



رؤية عمان للاستثمار والتطوير

الفرصة الاستثمارية

مشروع مكاتب - أم أذينة - رقم (2023/1)

أولاً: المقدمة:

شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير الشركة هي شركة مملوكة بالكامل لأمانة عمان الكبرى تعمل كذراع استثماري ومطور رئيسي لأصول وحقوق استثمار الأمانة. تنفيذاً لدور الشركة في استثمار وتسويق الأراضي التابعة لإدارتها للفئات المستهدفة محلياً ودولياً تعلن عن طرح الفرصة الاستثمارية الخاصة بمشروع مكاتب في منطقة أم اذينة، وبحيث يقوم من تحال عليه الفرصة الاستثمارية (المستثمر) بتصميم وبناء وتشغيل المشروع من خلال استئجار الأرض من الشركة لمدة (20) سنة مقابل بدل الإيجار المحدد في العرض المالي/ الملحق رقم (2) المقدم للتنافس على الفرصة الاستثمارية.

ثانياً: وصف الأرض والأحكام والاستعمالات المقترحة:

تقع قطعة الأرض البالغة مساحتها (621)م² في حي أم اذينة/منطقة زهران على شارع الكندي مباشرة في المنطقة ما بين إشارات وادي صقرة وإشارات الدوار الخامس بالقرب من فندق فور سيزونز، وتتميز بواجهة على شارع الكندي الحيوي ذو الكثافة التجارية المرتفعة وتمتاز الأرض بسهولة الوصول إليها بالموصلات العامة والخاصة. كذلك تضم المنطقة مجموعة من المكاتب والشركات في مختلف المجالات، إضافة إلى عدد من المستشفيات والعيادات الطبية والفنادق، وفئة الاستعمال الخاص بالقطعة هو مكاتب ضمن سكن (أ) بأحكام خاصة كما هو مبين في الملحق رقم (1).

ثالثاً: نطاق عمل المستثمر:

1. تقوم الشركة بإبرام اتفاقية إيجار للأرض مع المستثمر مدتها (20) سنة تبدأ من تاريخ النفاذ المبين في البند (ثالثاً/6) أدناه، ولا تجدد هذه المدة إلا باتفاق الفريقين الخطي من خلال اتفاقية جديدة وفق الأحكام والشروط التي يتفق عليها الفريقين في حينه. على أن تؤول أي أبنية ومنشآت مقامة على الأرض لصالح الفريق الأول بانتهاء مدة الاتفاقية.
2. يتم تحديد بدل الإيجار في الاتفاقية وفق العرض المالي المقدم من قبل المستثمر حسب نموذج العرض المالي الملحق رقم (2).
3. يقوم المستثمر وعلى حسابه الخاص بإنهاء أي أعمال مساحية أو تسجيلية مطلوبة للأرض -إن وجدت.
4. عند توقيع الاتفاقية يتم إعادة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية إلى المستثمر شريطة تقديم المستثمر شيك مصدق أو كفالة بنكية مطلقة وغير معلقة على شرط وقابلة للدفع عند أول طلب صادرة عن بنك أردني قيمتها تعادل (25%) من بدل الإيجار السنوي المذكور في العرض المالي المقدم من قبل المستثمر حسب نموذج العرض المالي الملحق رقم (2)، وذلك لضمان التزام المستثمر بتنفيذ المنشآت حسب المخططات المرخصة وتشغيلها ضمن المدة المتفق عليها، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين بدء تشغيل المشروع والتمثل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنية.
5. يلتزم المستثمر بتقديم التصاميم اللازمة إلى السلطات المعنية للحصول على الموافقات المبدئية.

6. يكون تاريخ نفاذ الاتفاقية ويبدأ احتساب مدتها إعتباراً من تاريخ حصول المستثمر على الموافقة المبدئية للمشروع من السلطات المعنية أو مرور فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع الاتفاقية أيهما أسبق.
7. يلتزم المستثمر عند تاريخ النفاذ المبين في البند (ثالثاً/6) أعلاه بتقديم شيك مصدق أو كفالة بنكية مطلقة وغير معلقة على شرط وقابلة للدفع عند أول طلب صادرة عن بنك أردني وذلك بقيمة تعادل (75%) من بدل الإيجار السنوي المذكور في العرض المالي المقدم من قبل المستثمر حسب نموذج العرض المالي الملحق رقم (2)، وذلك لضمان التزام الفريق الثاني بتنفيذ المنشآت حسب المخططات المرخصة وتشغيلها ضمن المدة المتفق عليها، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين بدء تشغيل المشروع والمتمثل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنية.
8. في حال تغيير مساحة الأرض بعد إنجاز الأعمال المذكورة في البند (ثالثاً/3) 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 للأرض.
9. يتم منح المستثمر فترة سماح من دفع بدل الإيجار لمدة (6) أشهر إعتباراً من تاريخ نفاذ اتفاقية الإيجار.
10. تكون فترة السماح الواردة في البند (ثالثاً/9) أعلاه من ضمن مدة إتفاقية الإيجار البالغة (20) سنة ولا يتم إضافة فترة السماح إلى مدة الاتفاقية.
11. بعد إنتهاء فترة السماح، يتم تسديد كامل بدل الإيجار على دفعة واحدة مقدماً في بداية كل سنة تعاقدية، ويتم زيادة بدل الإيجار بنسبة (5%) عن السنة التعاقدية السابقة وذلك كل ثلاث سنوات تعاقدية.
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 لمكونات المشروع وبما يتفق مع الشروط والأحكام التنظيمية الواردة في الملحق رقم (1).
13. يقوم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بتصميم المشروع بمختلف عناصره ومن ثم القيام بأعمال الإنشاء والتنفيذ ومن ثم إدارة المشروع.
14. 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.
15. يلتزم المستثمر بالحصول على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة للمشروع من جميع الجهات المعنية والموافقة على التصاميم النهائية للمشروع قبل المباشرة بالتنفيذ.

16. تكون جميع الإيرادات المتأتية من عناصر المشروع من حق المستثمر، حيث يقتصر حق الشركة في بدلات الإيجار السنوية المستحقة حسب اتفاقية الإيجار المبرمة مع المستثمر.
17. يلتزم المستثمر بتوصيل خدمات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي، والحفر الامتصاصية في حال عدم توفر شبكة الصرف الصحي في المنطقة، وغيرها من خدمات البنية التحتية إلى حدود الأرض وداخلها بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق معها.
18. لا يحق للمستثمر رهن أي موجودات ثابتة في المشروع لغايات الحصول على التمويل والقروض.
19. يلتزم المستثمر عند انتهاء الاتفاقية لأي سبب كان، بإعادة المشروع بجميع عناصره ومنشآته ومرافقه إلى الشركة وذلك بعد تنفيذ أعمال صيانة كاملة لجميع عناصر المشروع بحيث تكون قابلة للتشغيل بشكل كامل.
20. يلتزم المستثمر بالتأمين على المشروع وجميع معداته والعاملين لديه ضد الحوادث والحريق وكافة الأخطار والسرقات و/أو أي ضرر أو أضرار قد تلحق ب 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.
21. يلتزم المستثمر بسداد الرسوم المستحقة للغير مثل التزود بالخدمات (الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي) وتسديد أثمان تلك الخدمات والمحروقات وضرية الدخل والمبيعات المترتبة على أنشطته وأي رسوم و/أو ضرائب أخرى مستحقة على الأرض والمشروع أو المنشآت بما فيها ضرائب الأبنية والأراضي والمعارف والصرف الصحي طوال مدة سريان الإتفاقية.
22. يلتزم المستثمر قبل وأثناء العمل في المشروع بالتنسيق الكامل مع أمانة عمان الكبرى بما يلي:-
 - الحصول على تقرير يتضمن شروط سلامة وإزالة المباني والمرافق -إن وجدت والتقيد التام بهذه الشروط والتواصل الكامل مع جميع الجهات ذات العلاقة.
 - التواصل مع الجهات ذات العلاقة في أمانة عمان الكبرى بخصوص إزالة أي أشجار حرجية أو غير حرجية - إن وجدت.
 - مخاطبة أمانة عمان الكبرى بخصوص فصل التيار الكهربائي والاتصالات والمياه والصرف الصحي - إن وجدت ...الخ عن الأرض - ومحيطها.
 - الحصول على كتاب خطي من أمانة عمان الكبرى بالمباشرة بالهدم في حال وجود مباني و/أو مرافق مع التقيد التام بما ورد أعلاه.
23. يلتزم المستثمر بتقديم مخططات مبدئية للمشروع إلى السلطات المعنية وبما يتناسب مع فئة التنظيم للأرض والاستعمالات والأحكام التنظيمية المبيّنة في

الملحق رقم (1)، والتي سيتم مراجعتها من قبل الجهات المعنية في أمانة عمان الكبرى، وقبول أي تعديلات على هذه المخططات والموافقة عليها ومن ضمنها رخصة المهن وعددها وأنواعها.

رابعاً: العروض:

1. يتقدّم كل مشارك في هذه الفرصة الاستثمارية بعرضه المالي وفق النموذج المالي الملحق رقم (2) والذي يمثل بدل الإيجار السنوي الذي يعرضه المشارك في حال إحالة الفرصة الاستثمارية عليه.
2. الحد الأدنى المقبول عرضه من قبل المشارك كبديل إيجار سنوي للسنة التعاقدية الأولى تحسب من تاريخ النفاذ هو (21,000) واحد وعشرون ألف دينار لكامل مساحة الأرض.
3. يتم إحالة الفرصة الاستثمارية على المشارك الذي يقدم أعلى عرض مالي وفق النموذج المالي الملحق رقم (2).

خامساً: تعليمات المشاركة في الفرصة الاستثمارية:

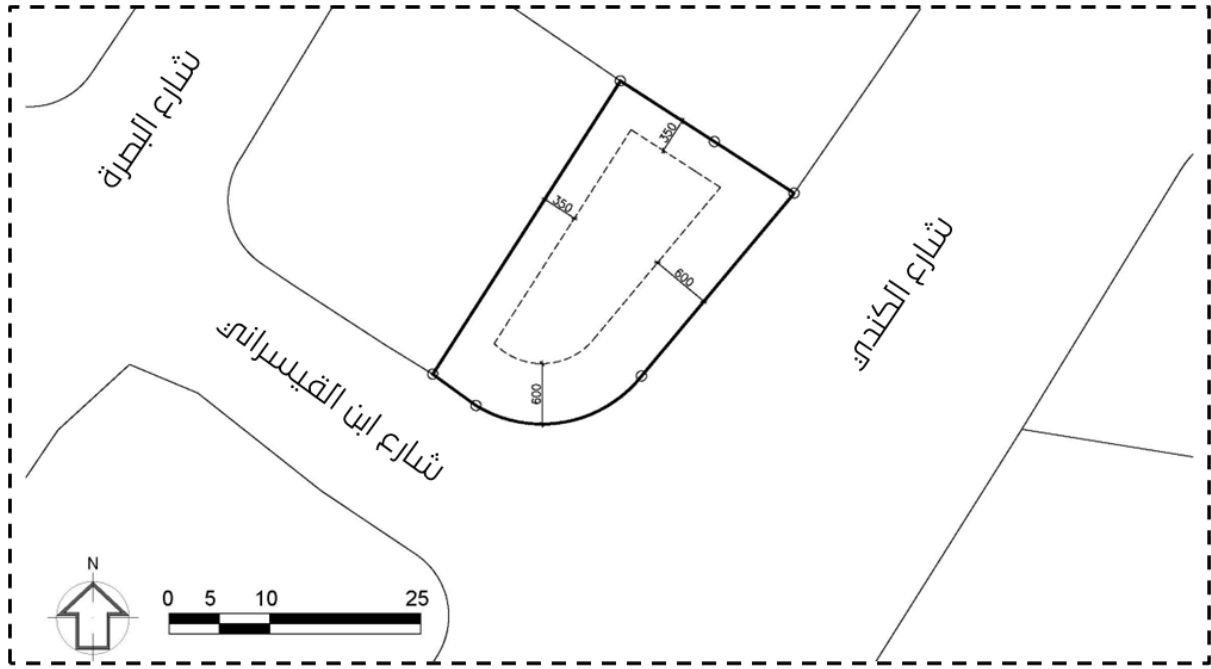
1. على كل مشارك يتقدّم بعرضه لهذه الفرصة الاستثمارية إرفاق شيك مصدّق أو كفالة بنكية صادرة عن مصرف أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن بقيمة (5,000) خمسة آلاف دينار لصالح الشركة ككفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية (كفالة دخول العطاء)، وكذلك تقديم سند (فيشة) إيداع قيمته (100) مائة دينار غير قابلة للاسترداد يتم إيداعها في حساب شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير (2 00 0029598 301 001 - بنك الأردن).
2. تتكون وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية مما يلي:
 - العرض المالي والذي يتم تعبئته في النموذج الملحق رقم (2).
 - كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية.
 - سند (فيشة) الإيداع البالغة قيمتها (100) مائة دينار.
3. يتم وضع جميع وثائق المشاركة في الفرصة الاستثمارية في ظرف ثم يتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على وجهي المغلف الفرصة الاستثمارية - مشروع مكاتب - أم اذينة رقم (2023/1)، كما يكتب على وجه المغلف اسم المشارك وعنوانه وأرقام الهاتف والفاكس الخاصة به.
4. سوف يتم استبعاد أي عرض لا يحتوي على أي من وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية المبينة في البند (خامساً/2) أعلاه، كما سيتم استبعاد أي عرض يحتوي على أية شروط أو تحفظات يضعها المشارك.
5. يعتبر العرض المقدم من أي من المشاركين ملزماً لفترة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم عرضه للمشاركة في الفرصة الاستثمارية.
6. في حال كان المشارك فرداً أو شركة غير أردنية، فإنه سيكون ملزماً بتسجيل شركة أردنية واستكمال الاجراءات التعاقدية وتوقيع إتفاقية الإيجار خلال فترة لا تتجاوز الشهر من تاريخ إبلاغه بقرار الإحالة، ويحق للشركة مصادرة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وتسييلها في حال عدم التزام المشارك

- بذلك، ويحق للمفوض عن المشارك تحديد اسم الجهة التي سيتم إبرام اتفاقية الإيجار معها.
7. سوف يتم إعادة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية للذين لم تحال عليهم الفرصة الاستثمارية خلال فترة (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الموعد النهائي لتقديم العروض.
8. يلتزم المشاركون في هذه الفرصة الاستثمارية بتقديم أية 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.
9. لن تتحمل الشركة أية التزامات مالية أو قانونية من أي نوع ناتجة عن عملية إعداد أي من المشاركين لعرضه للمشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية.
10. تتعهد الشركة بالحفاظ على سرية المعلومات الواردة في عروض المشاركين، وأنها لن تستخدم أو تسمح لأي جهة بالاستفادة من أو استخدام هذه المعلومات لأي سبب من الأسباب عدا عملية تقييم العروض الخاصة بهذه الفرصة الاستثمارية.
11. يحق للشركة 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.
12. الشركة غير ملزمة بأي حال من الأحوال بإحالة هذه الفرصة الاستثمارية على أي من المشاركين المتقدمين للمنافسة عليه، كما يحق لها 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.
13. 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.

الملحق رقم (1) مخطط توضيحي لقطعة الأرض

نوع وفئة الاستعمال	اسم القرية	اسم الحوض	رقم القطعة	مساحة الأرض (م ²)
مكاتب ضمن سكن بأحكام خاصة	عمّان	وادي صقرة	1294	621





نوع وفئة الاستعمال التنظيمي:
مكاتب ضمن سكن (أ) بأحكام خاصة

الأحكام التنظيمية المقترحة:

- الارتدادات: أمامي: 6م من شارع الكندي وابن القيسراني - جانبي: 3.5 م - خلفي: 3.5 م
- النسبة المئوية: 35%
- عدد الطوابق: 3 طوابق من منسوب الشارع العلوي

الاستعمالات المسموح بها:

تحديد عدد رخص المهن لكل طابق برخصة واحدة استعمال مكاتب حسب المادة 19/أ من نظام الأبنية والتنظيم لأمانة عمان، أو رخصة لكامل المبنى (مكتب إقليمي لشركة)

المادة 19/أ:

تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة أبنية لغايات المكاتب والخدمات العامة ودور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنوادي الاجتماعية والعيادات والمراكز الطبية والمختبرات ومستودعات الأدوية ومراكز فحص النظر والصيدليات والمراكز الثقافية ومراكز التدريب ومراكز العلاج الطبيعي ومراكز العناية الطبية والبنوك ومراكز التجميل والعناية وصالونات السيدات والرجال وأي استعمال مماثل.



الملحق رقم (2) نموذج العرض المالي

نحن الموقعون أدناه
نتعهد في حالة إحالة الفرصة الاستثمارية مشروع مكاتب - أم اذينة رقم (2023/1)
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

ملاحظات هامة:

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