



رؤية عمّان للاستثمار والتطوير

الفرصة الاستثمارية

مشروع عبدون بوكس بارك - دوار عبدون رقم (2022/12)

أولاً: المقدمة:

شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير "الشركة" هي شركة مملوكة بالكامل لأمانة عمان الكبرى تعمل كذراع استثماري ومطور رئيسي لأصول ورخص وحقوق استثمار "الأمانة".

تنفيذاً لدور "الشركة" في استثمار وتسويق الأراضي التابعة لإدارتها للفئات المستهدفة محلياً ودولياً تعلن عن طرح الفرصة الاستثمارية الخاصة بمشروع تجاري متعدد الاستخدام لإقامة وتشغيل مراكز تجارية في منطقة عبدون/ دوار عبدون، وبحيث يقوم من تحال عليه الفرصة الاستثمارية "المستثمر" بتصميم وبناء وتشغيل المشروع من خلال استئجار الأرض من "الشركة" لمدة (25) سنة مقابل بدل الإيجار المحدد في العرض المالي/ الملحق رقم (3) المقدم للتنافس على الفرصة الاستثمارية.

ثانياً: التعريفات:

1. "الأمانة": أمانة عمان الكبرى.
2. "الشركة": شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير.
3. "الأرض": قطع الأراضي المتلاصقة ذوات الأرقام (1205، 304) من حوض (26) عبدون الشمالي الغربي من قرية عمان والفضلة الملاصقة لهما من جهة شارع الأمير هاشم بن الحسين والبالغة مساحتها الإجمالية (5,900)م² تقريباً أو قطعة الأرض الناتجة عن توحيدهما لاحقاً في قطعة واحدة وكما هو مبين في الملحق رقم (1) المخطط التوضيحي لقطعة الأرض.
4. "المشروع": تصميم وبناء وتشغيل مشروع عبدون بوكس بارك على "الأرض" الواقعة في منطقة عبدون - دوار عبدون - خلف مطعم السنابل.
5. "المشارك": كل جهة تتقدم بعرضها للمنافسة على الفرصة الاستثمارية.
6. "العرض المالي": بدل الإيجار السنوي المعروض لل "الأرض" من قبل كل مشارك وفقاً للملحق رقم (3) -نموذج العرض المالي.
7. "العرض": العرضان الفني والمالي اللذان يتقدم بهما كل مشارك في الفرصة الاستثمارية وفقاً للشروط الواردة في هذه الوثائق.
8. "المستثمر": الجهة التي تحال عليها الفرصة الاستثمارية.
9. "الاتفاقية": هي اتفاقية الإيجار/الاستثمار التي سيتم إبرامها بين "الشركة" و"المستثمر" لإقامة "المشروع" من قبل "المستثمر" ومدتها (25) سنة.

ثالثاً: وصف "الأرض":

تقع "الأرض" المبيّنة في الملحق رقم (1) المخطط التوضيحي في منطقة عبدون بالقرب من دوار عبدون، وتستخدم حالياً كمواقف للسيارات الخاصة وتبلغ مساحة "الأرض" الإجمالية حوالي (5,900) متر مربع تقريباً.

يحيط بـ"الأرض" (3) ثلاثة شوارع رئيسية (الإسكندرية، القاهرة، الأمير هاشم بن الحسين، وميدان عبدالحميد شومان/ دوار عبدون) وممر من الجهة الغربية، وينتشر بالجوار العديد من المحال التجارية والفنادق والمطاعم المتنوعة، وتمتاز "الأرض" بموقع تجاري استثماري متميز بواجهات مباشرة على شوارع رئيسية.

رابعاً: وصف "المشروع":

يقوم كل مشارك في الفرصة الاستثمارية بتقديم وصف لـ"مشروع" الذي ينوي تنفيذه وبما يتناسب مع فئة التنظيم لهذه "الأرض" والاستعمالات والأحكام التنظيمية المبيّنة في الملحق رقم (2).

المكوّن الرئيسي لـ"مشروع" هو تجاري متعدد الاستخدام لإقامة وتشغيل مراكز تجارية وتوفير نقطة تجمع للعلامات التجارية المحلية والعالمية والترفيهية من خلال إعادة استخدام حاويات الشحن والتخزين كجزء من التصميم لخلق وجهة فريدة للتنزه العائلي والرياضة والتسوق وتناول الطعام والترفيه.

ويتكوّن "المشروع" من العناصر الرئيسية التالية ولا مانع لدى "الشركة" من إجراء تعديلات حسب طلب "المستثمر" ضمن نطاق "المشروع" وبما يتفق مع الأحكام التنظيمية للـ"الأرض":

1. طابقين مواقف تحت الأرض بمساحة إجمالية حوالي (11,800) م² والتي تستوعب حوالي (350) سيارة تقريباً، حيث سيقوم "المستثمر" بإنشاء مواقف سيارات لـ"مشروع" وبما يتفق مع الشروط والأحكام الواردة في المخطط التنظيمي، وكذلك توفير جميع الخدمات اللوجستية اللازمة للمواقف، بالإضافة إلى إمكانية توفير مواقف السيارات الخارجية (Surface Parking) والتي سيقوم "المستثمر" بإنشائها في المواقع المناسبة وبما يتفق مع أحكام التنظيم وسيكون لـ"المستثمر" الحق في استيفاء بدل عن استخدام المواقف من قبل مستخدميها.
2. طابق أرضي بمساحة إجمالية حوالي (4,500) م² تقريباً وتشمل سوق تجاري كبير ومحلات تجارية بيع بالتجزئة (Retails) ومرافق ترفيهية ومظلات وأكشاك ومساحات خضراء مفتوحة وممرات مشاة وأدراج ومناطق خدمات للزبائن... الخ.
3. طابق أول بمساحة إجمالية حوالي (3,065) م² تقريباً وتشمل محلات بيع بالتجزئة (Retails) ومظلات وأكشاك ومكاتب ذكية وممرات مشاة وأدراج ومناطق خدمات للزبائن... الخ.
4. طابق ثاني بمساحة إجمالية حوالي (2,850) م² تقريباً وتشمل مطاعم وتراسات طعام (ساحات أمام المطاعم لتناول الطعام خارج المطعم) وممرات مشاة وأدراج ومناطق خدمات للزبائن... الخ.

5. طابق ثالث بمساحة إجمالية حوالي (3,150) م² تقريباً وتشمل صالة رياضية ومحلات تجارية (حاويات شحن يتم شراؤها جاهزة و/أو إعادة تأهيلها وتلوينها بالماركات التجارية المناسبة) ومكاتب ذكية وتراسات وساحات وممرات مشاة وأدراج وسلالم متحركة ومناطق خدمات للزبائن...الخ.
6. طابق رابع (روف) بمساحة إجمالية حوالي (1,600) م² تقريباً وتشمل صالة رياضية فرعية ومحلات تجارية (حاويات شحن يتم شراؤها جاهزة و/أو إعادة تأهيلها وتلوينها بالماركات التجارية المناسبة) وتراسات وساحات وممرات مشاة وأدراج وسلالم متحركة ومناطق خدمات للزبائن...الخ.
7. المرافق الخدماتية واللوجستية والتي تشمل الحمامات والساحات الخارجية والداخلية والممرات والسلالم المتحركة والمنحدرية والأدراج والمصاعد...الخ والتي تخدم حركة الناس والبضائع بين الطوابق وجميع مرافق "المشروع" بكل سهولة ويسر وأمان في الحالات الإعتيادية وحالات الطوارئ والحريق.
8. المكونات أعلاه هي أولية قامت بإعدادها كوادر "الشركة" وهي للدلالة فقط على روح "المشروع" وغير ملزمة لـ "المشارك"، ويتم الرجوع إلى الأحكام التنظيمية لدى الجهات المعنية في "الأمانة" بهذا الخصوص في حال الرغبة بالتعديل.

خامساً: نطاق عمل "المستثمر":

1. ستقوم "الشركة" كفريق أول بإبرام "الاتفاقية" مع "المستثمر"، ليقوم "المستثمر" بتصميم وبناء وتشغيل "المشروع".
2. يقوم "المستثمر" بموجب "الاتفاقية" وعلى نفقته الخاصة بتصميم "المشروع" والقيام بأعمال الإنشاء والتنفيذ ومن ثم إدارة "المشروع" إما مباشرة من قبل "المستثمر" أو من خلال الغير وتحصيل الإيرادات التي تتحقق من "المشروع" مثل بدلات الإيجار وغيرها، وذلك بموجب "الاتفاقية" التي ستبرم معه والتي ستكون لمدة (25) سنة اعتباراً من تاريخ توقيعها، وفيما يلي ملخص للمهام المطلوبة من "المستثمر" والتي سيتولاها على نفقته الخاصة:
 - أ. إعداد الدراسات والتصاميم والمخططات الهندسية التفصيلية لـ "المشروع" من خلال جهة هندسية متخصصة وذلك بالتنسيق المباشر مع "الشركة"، ويكون "المستثمر" ملزماً بالحصول على الموافقة الخطية من "الشركة" على التصاميم النهائية لـ "المشروع" قبل المباشرة بالتنفيذ.
 - ب. الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لإنشاء "المشروع" من جميع الجهات المختصة.
 - ج. تنفيذ وإنشاء "المشروع" بكافة عناصره ومراحله وبما ينسجم مع الأحكام والاستعمالات المشار إليها في الأحكام التنظيمية للـ "الأرض" والمبينة في الملحق رقم (2).

- د. توصيل خدمات المياه والكهرباء (وبما فيها المحوّل) والهاتف والصرف الصحي وغيرها من خدمات البنية التحتية إلى حدود "الأرض" وداخلها بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق معها.
- ه. 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 وتوفير المرافق العامة وخدمات الحراسة والنظافة.
3. مقابل منح "المستثمر" حق استغلال "الأرض" وإقامة "المشروع" سيستحق لـ "الشركة" بدل إيجار سنوي كما هو موضح في البند (سادساً).
4. سيمنح "المستثمر" فترة سماح لغايات إنشاء "المشروع" لمدة (18) ثمانية عشر شهراً وبحيث يبدأ 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 السماح بعد بيان أسباب التأخر، وفي حال تجاوز التأخر فترة عام واحد من نهاية فترة السماح لأسباب غير مقنعة لـ "الشركة" فإنه سيحق لـ "الشركة" ما يلي:
- فسخ "الاتفاقية" المبرمة مع "المستثمر".
 - تسهيل الكفالة المقدّمة من "المستثمر" وفقاً للبند (سادساً/8).
 - الطلب من "المستثمر" إزالة أي إنشاءات تمت على أرض "المشروع" وإعادتها إلى الوضع الذي كانت عليه قبل توقيع "الاتفاقية" أو الاحتفاظ بهذه الإنشاءات دون سداد أي مقابل لـ "المستثمر".
 - لا يحق لـ "المستثمر" المطالبة بأي تعويض عن الإجراءات التي تتخذها "الشركة".
6. تكون فترة السماح الواردة في البند (خامساً/4) أعلاه من ضمن مدة "الاتفاقية" البالغة (25) سنة ولا يتم إضافة فترة السماح إلى مدة "الاتفاقية".
7. لا يحق لـ "المستثمر" رهن "الأرض" لغايات الحصول على التمويل والقروض.
8. 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 "الأرض" و"المشروع" بما فيها ضرائب الأبنية والأراضي والمعارف والصرف الصحي طوال مدة سريان "الاتفاقية".
9. يقوم "المستثمر" وعلى حسابه الخاص بإنهاء أي أعمال مساحية أو تسجيلية مطلوبة للـ "الأرض" - إن وجدت - خلال فترة (3) شهور من تاريخ إحالة

الفرصة الاستثمارية عليه، وبحيث يكون تاريخ نفاذ اتفاقية الإيجار في نهاية هذه الفترة كحد أعلى أو حصوله على أي وثائق تكون كافية لتمكينه من البدء بتنفيذ "المشروع" مثل عمل رفع مساحي وتثبيت حدود "الأرض" من خلال مساح مرخص، على أن يتم تزويد "الشركة" بجميع البيانات والملفات التي تبين هذه الأعمال أو الحصول على سند تسجيل ومخططي أراضي وتنظيمي جدد ونهائيين للـ"الأرض" إن لزم ذلك أو أي وثائق أخرى تكون كافية لتمكين "المستثمر" من البدء بتنفيذ "المشروع".

10. في حال تغيّر مساحة "الأرض" بعد إنجاز الأعمال المذكورة في البند (خامساً/9) أعلاه عن المساحة الواردة في الشروط المرجعية هذه، فإنه يتم اعتماد المساحة النهائية الناتجة عن هذه الأعمال المساحية والتسجيلية أو الواردة في سند التسجيل الجديد في الحالات التي تستدعي ذلك والتي توافق عليها "الشركة"، ويتم تعديل بدل الإيجار زيادةً أو نقصاناً بالنسبة والتناسب ما بين بدل الإيجار والمساحة النهائية للـ"الأرض".

11. يلتزم "المستثمر" أثناء العمل في "المشروع" بتجنب إحداث أي أضرار بأي من مرافق البنية التحتية الواقعة ضمن حدود "الأرض" و/أو في محيطها والتنسيق مع جميع الجهات التنظيمية والخدمية والمختصة بخصوص ذلك.

12. في حال وجود أي مرافق داخل حدود "الأرض" (مباني، منشآت، بنية تحتية،... الخ) يقوم "المستثمر" وعلى نفقته الخاصة بإزالة هذه المرافق وإعادة تأهيل "الأرض" بما يتناسب وطبيعة "المشروع" المنوي إقامته أو الإبقاء عليها وضمها لمكوّنات "المشروع" وبما يتفق مع الشروط والأحكام التنظيمية الواردة في الملحق رقم (2).

13. يلتزم "المستثمر" عند انتهاء الاتفاقية لأي سبب كان، بإعادة "المشروع" بجميع عناصره ومنشآته ومرافقه إلى "الشركة" وذلك بعد تنفيذ أعمال صيانة كاملة للـ"المشروع" بحيث تكون قابلة للتشغيل بشكل كامل.

14. يلتزم "المستثمر" بالتأمين على "المشروع" وجميع معداته والعاملين لديه ضد الحوادث والحريق وكافة الأخطار والسرقات و/أو أي ضرر أو أضرار قد تلحق بالـ"الشركة" أو ممتلكاتها أو تلحق بالغير (المسؤولية المدنية) وعلى أن تكون بوليصة التأمين سارية المفعول طيلة مدة سريان "الاتفاقية"، كما يقر "المستثمر" بأن "الشركة" غير مسؤولة من حيث الأصل عن أي تلف أو ضياع أو سرقة للبضائع أو التجهيزات أو أي جزء من ممتلكات وموجودات "المستثمر" أو أي أضرار تلحق بموظفيه أو مستخدميه أو الغير.

سادساً: البدلات المستحقة لشركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير:

1. سيتحقق على "المستثمر" وفق "الاتفاقية" تسديد بدل إيجار سنوي لـ "الشركة" مقابل منحه حق استغلال "الأرض" وتصميم وبناء وتشغيل وإدارة "المشروع" حسب ما جاء في وثائق الفرصة الاستثمارية هذه.
2. يتم تثبيت بدل الإيجار السنوي المعروض من قبل "المشارك" الذي تحال عليه الفرصة الاستثمارية وفق هذه الوثائق في "الاتفاقية" التي سيتم توقيعها معه.
3. الحد الأدنى المقبول عرضه من قبل "المشارك" كبديل إيجار سنوي هو (350,000) ثلاثمائة وخمسون ألف دينار لكامل مساحة "الأرض".
4. يتم منح "المستثمر" خصم قيمته (30%) من بدل الإيجار السنوي عن السنة التي تلي فترة السماح، وكذلك خصم قيمته (15%) من بدل الإيجار السنوي عن السنة التي تليها.
5. يلتزم "المستثمر" بسداد بدل الإيجار السنوي مقدماً وعلى دفعة واحدة في بداية كل سنة تعاقدية اعتباراً من تاريخ انتهاء فترة السماح مع مراعاة ما ورد في البند (سادساً/4) أعلاه.
6. يلتزم "المستثمر" بسداد البدلات المستحقة عليه في مواعيدها المقررة، ويتحمل "المستثمر" فائدة قانونية بنسبة (9%) سنوية على المبلغ غير المسدد طيلة مدة التأخير وحتى تاريخ السداد التام.
7. يتم زيادة بدل الإيجار السنوي كل ثلاث سنوات من تاريخ إبرام "الاتفاقية" بنسبة (5%) من بدل إيجار السنة السابقة لتطبيق الزيادة.
8. يقوم "المستثمر" عند توقيع "الاتفاقية" مع "الشركة" باسترداد كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وتقديم كفالة بقيمة تعادل بدل الإيجار السنوي، وذلك لضمان التزام الفريق الثاني بتنفيذ المنشآت حسب المخططات المرخصة ضمن المدة المتفق عليها، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين بدء تشغيل "المشروع" والتمثل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنية.

سابعاً: العروض:

يتقدم كل "مشارك" في هذه الفرصة الاستثمارية بعرضين فني ومالي وفقاً لما يلي:

1. العرض الفني:

ويتكون من ثلاثة أجزاء:

أ. الخبرة: يقدم "المشارك" ضمن هذا البند ما يلي:

1. شرحاً موجزاً عن الخبرة العامة لـ "المشارك" ووصفاً لنشاطاته.
2. شرحاً مفصلاً عن أنشطة "المشارك" في المشاريع المماثلة متضمناً وصفاً لطبيعة كل مشروع، ومساحته الكلية، ومساحات البناء ومكوناته، وقيمة تكاليف البناء الكلية.

ب. منهجية وخطة العمل: يقدم "المشارك" ضمن هذا البند شرحاً تفصيلياً يبيّن فيه فهمه لـ "المشروع" وإدارة عناصره والمتطلبات الفنية والإدارية والمالية اللازمة لإقامة "المشروع" بجميع مراحلها اعتباراً من مرحلة التصميم والتنفيذ والتشغيل والتسويق والجهات الاستشارية والمتخصصة التي سيقوم بالتعاقد معها لهذه الأعمال.

ج. مكوّنات "المشروع" والمخطط المقترح (Layout) والجدول الزمني: يقدم "المشارك" ضمن هذا البند المخطط المقترح "للمشروع" مبيّناً فيه الطوابق والاستخدامات والمساحات ونوعية البناء حسب رؤيته لطبيعة "المشروع" وبما يضمن سهولة تشغيله واستثماره ويتفق مع الأحكام التنظيمية والمدد اللازمة لإنجاز "المشروع" اعتباراً من تاريخ توقيع "الاتفاقية" ولغاية بدء تشغيل "المشروع" مع وصف كل بند من هذه البنود مع التسلسل الزمني والترتيب المناسب الذي يأخذ بعين الاعتبار ارتباط إنجاز أي بند ببند آخر.

2. "العرض المالي":

يقوم كل "مشارك" بتقديم عرضه المالي الخاص ببدل الإيجار السنوي ويعبئه في النموذج المرفق بوثائق الفرصة الاستثمارية كملحق رقم (3)، وسيتم تثبيت بدل الإيجار السنوي المعروض من قبل من تحال عليه الفرصة الاستثمارية أي "المستثمر" في "الاتفاقية".

الحد الأدنى المقبول عرضه من قبل "المشارك" كبديل إيجار سنوي هو (350,000) ثلاثمائة وخمسون ألف دينار لكامل مساحة "الأرض".

ثامناً: تقييم العروض:

1. يتم التنسيق مع كل مشارك لإجراء عرض تقديمي (Presentation) للمعنيين في "الشركة" يتناول فيه كافة تفاصيل العرض الفني، وذلك خلال فترة أسبوعين من الموعد النهائي لتقديم العروض، ويحق لـ "الشركة" استبعاد أي مشارك لا يلتزم بإجراء العرض التقديمي.

2. يتم تقييم العروض الفنية للمشاركين ووضع علامات لها وفق الجدول التالي:

العلامة (%)	الوصف
	أ. الخبرة
40	1. الخبرة العامة
15	2. الخبرة في المشاريع المشابهة
20	ب. منهجية وخطة العمل
25	ج. المكوّنات والمخطّط المقترح والجدول الزمني
100	مجموع علامات العرض الفني

3. يتم فتح العروض المالية المقدمة من المشاركين الذين حصلوا على علامة لا تقل عن (60%) للعرض الفني وفقاً للجدول أعلاه، ويستثنى أي عرض مالي مقدم من قبل أي مشارك لم يحصل على علامة (60%) 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 (60%) فأعلى فإنه يحق ل"الشركة" اعتبار أعلى علامة حصل عليها أحد المشاركين العلامة 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 (60%) فأعلى في العرض الفني وتستثنى باقي العروض المالية التي تبقى مغلقة وتعاد إلى مقدميها.
4. يحصل "العرض المالي" الأعلى ("المشارك" الذي يعرض تقديم 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.
5. يتم احتساب العلامة النهائية لكل مشارك بإعطاء وزن (30%) لمجموع علامة العرض الفني و(70%) لعلامة "العرض المالي"، وبحيث تحال الفرصة الاستثمارية على "المشارك" الذي يحقق أعلى علامة وفقاً لهذه المعادلة.
6. يحق للمشاركين المؤهلين فنياً حضور جلسة فتح العروض المالية.

تاسعاً: تعليمات المشاركة في الفرصة الاستثمارية:

1. على كل "مشارك" يتقدم بعرضه لهذه الفرصة الاستثمارية إرفاق شيك مصدق أو كفالة بنكية صادرة عن مصرف أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن بقيمة (25,000) خمسة وعشرون ألف دينار لصالح "الشركة" ككفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية (كفالة دخول العطاء)، وكذلك تقديم سند (فيشة) إيداع قيمته (200) مائتي دينار غير قابلة للاسترداد يتم إيداعها في حساب شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير (00 0029598 301 001 - بنك الأردن).
2. في حال كان "المشارك" شركة غير أردنية، فإنه سيكون ملزماً بتسجيل شركة أردنية واستكمال الإجراءات التعاقدية وتوقيع "الاتفاقية" خلال فترة لا تتجاوز الشهر من تاريخ إبلاغه بقرار الإحالة، ويحق ل"الشركة" مصادرة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وتسجيلها في حال عدم التزام "المشارك" بذلك.

3. تتكون وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية مما يلي:
 - الوثائق المكونة للعرض الفني.
 - "العرض المالي" والذي يتم تعبئته في النموذج الملحق رقم (3).
 - كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية.
 - شهادة تسجيل للشركة إن وجدت أو "المشارك" وشهادة مفوضين بالتوقيع حديثة (ثلاثة أشهر كحد أقصى) صادرة عن وزارة الصناعة والتجارة مبيّناً عليها غايات الشركة.
 - سند (فيشة) الإيداع البالغة قيمتها (200) مائتي دينار.
4. على "المشارك" توقيع وختم جميع الوثائق المقدّمة ضمن عرضه المذكورة أعلاه.
5. يتم وضع العرض الفني في ظرف ثم يتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على وجهي المغلف عبارة "العرض الفني" ويتم وضع نسخة إلكترونية من العرض الفني في نفس المغلف، وكذلك يتم وضع "العرض المالي" (المعبأ في النموذج الملحق بوثائق الفرصة الاستثمارية هذه) في مغلف آخر ويتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على وجهي المغلف عبارة "العرض المالي".
6. يتم وضع المغلفين المحتويين على "العرض" (العرضان الفني والمالي) في مغلف ثالث كبير يوضع فيه أيضاً الشيك المصدق أو الكفالة المالية (كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية) وسند (فيشة) الإيداع البالغة قيمتها (200) مائتي دينار وكذلك شهادة تسجيل الشركة إن وجدت، ويتم إغلاق المغلف الكبير بإحكام ويكتب عليه عبارة الفرصة الاستثمارية "مشروع عبدون بوكس بارك - دوار عبدون رقم (2022/12)" كما يكتب على وجه المغلف اسم "المشارك" وعنوانه وأرقام الهاتف والفاكس الخاصة به.
7. يعتبر "العرض" المقدم من أي من المشاركين ملزماً لـ "المشارك" لفترة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم عرضه للمشاركة في الفرصة الاستثمارية.
8. يقر "المشارك" بأنه قد قرأ هذه الوثائق واستوعبها وفهم فحواها، وأنه قد أصبح على دراية تامة بموضوع الفرصة الاستثمارية وبجميع الالتزامات التي ترتبت أو ستترتب عليه نتيجة مشاركته فيه.
9. سوف يتم استبعاد أي عرض لا يحتوي على أي من وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية الواردة في البند (تاسعاً/3) أعلاه، كما سيتم استبعاد أي عرض يحتوي على أي شروط أو تحفظات يضعها "المشارك".

10. سوف تتم إعادة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وفقاً لما يلي:
 - الذين لم تحال عليهم الفرصة الاستثمارية خلال فترة (60) ستين يوماً من تاريخ تقديم العروض.
 - الذين انتهت مدة سريان عروضهم ولم يرغبوا بتمديدتها بناء على طلبهم الخطي، ويتم استبعاد عروضهم في هذه الحالة.
11. سوف يتم الاحتفاظ بكفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية المقدمة من "المشارك" الذي تتم إحالة الفرصة الاستثمارية عليه وذلك لحين توقيع "الاتفاقية"، وستقوم "الشركة" بمصادرة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وتسييلها لحسابها في حال عدم التزام "المشارك" الذي تحال عليه الفرصة الاستثمارية ب"العرض" المقدم من قبله أو استنكافه عن توقيع "الاتفاقية".
12. يلتزم المشاركون في هذه الفرصة الاستثمارية بتقديم أي معلومات من أي نوع تطلبها "الشركة" منهم في أي وقت من الأوقات، كما يوافق المشاركون على قيام "الشركة" بالتحقق من المعلومات الواردة في عروضهم بالطريقة التي تراها مناسبة، ويخلي المشاركون ذمة "الشركة" من أي مسؤولية نتيجة قيامها بالتحقق من المعلومات الواردة في عروضهم.
13. إن "الشركة" لن تتحمل أي التزامات مالية أو قانونية من أي نوع ناتجة عن عملية إعداد أي من المشاركين لعرضه للمشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية.
14. تتعهد "الشركة" بالحفاظ على سرية المعلومات الواردة في العرض الفني والمالي المقدمين ضمن عروض المشاركين، وتتعهد 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 بهذه الفرصة الاستثمارية.
15. يحق لـ "الشركة" إجراء أي تعديلات على الشروط والأحكام الواردة في وثائق الفرصة الاستثمارية هذه وذلك شريطة قيامها بإعلام جميع المشاركين بهذه التعديلات خطياً قبل آخر موعد لتقديم العروض.
16. إن "الشركة" غير ملزمة بأي حال من الأحوال بإحالة هذه الفرصة الاستثمارية على أي من المشاركين المتقدمين للمنافسة عليه، كما يحق لـ "الشركة" إلغاء هذه الفرصة الاستثمارية دون إبداء الأسباب، ولن تتحمل "الشركة" أي مسؤولية قانونية أو مالية عن إلغاء هذه الفرصة الاستثمارية أو عن إحالتها أو عدم إحالتها على أي من المشاركين فيه.

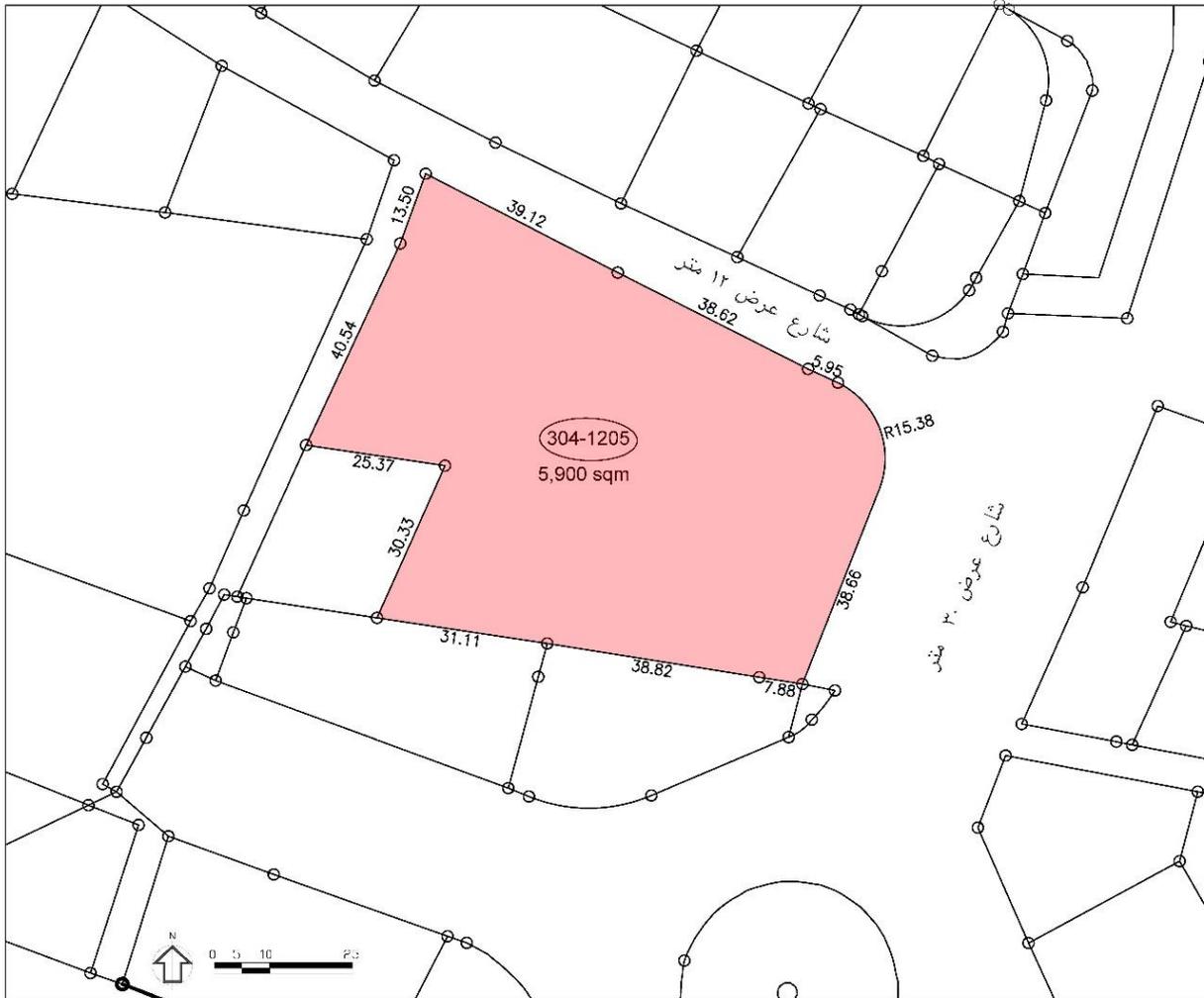
الملحق رقم (1) مخطط توضيحي للـ "الأرض"

المشروع المقترح	نوع وفئة الاستعمال	اسم القرية	اسم الحوض	رقم قطع الأراضي	مساحة الأرض (م ²)
مشروع عبدون بوكس بارك	تجاري متعدد الإستعمال بأحكام خاصة	وادي السير	خربة الصويفية	304 ، 1205 وفضلة	5900 تقريباً



* مساحة القطعة النهائية تنتج بعد اجراء أعمال الإفراز والتوحيد

الملحق رقم (2) الأحكام التنظيمية للأرض



الأبعاد الظاهرة في المخطط تقريبية



نوع وفئة الاستعمال التنظيمي: تجاري متعدد الاستعمال بأحكام خاصة.

الأحكام التنظيمية:

الارتدادات: أمامي (4) م - جانبي (4) م - خلفي (6) م.
النسبة المئوية: 60% .

الأحكام الخاصة بالمخطط التعديلي أع/2009/305 زهران:

الارتفاع يتدرج على "الأرض" باتجاه السكن كما يلي:

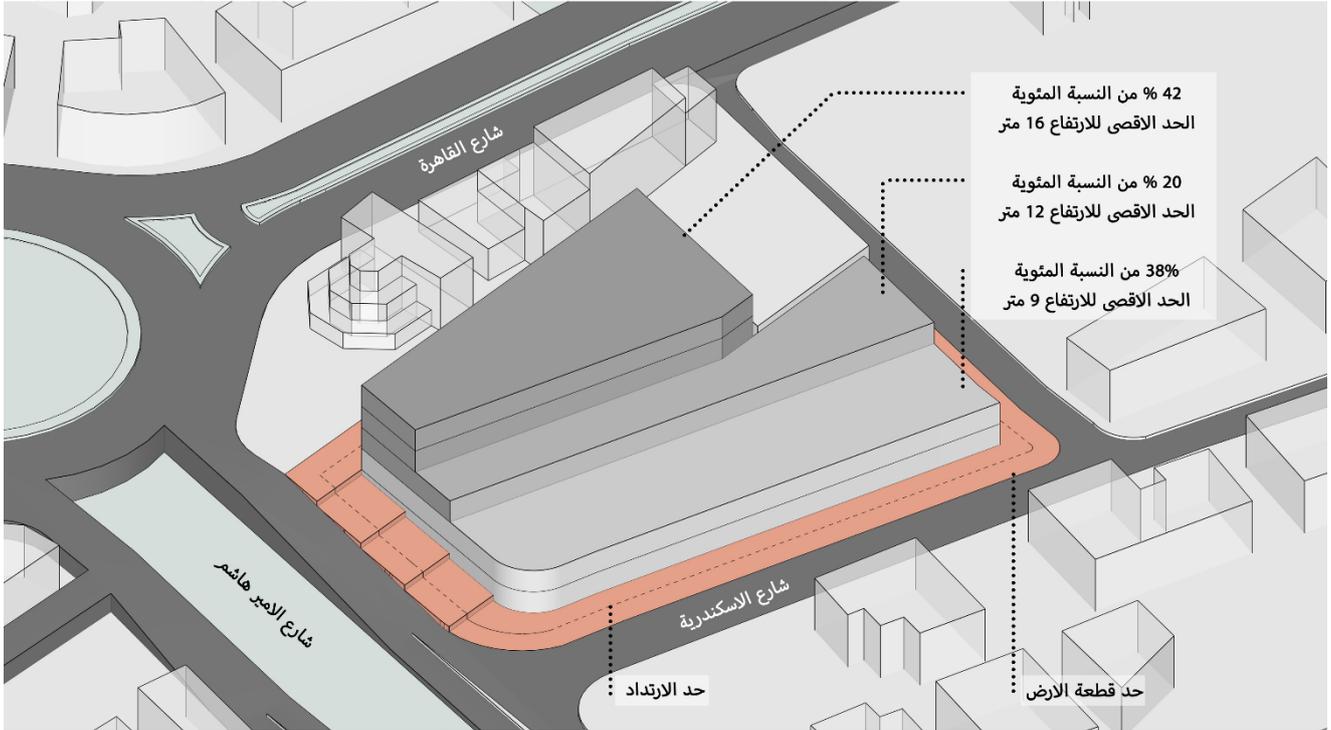
نسبة 42% بارتفاع 16 متر

نسبة 20% من مساحة البناء بارتفاع 12 متر

نسبة 38% من مساحة البناء بارتفاع 9 متر

يقاس الارتفاع من خط الشارع المحاذي له، يشترط عدم فتح أبواب تجارية جهة السكن

دراسة كتلة البناء



دراسة كتلة البناء المبينة في المخطط أعلاه غير ملزمة للـ "المستثمر" ولا مانع لدى من إجراء أي تعديلات حسب طلب "المستثمر" ضمن نطاق "المشروع" وبما يتفق مع الأحكام التنظيمية للـ "الأرض".

الملحق رقم (3) نموذج العرض المالي

نحن الموقعون أدناه:

.....
نتعهد في حالة إحالة الفرصة الاستثمارية "مشروع عبدون بوكس بارك - دوار
عبدون رقم (2022/12)" علينا بتنفيذ المسؤوليات والالتزامات التي ستترتب علينا
وفقاً للشروط المرجعية للفرصة الاستثمارية.

ونعرض من خلال "العرض المالي" هذا ما يلي:

.....
بدل إيجار سنوي بقيمة
..... (رقماً وكتابةً).

: اسم المفوض

: التوقيع

: التاريخ

: الختم

ملاحظة هامة:

يرجى تعبئة هذا النموذج والذي يمثل "العرض المالي" المعروض من قبل "المشارك".