

شركة العقبة لإدارة المرافق
AQABA Facilities Management Co.



الشروط المرجعية

لإيجار وتشغيل مبني ماركت في مشروع الألعاب المائية

شركة العقبة لإدارة المرافق- للمرة الثانية

تشرين الأول / 2024



➤ التعاريف

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

- الشركة: شركة العقبة لإدارة المرافق.
- الموقع: المحل الواقع 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.

➤ شروط التقدم:

- اصطحاب الوثائق التالية عند التقدم للشراء:
 - شهادة السجل التجاري (صورة حديثة طبق الاصل) صادرة عن وزارة الصناعة والتجارة.
 - رخصة مهن سارية المفعول.
 - تفويض خطي يحمل ختم الشركة أو المؤسسة الرسمي وتوقيع المفوض بالتوقيع عنها يسمح بتسليم وثائق الشروط المرجعية لحامله وإثباته الشخصي.
- التجمع لزيارة الموقع للمشاركين الساعة العاشرة صباحاً ليوم الأربعاء الموافق 2024/10/23.
- آخر موعد لاستقبال الاستفسارات على البريد الإلكتروني (Tender@afmco.jo) يوم الخميس الموافق 2024/10/24.
- آخر موعد لتقديم العروض هو الساعة الثانية من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2024/10/31، وحسب الشروط المرجعية للفرصة.
- يتحمل المشارك المحال عليه الفرصة دفع كافة تكاليف الإعلان في الصحف المحلية والذي قامت به شركة العقبة لإدارة المرافق بخصوص الفرصة، 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 تكليف شركة العقبة لإدارة المرافق بإدارة 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 ميني ماركت في مشروع الألعاب المائية الى جهة متخصصة بتشغيل وإدارة الميني ماركت ومحال البقالة بهدف تقديم خدمات أعمال الميني ماركت والبقالة والعصائر الطبيعية الجاهزة والمثلجة والمثلجات والساكر والمشروبات الساخنة ومستلزمات السباحة لمرتادي المشروع، بحيث ستقوم الشركة بتسليم موقع الميني 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 (1,800) ألف وثمانمائة دينار أردني يدفع مقدماً عند توقيع عقد الإيجار.
2. في حال تجديد عقد الإيجار يحق لشركة العقبة لإدارة المرافق زيادة بدل الإيجار السنوي بنسبة (3%) من قيمة بدل الإيجار.

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 بتحديدته ضمن العرض المالي، علماً بأن خدمات المياه والكهرباء سيتم تزويدها للمستأجر من خلال تركيب الشركة عداد فرعي وسيتم احتساب قيمة بدل الاستهلاك من قبل الشركة بموجب مطالبات مالية شهرية مستحقة على المستأجر.

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

1. استخدام الموقع لغايات تشغيل وإدارة ميني ماركت.
2. الاشتراك بأية خدمات لازمة بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق المسبق مع الشركة.
3. توفير كافة متطلبات التشغيل والإدارة للموقع والكوادر البشرية اللازمة لذلك ومنها على سبيل المثال لا الحصر المحافظة على نظافة الموقع والمنطقة المحيطة به وإجراء الصيانة المستمرة له.
4. تقديم شهادة خلو من الأمراض لكل العاملين في الميني ماركت.
5. يعطى المستأجر فترة تشغيل وتجهيز تبلغ (10) أيام من تاريخ استلامه للمشروع من قبل الشركة.

6. في حال تأخر بدء تشغيل الموقع 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 فترة التشغيل لأسباب غير مقنعة للشركة فإنه سيحق للشركة ما يلي:
 - فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر.
 - تسييل الكفالة المقدّمة من المستأجر وفقاً للفصل (ثامناً).
 - لا يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض عن الإجراءات التي تتخذها "الشركة".
7. على المستأجر نفقات صيانة الموقع وبما يضمن تصليح اي عطل او ضرر قد يحدث فيه.
8. يلتزم المستأجر بسداد الرسوم المستحقة للشركة مثل التزويد بالخدمات (الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي) وتسديد أثمان تلك الخدمات والمحروقات وأي رسوم و / أو ضرائب أخرى مستحقة على مدة سريان "عقد الإيجار".
9. يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار لأي سبب كان بإعادة الموقع إلى الشركة وذلك بعد تنفيذ أعمال الصيانة الكاملة لجميع عناصره بحيث تكون قابلة للتشغيل بشكل كامل على ان يتم ذلك بموجب محضر تسليم أصولي.
10. لا يحق للمستأجر أن يحدث أي تغيير أو تعديل أو إنشاء في موقع المشروع أو توابعه أو ملحقاته من هدم أو بناء دون موافقة الشركة الخطية المسبقة.
11. يتم تسليم الموقع للمستأجر كواقع حال قائم وذلك عند توقيع الاتفاقية.
12. يلتزم المستأجر بأوقات وأيام الدوام في المشروع والذي تحدده الشركة.

خامساً: الواجبات والاستخدامات المسموحة والمحظورة

- استخدامات الموقع المسموحة لغايات تقديم الخدمات على النحو التالي:
 - أعمال الميني ماركت والبقالة.
 - العصائر الطبيعية الجاهزة والمثلجة.
 - المثلجات والساكر.
 - المشروبات الساخنة.
 - مستلزمات السباحة.
- 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 والترخيص 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.
- يتحمل المستأجر جميع التكاليف الخاصة بالإعداد والديكور وكل ما يلزم لتشغيل الميني 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 أرمة 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 الميني ماركت.
- في حال قامت الشركة بتوفير إحدى الخدمات اللوجستية على سبيل المثال (المياه، الغاز، الكهرباء) يتحمل المستأجر تسديد بدل هذه الخدمات وحسبما تقررره الشركة.

سابعاً: التقييم

- سيتم التقييم بناءً على العرض المالي الذي يفترض أن يتقدم به المشارك للمنافسة في هذه الفرصة، ويمثل العرض المالي البديل الذي ستتناقضه الشركة مقابل إستئجار الموقع والذي يعرض كالتالي:
- يقوم كل "مشارك" بتقديم عرضه المالي الخاص ببديل الإيجار السنوي ويعبئه في النموذج المرفق بملحق رقم (1) وسيتم تثبيت بدل الإيجار السنوي المعروف من قبل من يحال عليه الإيجار أي "المستأجر" في "الاتفاقية".
 - مراعاة القيمة الدنيا لبديل الإيجار السنوي والبالغة (1,800) ألف وثمانمائة دينار أردني.
 - سيتم التقييم والمفاضلة على الأعلى سعراً.

ثامناً: الضمانات والكفالات المالية - كفالة حسن الأداء (الالتزام ببنود 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 بدل 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، وذلك لضمان الالتزام ببنود الاتفاقية وحسن الأداء.

تاسعاً: آلية التقدم

1. يتم وضع العرض المالي (نموذج العرض المالي) في مغلف ويتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على المغلف اسم المشارك ونوع العرض.
2. على كل مشارك تعبئة قيمة عرضه المالي في نموذج العرض المالي المرفق بهذه الشروط المرجعية وأن يقدم عرضه موقفاً من قبل الشخص المفوض بالتوقيع عن المشارك ويلتزم بإرفاق كتاب التفويض.
3. على المشارك ختم جميع الوثائق المقدمة ضمن عرضه.
4. 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.

عاشراً: الإحالة

ستتم إحالة الفرص الاستثمارية وفقاً للشروط التالية:

1. إن شركة العقبة لإدارة المرافق ستقوم بالإحالة على المشارك المقدم أعلى سعر لبدل الإيجار السنوي، كما يحق للشركة الإلغاء في أي وقت أو أي مرحلة ودون أي إيضاح أو تفسير أو تعويض ودون أن 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. يعتبر قرار الإحالة لاغي في حالة استنكاف المشارك لسبب يعود له.
3. في حال استنكاف المتقدم الأفضل يحق للشركة إحالة الفرصة على المتقدم الذي يليه.
4. لن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية أو مالية لقاء الإحالة أو عدم الإحالة على أي من المشاركين فيها.
5. 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.
6. 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.
7. 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 أيها منها:
 - الإحالة على مقدم العرض الأفضل الذي يلي عرض المشارك المستنكف عن التنفيذ.
 - الإلغاء وإعادة الطرح.
 - أو أي إجراء تراه اللجنة مناسباً.
8. يجب على المحال عليه تشغيل الموقع خلال (10) أيام من تاريخ الإحالة.
9. تحتفظ الشركة بحقها في رفض أي عرض دون بيان الأسباب ولها الحق في اختيار العرض الذي تراه مناسباً.
10. 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.

ملحق رقم (1)

نموذج العرض المالي

السادة شركة العقبة لإدارة المرافق

تحية طيبة وبعد،،

إشارة الى إعلان "إيجار وتشغيل ميني ماركت في مشروع الألعاب المائية " الذي تم نشره بتاريخ / 2024/ بخصوص استئجار ميني 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 الميني 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 ميني 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 :