



الشروط المرجعية

طرح فرص استثمارية لتأجير المحلات في مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة – 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

المقدمة:

تدعوكم شركة العقبة لإدارة المرافق للمشاركة في الفرصة الاستثمارية الخاصة باستئجار محلات في مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة، والذي يقع مقابل ساحة الثورة العربية والذي يتمتع بالموقع المميز في خدمة المجتمع المحلي ومئات الآلاف من السياح الذين يزورون مدينة العقبة كل عام.

تعتبر شركة العقبة لإدارة المرافق مسؤولة عن استثمار المرافق الحيوية في مدينة العقبة، وهي المسؤولة عن الإدارة الكاملة لمبنى سيارات سيل الشلالة.

- 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.
- تعد مدينة العقبة أحد أعلى معدلات النمو السكاني في الأردن خلال السنوات الماضية (4.3% سنوياً).
- يقع المبنى على بعد 2 كيلومتر من قرية الراحة، وهي مجمع سكني خاص ويعد جزء من مشروع مرسى زايد.
- يوجد 21 فندقاً على بعد 5 دقائق سيراً على الأقدام في المنطقة.
- في الجوار تقع منظومة ساحة الثورة العربية الكبرى والتي تضم منزل الشريف حسين بن علي التاريخي وقلعة العقبة المعروفة أيضاً باسم قلعة المماليك ومرسى الصيادين وسوق السمك.
- المشاريع المستقبلية مثل مرسى زايد تعتبر قريبة لموقع المبنى (فهي تبعد 7 دقائق سيراً على الأقدام) ويعد مشروع مرسى زايد مشروع سكني متعدد الاستخدامات مصمم لوضع العقبة كمركز رئيسي للترفيه والسياحة في البحر الأحمر.

الفصل الأول: تمهيد

أولاً: الوصف

- المشروع عبارة عن مبنى تجاري استثماري يتكون من مواقف سيارات تتسع لأكثر من (300) مركبة، ومحلات على الشارع الرئيسي وبمنطقة التسوية وترس مطل على البحر.
- 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: التعريف

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

- الفرصة الاستثمارية: هو محل/ محلات في مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة.
- السلطة: سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
- الشركة: شركة العقبة لإدارة المرافق.
- الموقع: محل/ محلات في مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة.
- 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 المحل/ المحلات وذلك وفقاً لبنود وأحكام الإتفاقية التي سيتم إبرامها مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- عقد الإيجار/ الاتفاقية: العقد الذي يلتزم المشارك بتوقيعه مع شركة العقبة لإدارة المرافق عند إحالة الفرصة الاستثمارية عليه بالصيغة التي تحددها شركة العقبة لإدارة المرافق وفقاً لإرادتها المنفردة.
- العرض: العرضان الفني والمالي بمجموعهما واللذان 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 (25 %) من بدل الإيجار السنوي، وذلك لضمان الالتزام بعقد الإيجار وتسديد بدل الاستثمار.

الفصل الثاني: الوصف العام للفرصة الاستثمارية

أولاً: ماهية الفرصة الاستثمارية

محل/ محلات تقع في الطابق الأرضي على الشارع الرئيسي للمبنى، ومحلات في طابق التسوية بمساحات مختلفة، ويتكون المبنى:

- يتكون مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة من جزأين امامي وخلفي.
- يتكون المبنى من 4 طوابق وطابق سفلي.
- الواجهة الأمامية تطل على البحر وخاصة للمحلات التجارية بينما الواجهة الخلفية تحتوي على مواقف سيارات يتسع (62) سيارة لكل طابق بحيث يتسع لحوالي (248) سيارة في الأربعة طوابق.
- المحلات المتاحة للإيجار في الطابق الأرضي مخصصة للمحلات التجارية الصغيرة والمتوسطة في مجالات الطعام والشراب، والسياحة، وغيرها من المجالات.
- الطابق الثالث سيستضيف مكاتب وأنشطة إدارية ويوجد مساحات أخرى لرواد الأعمال.
- يحتوي المبنى على مصاعد ووحدات صحية.
- سطح المبنى ذو اطلالة مميزة على البحر الأحمر.

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 (5) 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 يلتزم بتنفيذ المهام المبينة تالياً على سبيل المثال لا الحصر:

1. استخدام الموقع لغايات تشغيله وإدارته حسب الغايات المتفق عليها.
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. سيمنح "المستثمر" فترة سماح لغايات أعمال الديكورات الداخلية وتجهيز الموقع والتشغيل وحسب العرض الفني لمدة (ثلاث أشهر) من تاريخ كتاب الإحالة وبحيث سيبدأ احتساب بدلات الإيجار التي ستستحق لصالح "الشركة" بعد انقضاء فترة السماح.
5. في حال تأخر بدء تشغيل "المشروع" لمدة تتجاوز الحد الأقصى لفترة السماح يجب على "المستثمر" الحصول على الموافقة الخطية من "الشركة" على تجاوز فترة التشغيل بعد بيان أسباب

التأخر، وفي حال تجاوز التأخر فترة التشغيل لأسباب غير مقنعة للـ " 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 التوريد 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 ومنشأته 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 تابعه أو ملحقاته من هدم أو بناء دون موافقة الشركة الخطية المسبقة.
9. يتم تسليم الموقع للمستثمر كواقع حال قائم وذلك بعد صدور قرار الإحالة، ويتم تسديد بدل الإيجار للسنة الأولى كاملاً عدا فترة السماح ومدتها (3) أشهر من السنة الأولى، وذلك خلال شهرين من تاريخ صدور قرار الاحالة.

ثالثاً: الاستخدامات المسموحة والمحظورة

- استخدامات الموقع المسموحة للغايات المذكورة في العرض الفني الذي يتم قبوله من الشركة.
- يحق للمشارك التقدم بعرض فني ومالي لاستئجار محل واحد أو أي عدد يخدم مشروعه.
- 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 استخدام مكبرات الصوت خارج نطاق المؤجر.
- يحظر على المستثمر فرض رسوم دخول لمبنى مواقف سيارات سيل الشلالة و/ أو فرض أية رسوم أخرى على استخدام المحل.
- يحظر على المستثمر تضمين المحل أو تأجييره للغير.
- يجب على المستثمر 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.
- فيما يخص المحلات الواقعة في الطابق الأرضي، يسمح للمستثمر استخدام جزء من المنطقة الخارجية المقابلة للموقع (المأجور/ المحل) بالتنسيق المسبق مع الشركة وموافقتها الخطية.

رابعاً: قيمة بدل الإيجار السنوي

القيمة المنفق عليها عند توقيع عقد الإيجار وحسب العرض المقدم، علماً بأن الحد الأدنى لبدل الإيجار السنوي للمحلات كما يلي:

- للمحلات الواقعة في الطابق السفلي/ التسوية من المبنى: (50) ديناراً أردني للتر المربع.
- للمحلات الواقعة في الطابق الأرضي من المبنى والمطلّة على الشارع الرئيسي: (100) ديناراً أردني للتر المربع.

➤ مواصفات الطابق السفلي/ التسوية:

- المساحة الإجمالية: 1670.733 م²

خيارات التوزيع:

يمكن منح المساحة كاملة لمستثمر واحد، أو يمكن تقسيم المساحة إلى مناطق منفصلة لأعمال مختلفة.

* التقسيمات المقترحة هي كما يلي:

الوحدة (A) (241.44 m²)

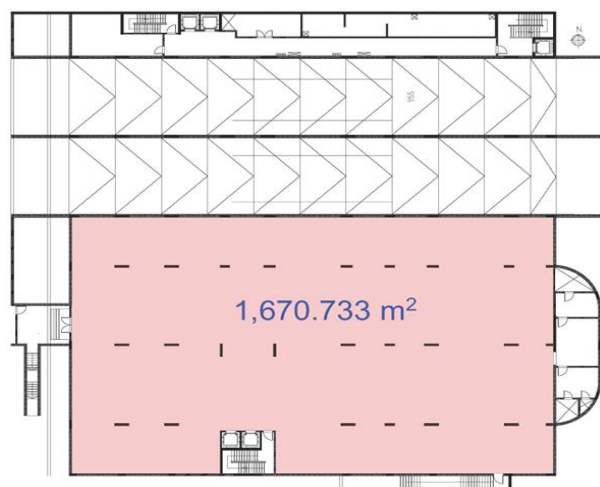
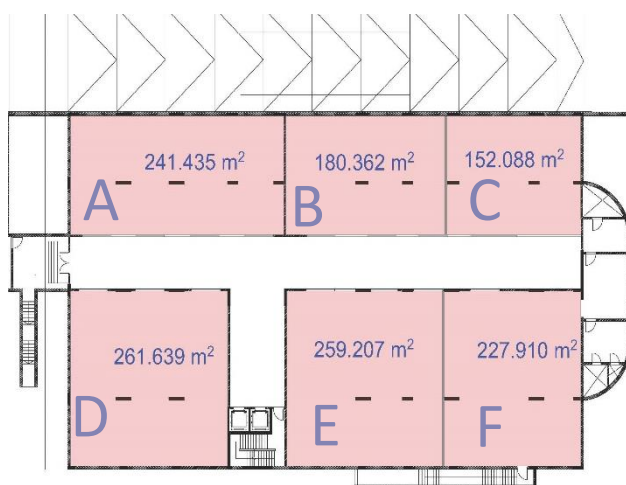
الوحدة (B) (180.36 m²)

الوحدة (C) (152.09 m²)

الوحدة (D) (261.64 m²)

الوحدة (E) (259.21 m²)

الوحدة (F) (227.91 m²)



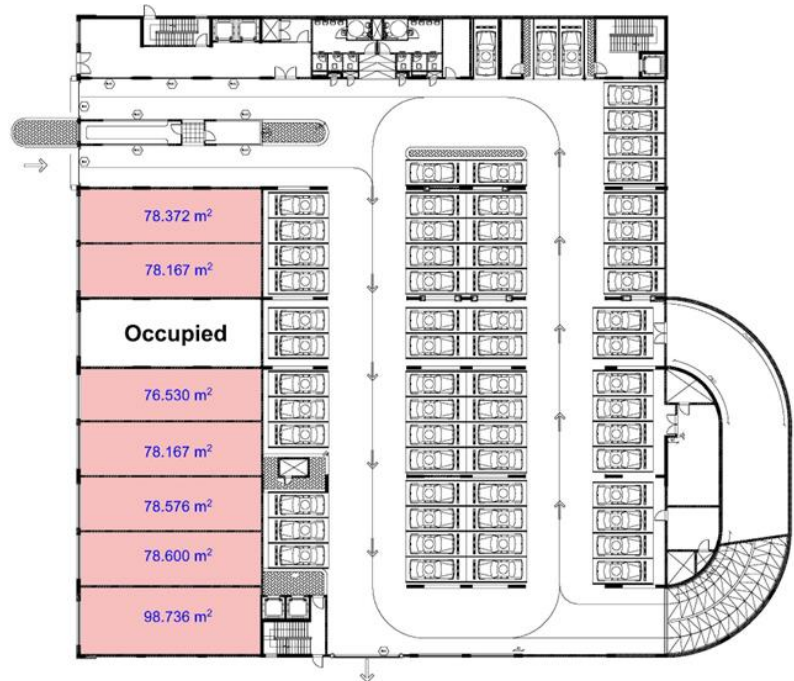
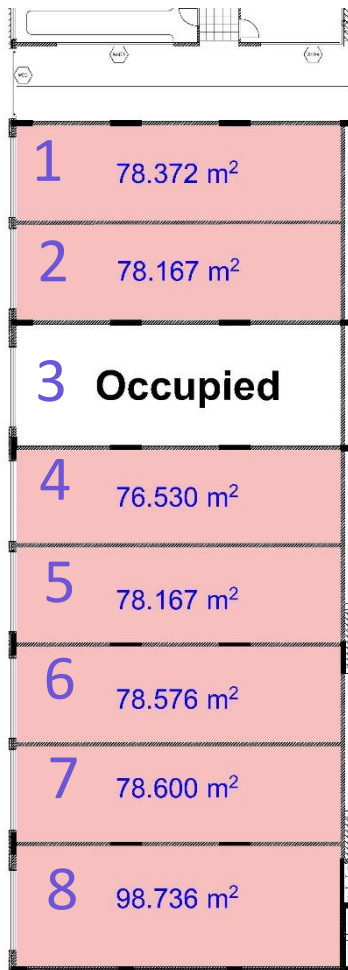
➤ فرص تأجير الطابق الأرضي

يحتوي الطابق الأرضي لمبنى الشلاله على 7 مساحات تجارية مميزة تطل على الطريق الرئيسي. تبلغ مساحة هذه الوحدات التجارية حوالي 76 مترًا مربعًا في المتوسط، باستثناء الوحدة 8 التي تبلغ مساحتها حوالي 98 مترًا مربعًا. كل وحدة تشمل موقف سيارة مجاني، مع إمكانية فتح باب خلفي على نفقة المستأجر بعد موافقة الشركة الخطية المسبقة، تتوفر مواقف سيارات إضافية بتكلفة إضافية.

تحتاج العقبة إلى مساحات ترفيهية متزايدة تلبى احتياجات المجتمع المحلي، وخصوصًا الشباب، لتلبية هذا الطلب، نتصور تحويل الطابق السفلي لمبنى الشلاله إلى مركز ترفيهي نابض بالحياة، تشمل أنشطتنا المقترحة لعبة الليزر تاج، وألعاب الغرف المغلقة، وميني غولف داخلي مضاء بالأشعة فوق البنفسجية، وألعاب الأركيد، وصالة للبيلياردو وتنس الطاولة والفوسبول، وصالة بولينغ، وألعاب الواقع الافتراضي وأية استخدامات أخرى يتم اقتراحها في العرض الفني المقدم من المشاركين.

الغايات المقترحة:

1. متجر حلويات غير عربية
2. مقهى / مكتبة
3. متجر آيس كريم
4. مغسلة جافة
5. مخبز / متجر كعك
6. متجر إلكترونيات
7. أنشطة تجارية مكمله أخرى



- تخضع قيمة بدل الإيجار لزيادة تراكمية بنسبة (3%) أو وفقاً لمؤشر التضخم السنوي الصادر عن البنك المركزي الأردني أيهما أعلى ويستمر تطبيق هذه الزيادة على بدل الاستثمار بشكل تراكمي وسنوي ولجميع السنوات التعاقدية.

خامساً: مدة الإيجار

تكون مدة عقد الإيجار (5) خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة ماثلة في حال قام المستثمر بإشعار لشركة العقبة لإدارة المرافق 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 (3) أشهر لإعداد الموقع من قبل المستأجر وبدء التشغيل.

سادساً: الاستثمار

- تقوم شركة العقبة لإدارة المرافق بالإدارة الشاملة للمبنى بحيث توفر خدمات الحراسة والنظافة والصيانة الدائمة.
- يتم تسليم المستثمر الموقع كواقع حال قائم ويتحمل 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 ويتم تحديد مواقع الطاولات التي سيقوم بوضعها لاحقاً أمام المحل بالتنسيق مع الشركة، ولا يمكن تغيير مواقعها أو التوسع بمساحة الجلوس دون الرجوع للشركة لأخذ الموافقة الخطية المسبقة.
- 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).
- 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.
- يُطلب من مقدم العرض تقديم تفاصيل عن استثماره والفكرة الرئيسية المنوي تنفيذها في الموقع وذلك من خلال العرض الفني.
- أي أمور أو تفاصيل أخرى يتم الاتفاق عليها بالتنسيق مع شركة العقبة لإدارة المرافق.
- في حال قامت الشركة بتوفير إحدى الخدمات اللوجستية على سبيل المثال (الغاز) يتحمل المستثمر تسديد بدل هذه الخدمات وحسبما تقررته الشركة.

○ يحق لشركة العقبة لإدارة المرافق تغيير الموقع المختار من قبل المتقدم لطلب الايجار الى موقع اخر وذلك بعد الاتفاق مع المشارك وحسب ما تراه مناسباً ووفقاً لغايات استخدام الموقع المقدم بالعرض.

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 الايجار لها، وخلافاً لذلك يتم تقديم كفالة مالية بالمدة المتبقية من عقد الايجار 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 صيانة مصاعد المشروع والأمن والنظافة الداخلية لمواقف السيارات والدرج، على ان يتم دفع رسوم بدل خدمات بقيمة (10) دنانير للمتر المربع الواحد من مساحة المحل من قبل المستأجر سنوياً.

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.

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

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 للأسس التالية، مع ضرورة تحديد الموقع المراد التقدم له:

العرض الفني		
البند	المعزز	العلامة العظمى
الخبرة السابقة	نبذة عن الخبرة السابقة في مجال المطاعم السياحية والمشاريع المشابهة	20/
فكرة المشروع	وصف تفصيلي لفكرة تطوير وإنشاء المشروع 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 ستتناقشاه الشركة مقابل إستئجار الموقع والذي يعرض كالتالي:

- يقوم كل "مشارك" بتقديم عرضه المالي الخاص ببديل الإيجار السنوي ويعبأ في النموذج المرفق بوثائق الفرصة الاستثمارية كملحق رقم (1) وسيتم تثبيت بدل الإيجار السنوي المعروف من قبل من يحال عليه الفرصة الاستثمارية أي "المستثمر" في "الاتفاقية".
- مراعاة القيمة الدنيا لبديل الإيجار السنوي المذكورة في البند رابعاً من الفصل الثاني.

العرض المالي	
العرض المالي	40

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

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 أساس أفضل عرض من الناحية الفنية والمالية.
3. يجوز استدعاء و/أو مخاطبة أي مشارك خلال عملية التقييم أو بعدها للاستفسار منه عن أي معلومات في عرضه دون أن يلحق ذلك أي إجحاف بحقوق المشاركين الآخرين.
4. يتم فتح العروض المالية المقدمة من المشاركين الذين حصلوا على علامة لا تقل عن (30) للعرض الفني وفقاً للجدول أعلاه، ويستثنى أي عرض مالي مقدم من قبل أي مشارك لم يحصل على علامة (30) 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 (30) فأعلى فإنه يحق للشركة اعتبار أعلى علامة حصل عليها أحد المشاركين الكاملة ويتم احتساب العلامة المئوية 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 وتستثنى 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 (1000) ألف 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، 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 يتم 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.

(2) كفالة حسن الأداء (الالتزام بينود الاتفاقية) (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 (25%) من 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 وحسب بدل الإيجار لكل سنة.

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، 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 كفالة الدخول الى الفرصة الاستثمارية في مغلف ثالث، ويكتب بوضوح على المغلف عبارة " كفالة دخول الفرصة الاستثمارية "، على أن يكتب على كل مغلف اسم المشارك واسم العطاء.
 4. على كل مشارك أن يقدم عرضه موقِعاً من قبل الشخص المفوض بالتوقيع عن المشارك ويلتزم بإرفاق كتاب التفويض في حال كان شركة مسجلة.
 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 (1000) ألف 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 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)

- يحق لصاحب العمل تمديد الموعد النهائي لإيداع العروض، وكافة المشتركين 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) أيام 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 أي وقت أو أي مرحلة ودون أي إيضاح أو تفسير أو تعويض أو أن تتحمل أي 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 الموقع خلال شهرين من تسليم الموقع أصولياً للمستثمر.
3. على المستثمر نفقات صيانة الموقع وبما يضمن تصليح أي عطل أو 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.
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 المشاركون 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 امور 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 امور اخرى تراها الشركة مناسبة، وتعتبر الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذه الشروط والعرض المقدم من المشارك الذي أحيل عليه الفرصة الاستثمارية جزءاً من شروط الإتفاقية.
4. إذا لم يقم المشارك الذي أحيل عليه العطاء بعد تبليغه بقرار الإحالة بتوقيع عقد ايجار 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 أيأ منها:
 - إحالة الفرصة الاستثمارية على مقدم العرض الأفضل الذي يلي عرض المشارك المستنكف عن التنفيذ.
 - إلغاء الفرصة الاستثمارية وإعادة طرحها.
 - أو أي إجراء تراه اللجنة مناسباً.
5. يجب على المحال عليه تشغيل الموقع خلال (3) 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. تحفظ 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 ان 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 الحادية عشر 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 (4): نموذج تعبئة الوحدة المطلوبة للإيجار

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 (محل/ محلات) في مبنى مواقف سيارات سيل الشلالة، 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 باستثمار المشروع (محل/ محلات) وفق الشروط والأسس الواردة في الشروط المرجعية كالاتي:

مبلغ بدل الإيجار السنوي..... دينار أردني.

وتتعهد 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 بينود الاتفاقية)

إلى السادة شركة العقبة لإدارة المرافق

يسرنا إعلامكم بأن مصرفنا : قد

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

وذلك ضماناً للالتزام بينود الاتفاقية المبرمة وتنفيذاً لقرار الإحالة رقم (.....) الخاص
باستئجار محل/ محلات.

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:

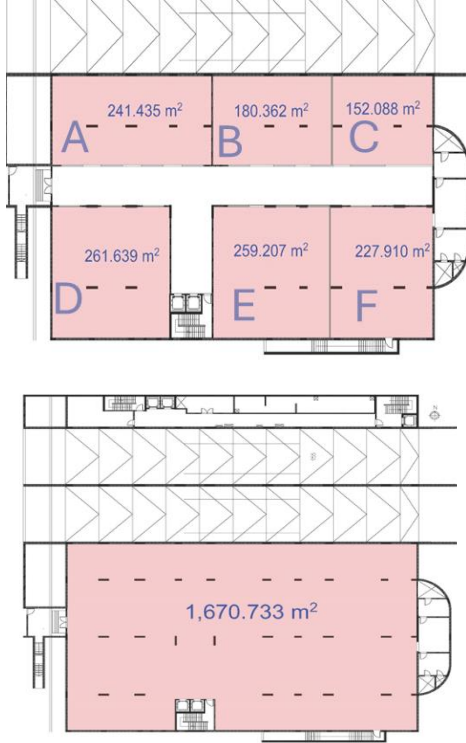
المفوض بالتوقيع:

التاريخ :

ملحق رقم (4)

نموذج تعبئة الوحدة المطلوبة للإيجار

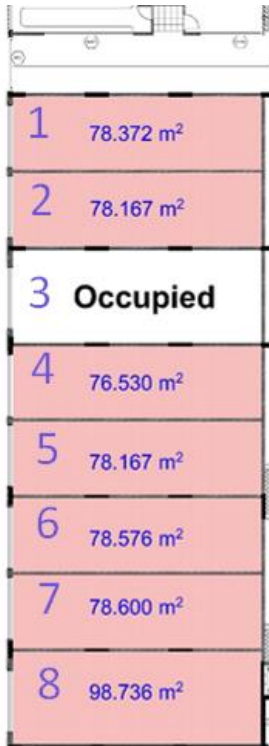
الوحدات المتاحة للإيجار:



المزايدة على رقم الوحدة (يرجى اختيار واحد أو أكثر):

منطقة التسوية ➤

- | | | |
|---------------------------|--------------|--------------------------|
| (241.44 m ²) | الوحدة (A) | <input type="checkbox"/> |
| (180.36 m ²) | الوحدة (B) | <input type="checkbox"/> |
| (152.09 m ²) | الوحدة (C) | <input type="checkbox"/> |
| (261.64 m ²) | الوحدة (D) | <input type="checkbox"/> |
| (259.21 m ²) | الوحدة (E) | <input type="checkbox"/> |
| (227.91 m ²) | الوحدة (F) | <input type="checkbox"/> |
| (1670.73 m ²) | جميع الوحدات | <input type="checkbox"/> |



المزايدة على رقم الوحدة (يرجى اختيار واحد أو أكثر):

الطابق الارضي ➤

- | | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| (78.37 m ²) | الوحدة (1) | <input type="checkbox"/> |
| (78.17 m ²) | الوحدة (2) | <input type="checkbox"/> |
| (78.58 m ²) | الوحدة (3) (مؤجرة/غير متوفرة) | <input type="checkbox"/> |
| (76.53 m ²) | الوحدة (4) | <input type="checkbox"/> |
| (78.17 m ²) | الوحدة (5) | <input type="checkbox"/> |
| (78.58 m ²) | الوحدة (6) | <input type="checkbox"/> |
| (78.6 m ²) | الوحدة (7) | <input type="checkbox"/> |
| (98.77 m ²) | الوحدة (8) | <input type="checkbox"/> |