة حسن الأداء (الالتزام ببنود الاتفاقية) (الضمان المالي)

ملحق رقم (1)

نموذج العرض المالي

السادة شركة العقبة لإدارة المرافق

تحية طيبة وبعد،،

إشارة الى إعلان "إيجار وتشغيل كافثيريا وميني ماركت في الألعاب المائية" الذي تم نشره بتاريخ / 2024 بخصوص استئجار كافثيريا وميني ماركت في مشروع الألعاب المائية، وبعد حصولنا على الشروط المرجعية الخاصة بذلك ودراستها هي وجميع ملحقاتها من وثائق، وفهمنا ماهيتها وتفصيلها، وغيرها من الأمور التي لها علاقة، فإننا نحن الموقعون أدناه:

نعلمكم برغبتنا للمشاركة في هذه الفرصة، ونعرض عليكم قيامنا باستئجار الكافثيريا وميني ماركت في مشروع الألعاب المائية وفق الشروط والأسس الواردة في الشروط المرجعية كالاتي:
مبلغ بدل الإيجار السنوي..... دينار أردني.

ونتعهد بالالتزام بعرضنا هذا لمدة (90) يوماً من تاريخ إيداع هذا العرض لديكم.

حرر في هذا اليوم الموافق / 2024/

اسم مقدم العرض:

الوظيفة:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

التوقيع و/ أو الختم:

ملحق رقم (2)

نموذج كفالة حسن الأداء لمهام الاستثمار والإدارة (الالتزام ببنود الاتفاقية)

إلى السادة شركة العقبة لإدارة المرافق

يسرنا إعلامكم بأن مصرفنا : قد

كفل بكفالة مالية غير مشروطة السادة:
بمبلغ : (.....) دينار أردني

وذلك ضماناً للالتزام ببنود الاتفاقية المبرمة وتنفيذاً لقرار الإحالة رقم (.....) الخاص باستئجار كافتيريا وميني ماركت في مشروع الألعاب المائية.
وتبقى هذه الكفالة سارية المفعول من تاريخ ولغاية وتجدد هذه الكفالة تلقائياً ودون الحاجة الى طلب خطي بذلك سواء من المكفول أو الكفيل أو من المستفيد ولا تنتهي هذه الكفالة إلا بناءً على طلب خطي مقدم من المستفيد الى البنك، ويتعهد البنك بدفع قيمة الكفالة أعلاه و/ أو اي جزء الى المستفيد عند أول مطالبة خطية منه دون أي معارضة كانت من المكفول.

توقيع الكفيل / مصرف:

المفوض بالتوقيع:

التاريخ :