



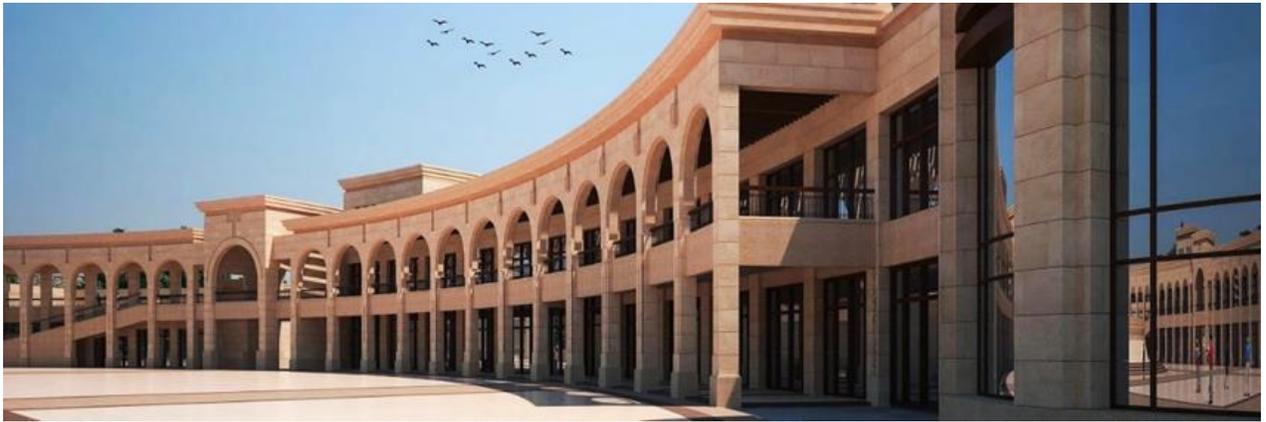
الشروط المرجعية

طرح فرصة استثمارية لتأجير البرج الجنوبي

في ساحة الثورة العربية الكبرى- للمرة الثانية

شركة العقبة لإدارة المرافق

تشرين الثاني / 2024



المحتويات

الفصل الأول: تمهيد

أولاً: الوصف

ثانياً: التعاريف

الفصل الثاني: الوصف العام للفرصة الاستثمارية

أولاً: ماهية الفرصة الاستثمارية

ثانياً: عناصر الفرصة الاستثمارية

ثالثاً: الاستخدامات المسموحة والمحظورة

رابعاً: قيمة بدل الإيجار السنوي

خامساً: مدة الإيجار

سادساً: الاستثمار

سابعاً: التنازل

ثامناً: إدارة الموقع

تاسعاً: سياسة التوظيف المحلي

الفصل الثالث: العروض الفنية والمالية

أولاً: العرض الفني

ثانياً: العرض المالي

ثالثاً: تقييم العروض الفنية والمالية

رابعاً: الضمانات والكفالات المالية

الفصل الرابع: تعليمات الدخول في الفرصة الاستثمارية

أولاً: إعداد وثائق الفرصة الاستثمارية

ثانياً: تقديم العروض

ثالثاً: الإحالة

رابعاً: شروط أخرى

خامساً: طلبات التوضيحات / الاستفسارات

مقدمة:

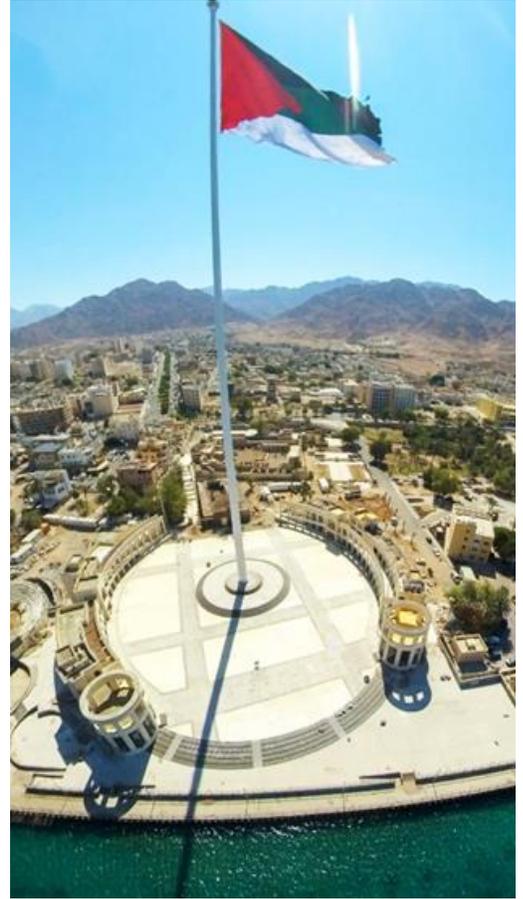
تدعوكم شركة العقبة لإدارة المرافق للمشاركة في الفرصة الاستثمارية الخاصة باستئجار البرج الجنوبي لتشغيل مطعم سياحي في ساحة الثورة العربية الكبرى والملوك لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والذي يخدم المجتمع المحلي ومئات الآلاف من السياح الذين يزورون مدينة العقبة كل عام، جاءت فكرة المشروع كجزء من رسم السياسات الاستثمارية التي تُعنى سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بهدف زيادة المنتج السياحي وخلق مقصد جديد شمولي في مدينة العقبة يهدف لاستقطاب السياحة الخارجية والداخلية.

تعتبر شركة العقبة لإدارة المرافق مسؤولة عن إدارة المرافق الحيوية في مدينة العقبة، وهي المسؤولة عن الإدارة الكاملة وإدارة عقود الإيجار الواقعة ضمن ساحة الثورة العربية الكبرى وسوق السمك وذلك بموجب قرارات مجلس مفوضي سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

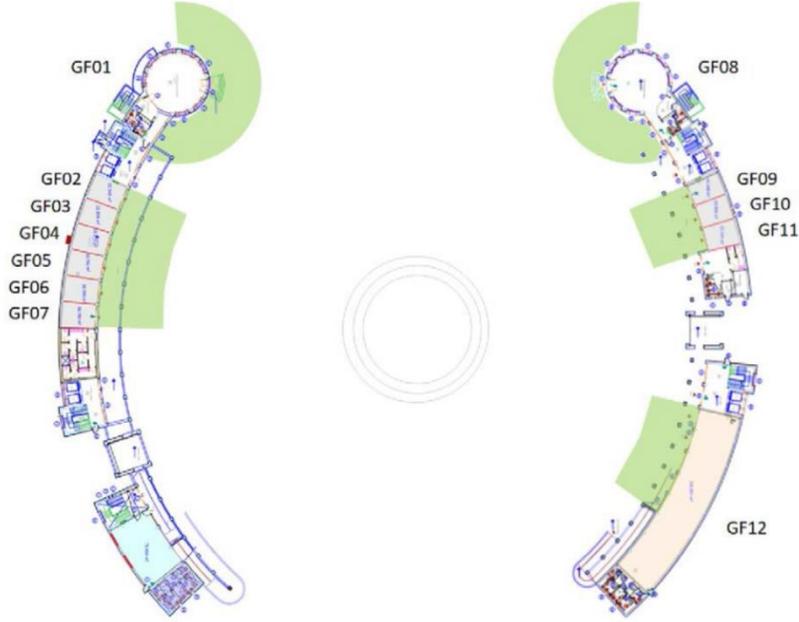
تقدم العقبة حوافز استثمارية تشمل 5% حد أقصى لضريبة الدخل على صافي الربح، و7% ضريبة مبيعات، و0% رسوم جمركية، بحيث لا يوجد قيود على حقوق الملكية الأجنبية ولا على العملة الأجنبية.

كما تعد مدينة العقبة أحد أعلى معدلات النمو السكاني في المملكة الأردنية الهاشمية خلال السنوات الماضية (4.3% سنوياً)، تقع ساحة الثورة العربية الكبرى في وسط المدينة وعلى بعد (6) دقائق سيراً على الأقدام من محطة العقبة للسفن السياحية الجديدة، والتي يصل إليها السياح بمعدل 250 ألف سائح سنوياً.

- تم بناء المبنى الحديث على مساحة 41,000 متر مربع، بحيث يلتف حول ساحة العلم جناح شمالي وجناح جنوبي يحتوي كل منهم على عدة مطاعم ومقاهي ومتاحف، يتميز المبنى بإطلالة خلابة على البحر الأحمر دون عوائق ويقع في قلب ووسط مدينة العقبة.
- تعتبر قطعة الأرض أيضاً موطناً للمنزل التاريخي للشريف حسين بن علي وقلعة العقبة (قلعة المماليك) وعلم الثورة العربية الكبرى في العقبة ويقع في الجنوب مرسى الصيادين وسوق السمك.
- يتضمن الموقع موقف سيارات خارجي، بالإضافة لقربه من مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة الواقع على الشارع الرئيسي والمكون من (4) طوابق.
- كما تعتبر ساحة الثورة العربية الكبرى مجمع لمحلات تحمل علامات تجارية أردنية مشهورة مثل ديمتري، دار نعمة، مرواس، روت 65، حمادة، دولتشي و كوليست رايد، كما تستضيف ساحة الثورة العربية الكبرى متاحف ومؤسسات حاضنة للأعمال.
- المشاريع المستقبلية في المدينة مثل مرسى زايد (تبعد 7 دقائق سيراً على الأقدام)، ويعد مشروع سكني متعدد الاستخدامات مصمم لوضع العقبة كمركز رئيسي للترفيه والسياحة في البحر الأحمر.



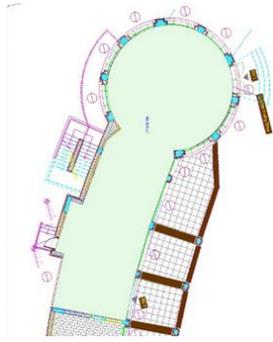
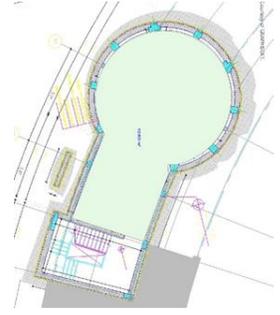
مخطط موقع البرج الجنوبي (يؤجر كوحدة واحدة):



المساحة	GF01
75 م ²	الساحات الخارجية الأرضية
131 م ²	الروف
393 م ²	المجموع الكلي

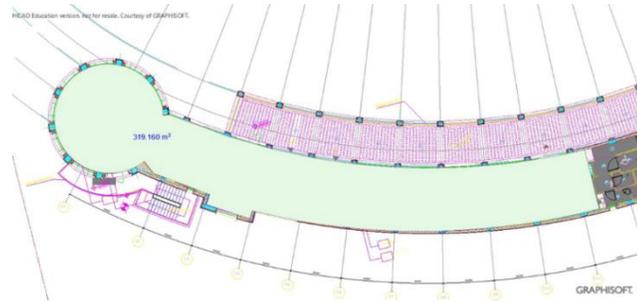
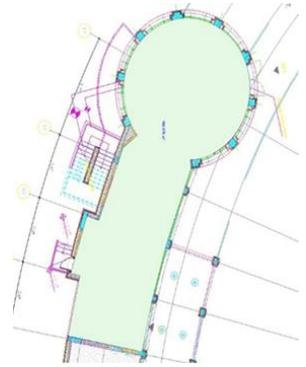
وصف الموقع:

الطابق السفلي: يصلح لعمل مطبخ تحضيرى ويتميز بقنوات مثبتة ونظام إنذار للحريق. بالإضافة إلى ذلك، يوجد مصعد لخدمة الطعام يصل إلى الطابق الأول.



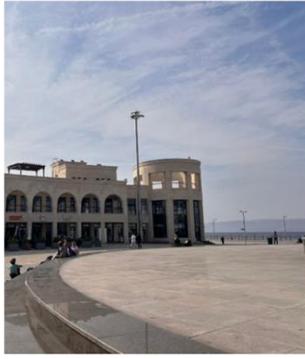
الطابق الأرضي: يحتوي على مدخلين، بينما يؤدي البابان مباشرة إلى منطقة الجلوس الدائرية، ويحتوي الطابق الأرضي على مساحة تصلح لعمل مطبخ تجهيزي يخدمه المصعد من الطابق السفلي بالإضافة إلى حمامين ووحدة تكييف مركزية، تبلغ مساحة الساحات الخارجية حوالي 75 متر مربع، وتوفر إطلالات على البحر الأحمر وعلى علم الثورة العربية الكبرى وعلى منزل الشريف الحسين بن علي.

الطابق الأول: يشبه الطابق الأرضي إلى حد كبير، ويشتمل على مساحة تصلح لمطبخ تجهيزي يخدمه مصعد من الطابق السفلي ووحدة تكييف مركزية وحمامات. يتميز بمدخلين - أحدهما يفتح من الساحة عبر المصاعد والسلالم أما الآخر يفتح من الواجهة الجنوبية عبر السلالم. يوفر هذا الطابق إطلالة بانورامية على الساحة والبحر الأحمر وسوق السمك.



الروف: يتكون الطابق الأخير من منطقتين، تعكس المنطقة الأولى تصميم الطابق الأرضي والطابق الأول، وتوفر إطلالة بانورامية 360 درجة على البحر والساحة وسوق السمك ومحطة الرحلات البحرية، وتوفر المنطقة الممتدة على سطح المبنى إطلالات على الجبال والبحر والساحة.

➤ صور للبرج الجنوبي الخاص بالفرصة الاستثمارية:



✓ صور من الخارج

✓ صور للطابق الأرضي



✓ صور للروف



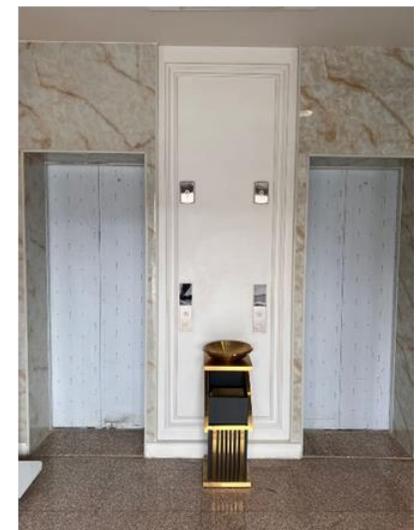
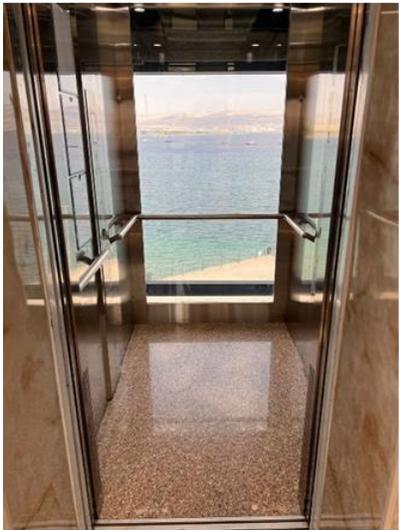
➤ صور دلالية للبرج الشمالي المشغل من قبل مطعم مرواس حالياً:

صور من داخل المطعم

التسوية/ المطبخ:



المدخل/ المصاعد:



الفصل الأول: تمهيد

أولاً: الوصف

- المشروع عبارة عن مطعم سياحي ضمن ساحة الثورة العربية الكبرى.
- جاءت فكرة المشروع كجزء من رسم السياسات الاستثمارية التي تُعنى سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بهدف زيادة المنتج السياحي وخلق مقصد جديد شمولي في مدينة العقبة يهدف لاستقطاب السياحة الخارجية والداخلية.
- تحتوي هذه الشروط المرجعية على (2) ملاحق.

ثانياً: التعاريف

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

- الفرصة الاستثمارية هو مطعم سياحي.
- السلطة: سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
- الشركة: شركة العقبة لإدارة المرافق.
- المشارك: كل جهة تتقدم بعرض للاشتراك في هذه الفرصة الاستثمارية.
- المستثمر: هو الجهة الفائزة بالفرصة الاستثمارية والتي سوف تتعاقد مع شركة العقبة لإدارة المرافق لغايات استئجار الموقع وذلك وفقاً لبنود وأحكام الإتفاقية التي سيتم إبرامها مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- عقد الإيجار / الاتفاقية: العقد الذي يلتزم المشارك بتوقيعه مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وشركة العقبة لإدارة المرافق عند إحالة الفرصة الاستثمارية عليه بالصيغة التي تحددها شركة العقبة لإدارة المرافق وفقاً لإرادتها المنفردة.
- العرض: العرضان الفني والمالي بمجموعهما والذان يتقدم بهما المشارك للمنافسة على هذه الفرصة الاستثمارية.
- بدل الإيجار: بدل الإيجار السنوي الذي سيلتزم المشارك الذي يحال عليه الفرصة بدفعه لشركة العقبة لإدارة المرافق عن كل سنة تعاقدية من سنوات العقد وكما هو وارد في نموذج العرض المالي ملحق رقم (1).
- كفالة حسن الأداء: كفالة بنكية صادرة عن مصرف أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن غير قابلة للنقض وغير مشروطة وقابله للدفع عند الطلب بقيمة بدل الإيجار السنوي وتجدد سنوياً، وذلك لضمان الالتزام بعقد الإيجار وتسديد بدل الاستثمار.

الفصل الثاني: الوصف العام للفرصة الاستثمارية

أولاً: ماهية الفرصة الاستثمارية

مطعم سياحي ضمن ساحة الثورة العربية الكبرى يتكون من:

ثلاثة طوابق (كما هو موضح بالمخططات أعلاه) مخدوم بمصعد وترس أمامي، الموقع موضوع الفرصة الاستثمارية لا يشمل أي مساحات إضافية في منطقة الروف الجانبي او الساحات الخارجية للمطعم وفي حال رغبة المحال عليه الفرصة بزيادة المساحات يتم تأجيرها له بالمتر المربع.

ثانياً : عناصر الفرصة الاستثمارية

يقوم المستثمر الذي تحال عليه الفرصة الاستثمارية بتوقيع عقد الايجار مع شركة العقبة لإدارة المرافق وذلك وفقاً للصيغة المعتمدة من قبلها، مدة عقد الإيجار (10) سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة بموافقة الطرفين الخطية المسبقة لذلك، ويتضمن العقد مسؤولية المستثمر باستئجار الموقع وفق أعلى مستويات الإدارة المهنية والمتخصصة في هذا المجال على أن يلتزم المستثمر بسداد المبالغ المستحقة لشركة العقبة لإدارة المرافق مقابل منحه حق الانتفاع من المشروع، والذي سيقوم المستثمر بتحديدته ضمن العرض المالي.

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

1. استخدام الموقع لغايات تشغيل وإدارة مطعم سياحي
2. الاشتراك بخدمات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من خدمات البنية التحتية بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق معها.
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. سيتمنح "المستثمر" فترة سماح من بدل الايجار لغايات أعمال الديكورات الداخلية وتجهيز الموقع وحسب العرض الفني لمدة (سنة أشهر) من تاريخ كتاب الإحالة وبحيث سيبدأ احتساب بدلات الإيجار التي ستستحق لصالح "السلطة" بعد انقضاء فترة السماح.
5. في حال تأخر بدء تشغيل "المشروع" لمدة تتجاوز الحد الأقصى لفترة التشغيل والبالغة (9) أشهر من تاريخ الإحالة، يجب على "المستثمر" الحصول على الموافقة الخطية من "الشركة" على تجاوز فترة التشغيل بعد بيان أسباب التأخر، وفي حال تجاوز فترة التشغيل لأسباب غير مقنعة لـ" الشركة" فإنه سيحق لـ"الشركة" ما يلي:
 - فسخ "العقد" المبرم مع "المستثمر"
 - تسهيل الكفالة المقدّمة من "المستثمر" وفقاً للفصل (الثالث / رابعاً).
 - لا يحق لـ"المستثمر" المطالبة بأي تعويض عن الإجراءات التي تتخذها "الشركة".
 - تكون فترة السماح الواردة في البند ثانياً أعلاه من ضمن مدة عقد الايجار.
6. يلتزم "المستثمر" 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 الايجار"

7. يلتزم المستثمر عند انتهاء العقد 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 محظر 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. لا يتم تسليم المطعم للمتقدم إلا بعد صدور قرار الإحالة ويتم تسديد بدل الإيجار للسنة الأولى عدا فترة السماح ومدتها (6) أشهر من السنة الأولى، وذلك خلال شهرين من تاريخ صدور قرار الإحالة.

ثالثاً: الاستخدامات المسموحة والمحظورة

- يسمح باستخدام الموقع حسب الغاية المقدمة والموضحة في العرض الفني.
- يمنع تقديم الأراجيل في الساحة الأرضية الخارجية.
- تحدد ساعات الدوام في الموقع لغاية الثالثة فجراً ما لم تقم الشركة بإصدار تعليمات أخرى بالخصوص.
- يحظر على المستثمر ان يستعمل الموقع في غير الغاية المخصصة له، ولا يمكن تغيير الغاية من الاستخدام إلا بالموافقة الخطية المسبقة من قبل الشركة.
- يحظر على المستثمر فرض رسوم دخول و /أو توسيع مساحة الجلوس خارج الحدود المخصصة المرافق وفي حال رغبة المحال عليه الفرصة بزيادة المساحات يتم تأجيرها له بالمتر المربع.
- يحظر على المستأجر تضمين المحل أو تأجيره للغير.
- 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 السلطات المختصة المطلوبة فيما يتعلق بعقد الإيجار واستخدام الوحدة.

رابعاً: قيمة بدل الإيجار السنوي

- القيمة المتفق عليها عند توقيع عقد الإيجار وحسب العرض المقدم، علماً بأن الحد الأدنى لبديل الإيجار السنوي (43,500) ثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة دينار أردني.
- تخضع قيمة بدل الإيجار لزيادة تراكمية بنسبة (3%) أو وفقاً لمؤشر التضخم السنوي الصادر عن البنك لمركزي الأردنني أيهما اعلى ويستمر تطبيق هذه الزيادة على بدل الاستثمار بشكل تراكمي وسنوي ولجميع السنوات التعاقدية.

خامساً: مدة الإيجار

- تكون مدة عقد الإيجار (10) عشرة سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة في حال قام المستثمر بإشعار الشركة أو السلطة خطياً برغبته بالتجديد وذلك قبل (3) أشهر من نهاية مدة عقد الإيجار، على ألا يجدد العقد إلا بالموافقة الخطية بين الطرفين.
- ستبدأ مدة عقد الإيجار من تاريخ الإحالة مع فترة سماح مدتها (6) أشهر لإعداد الموقع من قبل المستأجر وبدء التشغيل.

سادساً: الاستثمار

- تقوم شركة العقبة لإدارة المرافق بالإدارة الشاملة لساحة الثورة العربية الكبرى بحيث توفر خدمات الحراسة والنظافة والصيانة الدائمة.
- يتضمن موقع ساحة الثورة العربية الكبرى مواقف سيارات مخصصة لمرتادي المحلات مقابل أجر مسترد جزئياً من قيمة فاتورة مستخدمي المطاعم.
- يتوفر في الموقع خزان غاز مركزي.
- تقوم الشركة بتسليم المستثمر الموقع كواقع حال قائم.
- يتحمل المستأجر جميع التكاليف الخاصة بالإعداد والديكور وكل ما يلزم لتشغيل الموقع.
- أي تصاميم أخرى يتم الاتفاق عليها يكون بالتنسيق مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- يلتزم المستثمر بالتقيد بالتصاميم الداخلية الموحدة والتقيد بالمعايير والشروط المعتمدة لتركيب آرمة وإرسال تفاصيلها (الحجم، النوع، وغيره) للشركة للموافقة الخطية المسبقة للمحل /المحال التجارية التي تصدرها الشركة، والتعليمات الصادرة من الجهات المعنية.
- يلتزم المستأجر بالمساحات المحددة له بعقد الإيجار ومواقع الطاولات التي سيقوم بوضعها لاحقاً أمام المحل، ولا يمكن تغيير مواقعها أو التوسع بمساحة الجلوس دون الرجوع للشركة لأخذ الموافقة الخطية وفي حال رغبة المستثمر بزيادة المساحات يتم تأجيرها له بالمتر المربع.
- يلتزم المستأجر بالاشتراطات البيئية ومتطلبات السلامة العامة بالإضافة الى التزامه بتنظيف محيط المحل والمساحات المخصصة للطاولات وتحت طائلة المسؤولية.
- يتحمل المستثمر مسؤولية رسوم/ أثمان توصيل العدادات وتكلفة الاستخدام الشهرية والتركيبات الداخلية حسب ما يتطلبه تشغيلهم (الكهرباء، الماء، خدمة الاتصال، الانترنت، وغيره).
- في حال قامت الشركة بتوفير إحدى الخدمات اللوجستية على سبيل المثال (المياه، الغاز) يتحمل المستثمر تسديد بدل هذه الخدمات وحسبما تقررته الشركة.
- خلال مدة عقد الإيجار، يكون المستثمر مسؤولاً عن جميع التحسينات والصيانة والإصلاحات ومصروفات التشغيل المرتبطة بالأعمال التجارية والمقدمة في المحل، ولا تتضمن أية مساحات غير حصرية.

سابعاً: التنازل

- يحق للشركة الموافقة على أي تنازل أو نقل عقد الإيجار لطرف ثاني، يتضمن قبول الطرف الثاني المتنازل له شروط العقد ومدته وقيمة بدل الإيجار مع الالتزام بكافة البنود والشروط والأحكام الخاصة بالعقد وبحسب الشروط المرجعية.
- شريطة أن يقوم المستثمر بتوفير الجهة (الطرف الثاني) يتم التنازل عن عقد الإيجار لها، وخلافاً لذلك يتم تقديم كفالة مالية بالمدة المتبقية من عقد الإيجار يصار الى خصم قيمة المدة التي يكون الموقع فيها شاغراً، وعلى أن يتم دفع كافة الالتزامات والمستحقات المترتبة على العقد.

ثامناً: إدارة الموقع

- شركة العقبة لإدارة المرافق هي الجهة المسؤولة عن إدارة الموقع بما يشمل الأمن والنظافة الخارجية لساحة الثورة (خارج مساحات الموقع موضوع الفرصة).
- خلال مدة عقد الإيجار، يكون المستثمر مسؤولاً عن جميع التحسينات والصيانة والإصلاحات ومصروفات التشغيل المرتبطة بالأعمال التجارية والمقدمة في المطعم (نظافة، حراسة، صيانة، وغيره)، ولا تتضمن أية مساحات غير حصرية.

تاسعاً: سياسة التوظيف المحلي

يتم حث الشركات على توظيف النساء والشباب من أبناء المجتمع المحلي، بحيث يُطلب من المستأجر أيضاً تقديم عدد الموظفين وأدوارهم.

الفصل الثالث: العروض الفنية والمالية

على كل "مشارك" في هذه الفرصة الاستثمارية تقديم العروض في 3 مغلقات منفصلة: أحدهما يحتوي على العرض الفني والآخر يحتوي على العرض المالي والآخر يحتوي على كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية، وفقاً لما يلي:

أولاً: العرض الفني

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

العرض الفني		
البند	المعزز	العلامة العظمى
الخبرة السابقة	نبرة عن الخبرة السابقة في مجال المطاعم السياحية والمشاريع المشابهة	20/
فكرة المشروع	وصف تفصيلي لفكرة تطوير وإنشاء المطعم ومكوناته	10/
المخططات والتصاميم الداخلية والخارجية للمبنى	تقديم مخططات توضيحية لتفاصيل التصميم الداخلي والخارجي والمفروشات وتجهيزات المطبخ والمعدات والمتطلبات والأسلوب	15/
الخدمات/ القائمة/المنتجات	نظرة عامة لعناصر القائمة التي سيتم تقديمها بما في ذلك الأسعار التقريبية	5/
الهوية البصرية والتسويق	نظرة عامة على خطة التسويق وتصاميم المفاهيم للمواد والمطبوعات الترويجية	5/
علامة تجارية أردنية محلية	وصف مفصل عن أصل العلامة التجارية، وتاريخ تأسيسها، ومكان تأسيسها	5/
مجموع علامات الفني		60

ثانياً: 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 ستتناقش الشركة مقابل إستئجار الموقع والذي يعرض كالتالي:

- يقوم كل "مشارك" بتقديم عرضه المالي الخاص ببديل الإيجار السنوي ويعبأه في النموذج المرفق بوثائق الفرصة الاستثمارية كملحق رقم (1) وسيتم تثبيت بدل الإيجار السنوي المعروض من قبل من يحال عليه الفرصة الاستثمارية أي "المستثمر" في "الاتفاقية".
- الحد الأدنى لبديل الإيجار السنوي للدخول بالفرصة (43,500) ثلاثة وأربعين ألفاً وخمسمائة دينار أردني من قبل المشارك كبديل إيجار سنوي للمطعم للسنة التعاقدية الأولى ويزيادة تراكمية بنسبة (3%) أو وفقاً لمؤشر التضخم

السنوي الصادر عن البنك لمركزي الأردني أيهما اعلى ويستمر تطبيق هذه الزيادة على بدل الاستثمار بشكل تراكمي وسنوي ولجميع السنوات التعاقدية.

العرض المالي	
30/	العرض المالي
10/	الملاءة المالية/ اثبات مصدر التمويل
40	مجموع علامات العرض المالي

المجموع النهائي	
60/	مجموع النقاط الفنية
40/	مجموع النقاط المالية
100	المجموع الكلي

ثالثاً: تقييم العروض الفنية والمالية

سيتم تقييم العروض المقدمة من المشاركين للمنافسة على هذه الفرصة الاستثمارية وفقاً للآلية التالية:

1. بعد استلام جميع العروض من المشاركين سيتم التأكد من اكتمال الوثائق المطلوب تقديمها للاشتراك في هذه الفرصة الاستثمارية، وسيتم استثناء أي عرض لا يحتوي على أي من الوثائق المطلوبة.
2. سيتم فتح العروض المقدمة والملتزمة بهذه الشروط المرجعية ومكتملة الوثائق وتقييمها على اساس افضل عرض من الناحية الفنية و المالية.
3. يجوز استدعاء و/او مخاطبة اي مشارك خلال عملية التقييم أو بعدها للاستفسار منه عن أي معلومات في عرضه دون أن يلحق ذلك أي اجحاف بحقوق المشاركين الاخرين.
4. يتم فتح العروض المالية المقدمة من المشاركين الذين حصلوا على علامة لا تقل عن (40) للعرض الفني وفقاً للجدول أعلاه، ويستثنى أي عرض مالي مقدم من قبل أي مشارك لم يحصل على علامة (40) فأعلى في العرض الفني حيث يبقى العرض المالي مغلقاً ويعاد إلى مقدمه مع كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية باعتباره غير مؤهل فنياً لتنفيذ المشروع. وفي حال عدم حصول أي من المشاركين على علامة (40) فأعلى فإنه يحق للشركة اعتبار أعلى علامة حصل عليها أحد المشاركين العلامة الكاملة ويتم احتساب العلامة المثوية لباقي المشاركين بالنسبة لعلامة المشارك الأعلى، ويتم في هذه الحالة فتح العروض المالية المقدمة من قبل المشاركين الذين حصلوا على (25) فأعلى في العرض الفني وتستنثى باقي العروض المالية التي تبقى مغلقة وتعاد إلى مقدميها.
5. يحصل العرض المالي الأعلى (المشارك الذي يعرض بدل الإيجار الأعلى) من بين المشاركين الذين تم فتح عروضهم المالية على العلامة الكاملة (100%)، ويتم احتساب العروض المالية للمشاركين الآخرين الذين تم فتح عروضهم المالية بالنسبة والتناسب مع العرض المالي الأعلى.

6. يتم احتساب العلامة النهائية لكل مشارك بإعطاء وزن (60%) لمجموع علامة العرض الفني و (40%) لعلامة العرض المالي، وبحيث تحال الفرصة الاستثمارية على "المشارك" الذي يحقق أعلى علامة وفقاً لهذه المعادلة.

رابعاً: الضمانات والكفالات المالية

(1) كفالة دخول الفرصة الاستثمارية

يتعين على جميع المشاركين الراغبين بالتنافس على هذه الفرصة الاستثمارية أن يقدموا ضمن عرضهم شيك مصدق أو كفالة مالية (كفالة دخول الفرصة الاستثمارية) بقيمة (2000) ألفي دينار لصالح شركة العقبة لإدارة المرافق، وبحيث تكون الكفالة (أو الشيك) صادرة من قبل بنك أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن، وسارية المفعول لمدة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم العرض وقابلة للتمديد بموجب كتاب يصدر من الشركة، وأن تكون قابلة للدفع عند أول طلب بصرف النظر عن أي اعتراض من قبل المشارك وحسب ملحق رقم (2)، وذلك مع مراعاة ما يلي:

1. سوف يتم استبعاد أي عرض لا يحتوي على الكفالة المالية المبينة أعلاه.
 - أ. سوف يتم إعادة الكفالات المالية للمشاركين الى الذين لم تحال عليهم الفرصة الاستثمارية خلال فترة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم العروض.
 - ب. سوف يتم الاحتفاظ بالكفالة المالية المقدمة من المشارك الذي يتم إحالة الفرصة الاستثمارية عليه، وذلك لحين توقيع عقد الإيجار للموقع وتقديم كفالة حسن الأداء وحسب مقتضى الحال ويلتزم بتمديد سريان هذه الكفالة لغاية تاريخ توقيع الإتفاقية.
2. ستتم مصادرة كفالة دخول الفرصة الاستثمارية إذا استنكف المشارك عن الالتزام بعرضه، أو لم يقم بإتمام المتطلبات اللازمة للتعاقد خلال المدة التي تحددها الشركة.
3. في حال استنكاف المتقدم للفرصة الاعلى سعراً يحق للشركة إحالة الفرصة على المتقدم صاحب السعر الذي يليه شريطة ان يكون فارق السعر لا يزيد عن (10%) من السعر المقدم من المتقدم للفرصة الاول.

(2) كفالة حسن الأداء (الالتزام ببنود الإتفاقية) (الضمان المالي)

يتعين على المشارك الذي يحال عليه هذه الفرصة الاستثمارية تقديم كفالة حسن أداء المهام "التشغيل / الاستثمار" بالصيغة المرفقة بهذه الفرصة كملحق رقم (3) 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 الإتفاقية وتجدد تلقائياً، 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 الإتفاقية.

الفصل الرابع: تعليمات الدخول في الفرصة الاستثمارية

أولاً: إعداد وثائق الفرص الاستثمارية

يتم إعداد وثائق الفرصة الاستثمارية وفقاً للشروط التالية:

1. على المشاركين الراغبين في المنافسة على هذه الفرصة الاستثمارية إعداد جميع الوثائق المطلوب تضمينها في عروضهم وختمها وترقيمها تسلسلياً، 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 واسم العطاء ونوع العرض.
3. يتم وضع المغلفين المحتويين على العرضين الفني والمالي في مغلف ثالث كبير يوضع فيه أيضاً (كفالة الدخول الى الفرصة الاستثمارية) بالإضافة الى هذه النسخة من الشروط المرجعية وكتاب التفويض، ويتم إغلاق المغلف الكبير بإحكام ويكتب عليه عبارة "الفرصة الاستثمارية لاستئجار مطعم سياحي"، على أن يكتب على وجه المغلف اسم المشارك وعنوانه.
4. على كل مشارك أن يقدم عرضه موقفاً من قبل الشخص المفوض بالتوقيع عن المشارك.
5. 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 (أولاً) من الفصل الثالث من هذه الشروط، وجميع الوثائق التي يرى المشارك أنها ضرورية لتوثيق المعلومات الواردة في عرضه الفني.
 - العرض المالي: والمتمثل في بدل الإيجار السنوي للمشروع، وعلى المشارك تعبئة قيمة عرضه المالي في نموذج العرض المالي المرفق بهذه الشروط المرجعية (ملحق رقم 1)
 - الكفالة المالية (كفالة دخول الفرصة الاستثمارية): والمبينة في البند (رابعاً) من الفصل الثالث من هذه الشروط على أن يتم تقديم الكفالة أو شيك مصدق بقيمة (2000) ألفي دينار أردني في مغلف العرض الفني.
6. 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.

ثانياً: تقديم العروض

يقوم المشارك بعد إعداد عرضه كما هو مطلوب، بتسليم عرضه قبل انتهاء الموعد المحدد لإيداع العروض المحدد في إعلان الدعوة مغلفاً بإحكام وإيداعه في مقر شركة العقبة لإدارة المرافق وعنوانها مبين تالياً:

شارع القدس / مبنى أسواق المدائن / العقبة - الأردن

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

- يحق لصاحب العمل تمديد الموعد النهائي لإيداع العروض، وكافة المشاركين المتقدمين لهذه الفرصة يخضعوا لهذا التمديد.
- يحق للمشاركين في الفرصة الاستثمارية إرسال عروضهم باليد عن طريق البريد أو أحد شركات التوصيل خلال موعد الإيداع شريطة وصول العروض مغلقة وحسب ما تم طلبه وتوضيحه في الشروط المرجعية للفرصة.

- شركة العقبة لإدارة المرافق غير مسؤولة عن سوء وضع العروض في الظروف المغلقة و/ أو وصولها مفتوحة، وهذا وحده مسؤولية المشتركين في الفرصة الاستثمارية والحرص على وصول العروض حسب ما تم طلبه وتوضيحه في الشروط المرجعية للفرصة.
- ستقوم شركة العقبة لإدارة المرافق بإعداد "سجل الإيداع" بحيث يتم كتابة اسم الجهة المتقدمة للفرصة التي قامت بالإيداع وتاريخ ووقت الإيداع.
- لن يتم النظر في أية عروض يتم إرسالها بعد إنتهاء مدة الإيداع المحددة، وفي حال وصول أية عروض بعد إنتهاء مدة الإيداع المحددة ستقوم شركة العقبة لإدارة المرافق بإشعار المتقدم للفرصة بذلك وإبلاغه لاستلام عرضه كاملاً، ولشركة العقبة لإدارة المرافق الحق بإتلاف هذه العروض بعد مرور (10) ايام عمل على إشعار المتقدم وعدم استجابته بالحضور واستلام العروض.

ثالثاً : الإحالة

ستتم إحالة الفرص الاستثمارية وفقاً للشروط التالية:

1. إن شركة العقبة لإدارة المرافق ستقوم بإحالة هذه الفرصة الاستثمارية على المشارك الحاصل على أعلى مجموع علامات في التقييم المالي والفني، كما يحق للشركة إلغاء هذه الفرص الاستثمارية في اي وقت او اي مرحلة ودون اي ايضاح او تفسير او تعويض او ان تتحمل اي تبعات مالية أو قانونية أن 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. يتم تسديد البديل المتفق عليه لقاء ادارة وتشغيل المطعم السياحي خلال شهرين من تاريخ صدور قرار الاحالة.
3. على المستثمر نفقات صيانة المطعم/ الموقع وبما يضمن تصليح اي عطل او ضرر قد يحدث فيه.
4. يعتبر قرار الاحالة لاغي ويفقد المتقدم للفرصة قيمة الكفالة او الشيك المقدم في حالة استنكافه لسبب يعود له.
5. في حال استنكاف المتقدم للفرصة الاعلى سعراً يحق للشركة إحالة الفرصة على المتقدم صاحب السعر الذي يليه شريطة ان يكون فارق السعر لا يزيد عن (10%) من السعر المقدم من المتقدم للفرصة الاول.
6. لن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية أو مالية لقاء إحالة أو عدم إحالة هذه الفرص الاستثمارية على أي من المشاركين فيها.
7. تعتبر هذه الشروط المرجعية والعرض المقدم من أي من المشاركين بمجموعها وثيقة واحدة متكاملة وملزمة للمشارك خلال فترة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم عرضه للمشاركة في هذه الفرص الاستثمارية.
8. يقر المشارك الذي يرغب في التقدم للمشاركة في هذه الفرص الاستثمارية بأنه قد قرأ هذه الشروط المرجعية واستوعبها وفهم فحواها وأنه قد أصبح على دراية تامة بموضوع هذه الفرصة الاستثمارية وبجميع الالتزامات التي تترتب أو ستترتب عليه نتيجة مشاركته في هذه الفرصة الاستثمارية.
9. يجب على المشارك أو المشاركين المتقدمين للفرصة الاستثمارية ان يقوموا بتسجيل شركة أو مؤسسة لدى وزارة الصناعة والتجارة لغايات إبرام عقد الاستثمار مع شركة العقبة لإدارة المرافق حال إحالة الفرصة الاستثمارية عليهم.
10. يلتزم المتقدمون للمشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية بتقديم أية معلومات من أي نوع تطلبها الشركة منهم في أي وقت من الأوقات سواء خلال مرحلة تحليل العروض أو في حال إحالة الفرصة الاستثمارية على أحد المشاركين بعد الإحالة، كما يوافق المشارك على قيام الشركة بالتحقق من المعلومات الواردة في عروضهم بالطريقة التي تراها الشركة مناسبة، ويخلي المشاركون ذمة شركة العقبة لإدارة المرافق من أية مسؤولية نتيجة قيامها بالتحقق من المعلومات الواردة في عروضهم.

رابعاً: شروط أخرى

1. للشركة استبعاد العروض المخالفة لشروط هذه الفرصة الاستثمارية وبخاصة في الحالات التالية:
 - وجود تحفظات أو شروط منافية لشروط الفرصة الاستثمارية ولكن يحق للمستثمر 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.
2. يتم تبليغ المشارك الذي أحيل عليه الفرصة الاستثمارية بقرار الإحالة بالبريد المسجل على العنوان المثبت بالعرض الذي تقدم به أو أي وسيلة من وسائل الاتصال الحديثة التي يمكن توثيقها على أن يتم ذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام من تاريخ تصديق قرار الإحالة.
3. تقوم الشركة بإعداد عقد الإيجار للمشروع تنفيذاً لقرار الإحالة الذي تم تصديقه على أن يتضمن الشروط والمواصفات والأمور الأخرى الواردة في هذه الشروط وفي الوثائق والمخططات المرفقة أو الملحقة به وأي أمور أخرى تراها الشركة مناسبة، وتعتبر الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذه الشروط والعرض المقدم من المشارك الذي أحيل عليه الفرصة الاستثمارية جزءاً من شروط الاتفاقية.
4. إذا لم يقم المشارك الذي أحيل عليه العطاء بعد تبليغه بقرار الإحالة بتوقيع عقد إيجار وتنفيذه خلال مدة لا تزيد على أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغه القرار، يعتبر هذا المشارك مستكفاً عن تنفيذ الإحالة وللشركة في هذه الحالة أن تتخذ الإجراءات التالية أو أيهاً منها:
 - إحالة الفرصة الاستثمارية على مقدم العرض الأفضل الذي يلي عرض المشارك المستكف عن التنفيذ.
 - إلغاء الفرصة الاستثمارية وإعادة طرحها.
 - أو أي إجراء تراه اللجنة مناسباً.
5. يجب على المحال عليه تشغيل الموقع خلال (9) أشهر من تاريخ الإحالة.
6. تتعهد الشركة بالحفاظ على سرية المعلومات الواردة في العرض الفني المقدم ضمن عروض المشاركين المتقدمين للمشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية، وتتعهد الشركة بأنها لن تستخدم أو تسمح لأي جهة بالاستفادة من أو استخدام المعلومات الواردة في العرض الفني للمشارك لأي سبب من الأسباب عدا عملية تقييم العروض الخاصة بالفرصة الاستثمارية موضوع هذه الشروط المرجعية.
7. تحتفظ الشركة بحقها في رفض أي عرض دون بيان الأسباب ولها الحق في اختيار العرض الذي تراه مناسباً.
8. في حال كان عدد الطلبات المقدمة للفرصة لا يزيد على الطلب واحد يتم استبعاد الطلب وإعادة طرح المبنى عن طريق المزاد بالظرف المختوم على أن يتم اخطار مقدم الطلب بذلك.

خامساً: طلبات التوضيحات / الاستفسارات

- يمكن لمقدمي العروض المهتمين بطلب توضيحات أو طرح أسئلة خلال الفترة المسموح بها، ولن يتم الرد على أي سؤال يتم تلقيه بعد الموعد النهائي، حيث سيتم الرد على جميع الأسئلة كتابياً ومشاركتها مع جميع مقدمي العروض عبر البريد الإلكتروني.
- يجب إرسال أي طلبات للتوضيحات/ الاستفسارات كتابياً عبر البريد الإلكتروني إلى tender@afmco.jo في فترة أقصاها يوم الخميس الموافق 2024/11/21.
- لن تتحمل شركة العقبة لإدارة المرافق المسؤولية نتيجة الإجابات غير الدقيقة أو المتأخرة على هذه الطلبات.
- تحتفظ شركة العقبة لإدارة المرافق بالحق، وفقاً لتقديرها الخاص، في عدم الرد على أي طلب توضيح ولن تكون مسؤولة تجاه أي طرف نتيجة لممارسة شركة العقبة لإدارة المرافق لهذا الحق.
- يحق لجميع المشتركين زيارة الموقع وذلك الساعة العاشرة صباحاً من يوم الأربعاء الموافق 2024/11/20.

شركة العقبة لإدارة المرافق
AQABA Facilities Management Co.



الملاحق:

- ❖ ملحق رقم (1): نموذج العرض المالي
- ❖ ملحق رقم (2): كفالة الدخول للفرصة الاستثمارية
- ❖ ملحق رقم (3): 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 الفرصة الاستثمارية الذي تم نشره بتاريخ / / 2024 بخصوص استئجار مشروع المطعم السياحي ضمن ساحة الثورة العربية الكبرى، وبعد حصولنا على الشروط المرجعية الخاصة بتلك الفرصة الاستثمارية ودراستها هي وجميع ملحقاتها من وثائق، وفهمنا ماهيتها وتفصيلها، وغيرها من الأمور التي لها علاقة بهذه الفرصة الاستثمارية، فإننا نحن الموقعون أدناه:

نعلمكم برغبتنا للمشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية، ونعرض عليكم قيامنا باستئجار المشروع للمطعم السياحي 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 دخول الفرصة الاستثمارية

المشروع:

إلى السادة (صاحب العمل) : لقد تم إعلامنا أنّ المشارك:
..... سيتقدم بعرض للفرصة الاستثمارية المنوه عنها أعلاه استجابة لدعوة الفرصة الاستثمارية،
ولما كانت شروط الفرصة الاستثمارية تنص على أن يتقدم المشارك بكفالة مناقصة مع عرضه، وبناءً على طلبه ، فإنّ
مصرفنا :

بنك يكفل بتعهد لا رجعة عنه أن يدفع لكم مبلغ :
..... دينار أردني عند ورود أول طلب خطي منكم وبحيث يتضمن الطلب ما يلي :

أ- أنّ المشارك، بدون موافقة منكم ، قام بسحب عرضه بعد انقضاء آخر موعد لتقديم العروض أو قبل انقضاء صلاحية
العرض المحددة بـ (90) يوماً ، أو

ب- أنكم قد قمتم بإحالة الفرصة عليه ، ولكنه أخفق في إبرام اتفاقية العقد ، أو

ج- أنكم قد قمتم بإحالة الفرصة عليه ، ولكنه أخفق في تقديم ضمان الأداء بموجب بند الضمانات (الكفالات) من شروط
الفرصة.

وعلى أن يصلنا الطلب قبل انقضاء مدة صلاحية الكفالة البالغة (90) يوماً ويتعين إعادتها إلينا، كما أنّ هذه الكفالة تحكمها
القوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية .

توقيع الكفيل/البنك :

المفوض بالتوقيع :

التاريخ :

ملحق رقم (3)

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 المطعم السياحي.

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 :