



رؤية عمان للاستثمار والتطوير

الفرصة الاستثمارية

مشروع ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض - طريق المطار رقم (2023/4)

أولاً: المقدمة:

شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير الشركة هي شركة مملوكة بالكامل لأمانة عمان الكبرى (الأمانة) وتعمل 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 ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض/ منطقة اليادودة/ طريق المطار/ شارع الخدمة، 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 (2) المقدم للتنافس على الفرصة الاستثمارية.

ثانياً: التعريفات:

1. الأمانة: أمانة عمان الكبرى.
2. الشركة: شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير.
3. الأرض: قطعة الأرض (1268) من حوض الغباشة وتلعة عقيل قرية اليادودة، حيث تبلغ مساحة القطعة (54,673)م² تقريباً وكما هو مبين في الملحق رقم (1) المخطط التوضيحي لقطعة الأرض.
4. المشروع: تصميم وبناء وتشغيل مشروع ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض على الأرض.
5. المشارك: كل جهة تتقدم بعرضها للمنافسة على الفرصة الاستثمارية.
6. العرض المالي: بدل الإيجار السنوي المعروض للأرض من قبل كل مشارك وفقاً للملحق رقم (2) -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 والمستثمر لإقامة المشروع من قبل المستثمر ومدتها (25) سنة.

ثالثاً: وصف الأرض:

تقع الأرض المبيّنة في الملحق رقم (1) المخطط التوضيحي لقطعة الأرض في منطقة اليادودة/ الشارع الخدمي الموازي لطريق مطار الملكة علياء الدولي (طريق المطار) مقابل غابة ملك مملكة البحرين (منتزه غمدان) وبجوار منتزه عمان القومي في موقع أرض المعارض سابقاً، وتمتاز بموقعها الاستثماري المتميز بواجهة طويلة على شارعي (طريق المطار والطريق المؤدي إلى مدرسة الشويفات الدولية/ أم الكندم). تعتبر الأراضي والمناطق المحيطة بطريق المطار من أكثر المناطق حيوية في جنوب عمان، حيث تحتوي على العديد من المناطق الطبيعية والخدمات والأماكن الترفيهية التي يتوافد إليها المواطنون من مختلف المحافظات، كما يوجد حولها العديد من المؤسسات التعليمية والأندية والمراكز التعليمية والجامعات... الخ. تتمتع المنطقة المحيطة بالأرض بالعديد من الخصائص الحيوية ويوجد فيها أكبر الحدائق ووجهات التنزه في العاصمة عمان، وبعض المدارس الدولية والجامعات مثل مدارس الشويفات والمدارس العالمية وجامعة الزيتونة الأردنية وكلية لومينوس وجامعة البتراء وعدد من المنتجعات السياحية والنوادي مثل نادي ديونز عمان وفندق أوبال.

رابعاً: وصف المشروع:

يقوم كل مشارك في الفرصة الاستثمارية بتقديم وصف للمشروع الذي ينوي تنفيذه وبما يتناسب مع فئة التنظيم والاستعمالات والأحكام التنظيمية المبيّنة في الملحق رقم (1).

ومن أهم مميزات المشروع توفير النشاطات والخدمات متعددة الاستعمال بصورة متطورة، حيث حرصت الأمانة والشركة من خلال طبيعة الإستعمال على أهمية وجود ساحات ومسطحات خضراء وفراغات كافية تساعد في توفير أجواء الراحة والحركة بحرية في الهواء الطلق لمرتادي المشروع.

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 ملخصاً للمهام المطلوبة من المستثمر والتي سيتولاها على نفقته الخاصة:

أ. إعداد الدراسات والتصاميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع من خلال جهة هندسية متخصصة وذلك بالتنسيق المباشر مع الشركة، ويكون

- المستثمر ملزماً بالحصول على موافقة السلطات المعنية على المخططات الهندسية والتصاميم النهائية للمشروع 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 للأرض والمبيّنة في الملحق رقم (1).
- د. توصيل خدمات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من خدمات البنية التحتية إلى حدود الأرض وداخلها بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق معها.
- هـ. توفير كافة متطلبات التشغيل والإدارة للمشروع 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 للشركة بدل إيجار سنوي كما هو موضح في البند (سادساً) أدناه.
4. سيمنح المستثمر فترة سماح لغايات إنشاء المشروع لمدة (18) شهراً وبحيث يبدأ احتساب بدلات الإيجار التي ستستحق لصالح الشركة بعد انقضاء فترة السماح.
5. 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 للشركة فإنه سيحق للشركة ما يلي:
- فسخ الاتفاقية المبرمة مع المستثمر.
 - تسهيل الكفالات المقدمة من المستثمر الواردة في البند (سادساً/8،9) أدناه.
 - الطلب من المستثمر إزالة أي إنشاءات تمت على الأرض وإعادتها إلى الوضع الذي كانت عليه قبل توقيع الاتفاقية أو الاحتفاظ بهذه الإنشاءات دون سداد أي مقابل للمستثمر.
 - لا يحق للمستثمر 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 للمستثمر رهن أي موجودات ثابتة 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 والمشروع بما فيها ضرائب الأبنية والأراضي والمعارف والصرف الصحي طوال مدة سريان الاتفاقية.
9. 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 ويكون المستثمر ملزماً بتقديم الكفالتين أو الشيكين المصدقين المذكورين في البند (سادساً/8,9) وذلك لضمان إلتزام المستثمر بتنفيذ المنشآت حسب المخططات المرخصة وتشغيلها ضمن المدة المتفق عليها.
10. يقوم المستثمر وعلى حسابه الخاص بإنهاء أي أعمال مساحية أو تسجيلية مطلوبة للأرض - إن وجدت - وفي حال تغيير مساحة الأرض بعد إنجاز هذه الأعمال المساحية 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.
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 لمكونات المشروع وبما يتفق مع الشروط والأحكام التنظيمية الواردة في الملحق رقم (1).
13. يلتزم المستثمر عند انتهاء الاتفاقية لأي سبب كان، بإعادة المشروع بجميع عناصره ومنشآته ومرافقه إلى الشركة وذلك بعد تنفيذ أعمال صيانة كاملة للمشروع 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 بالشركة 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.
15. يلتزم المستثمر قبل وأثناء العمل في المشروع بالتنسيق الكامل مع الأمانة 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 الأمانة بخصوص إزالة أي أشجار حرجية أو غير حرجية -إن وجدت.
 - مخاطبة الأمانة بخصوص فصل التيار الكهربائي والإتصالات والمياه والصرف الصحي -إن وجدت ...الخ عن الأرض - ومحيطها.
 - الحصول على كتاب خطي من الأمانة بالمباشرة بالهدم في حال وجود مباني و/أو مرافق مع التقيد التام بما ورد أعلاه.
16. يلتزم المستثمر بتقديم المخططات المبدئية 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 الأمانة، وقبول أي تعديلات على هذه المخططات والموافقة عليها ومن ضمنها رخص المهن وعددها وأنواعها.

سادساً: البدلات المستحقة لشركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير:

1. سيتحقق على المستثمر وفق الاتفاقية تسديد بدل إيجار سنوي للشركة 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 (50%) من بدل الإيجار السنوي عن السنة التي تلي فترة السماح، وكذلك خصم قيمته (30%) 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 شريطة تقديم شيك مصدق أو كفالة بنكية مطلقة وغير معلقة على شرط وقابلة للدفع عند أول طلب صادرة من بنك أردني وذلك بقيمة تعادل (25%) من بدل الإيجار السنوي، وذلك لضمان التزام المستثمر 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.

9. يلتزم المستثمر عند تاريخ النفاذ المبين في البند (خامساً/9) بتقديم شيك مصدق أو كفالة بنكية مطلقة وغير معلقة على شرط وقابلة للدفع عند أول طلب صادرة من بنك أردني وذلك بقيمة تعادل (75%) من بدل الإيجار السنوي وذلك لضمان التزام المستثمر 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.
10. يحق للشركة مصادرة الكفالتين أو الشككين المصدقين المذكورين أعلاه كلياً أو جزئياً حسبما تقرره الشركة في حال مخالفة المستثمر لأي شرط من شروط الاتفاقية.

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 للمشارك 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 يبين فيه فهمه للمشروع 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 مبيناً 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 ببند الإيجار السنوي ويعبئه في النموذج المرفق بوثائق الفرصة الاستثمارية كملحق رقم (2)، وسيتم تثبيت بدل

الإيجار السنوي المعروض من قبل من تحال عليه الفرصة الاستثمارية أي المستثمر في الاتفاقية.
الحد الأدنى المقبول عرضه من قبل المشارك كبدل إيجار سنوي هو (350,000) ثلاثمائة وخمسون ألف دينار لكامل مساحة الأرض.

تأمناً: 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 للشركة استبعاد أي مشارك لا يلتزم بإجراء العرض التقديمي.
2. يتم تقييم العروض الفنية للمشاركين ووضع علامات لها وفق الجدول التالي:

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

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 للشركة 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 يتقدّم بعرضه لهذه الفرصة الاستثمارية إرفاق شيك مصدّق أو كفالة بنكية صادرة عن مصرف أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن بقيمة (15,000) خمسة عشر 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 رقم (2 00 0029598 301 001 - بنك الأردن).
2. في حال كان المشارك شركة غير أردنية، فإنه سيكون ملزماً بتسجيل شركة أردنية واستكمال الاجراءات التعاقدية وتوقيع الاتفاقية خلال فترة لا تتجاوز الشهر من تاريخ إبلاغه بقرار الإحالة، ويحق للشركة 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 (2).
 - 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 ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض- طريق المطار رقم (2023/4) كما يكتب على وجه المغلف اسم المشارك وعنوانه وأرقام الهاتف والفاكس الخاصة به.
7. يعتبر العرض المقدّم من أي من المشاركين ملزماً للمشارك 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 أية شروط أو تحفظات يضعها المشارك.
10. سوف يتم 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 يتم إحالة الفرصة الاستثمارية عليه وذلك لحين توقيع الاتفاقية، وستقوم الشركة بمصادرة كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية وتسجيلها لحسابها في حال عدم التزام المشارك الذي تحال عليه الفرصة الاستثمارية بالعرض 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 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.
16. إن الشركة غير ملزمة بأي حال من الأحوال بإحالة هذه الفرصة الاستثمارية على أي من المشاركين المتقدمين للمنافسة عليه، كما يحق للشركة 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 للأرض

المشروع المقترح	نوع وفئة الاستعمال الحالي	اسم القرية	اسم الحوض	رقم قطعة الأرض	مساحة الأرض (التسجيلية (م2)
ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض	خارج التنظيم	البادودة	الغباشة وتلعة عقيل	1268	54,673



نوع وفئة الاستعمال التنظيمي المقترح:
متعدد الاستعمال بأحكام خاصة

الأحكام التنظيمية المقترحة:

الارتدادات:

أمامي (10)م - جانبي (10)م - خلفي (10) م

توزيع النسب المئوية:

30% من مساحة الأرض مباني ومرافق خدمية

70% من مساحة الأرض مسطحات خضراء وفعاليات خارجية ومواقف سيارات سطحية وشوارع

مكونات المشروع:

- 1- مركز معارض ومؤتمرات متكامل بحيث يشمل مركز أعمال واعلام وقاعات عرض داخلية وخارجية متكاملة وعلى مستوى عالي يخدم مدينة عمان.
- 2- منطقة تجارية ومطاعم.
- 3- قاعات احتفالات خارجية وافراح او
- منطقة مرافق ترفيهية وترويحية (Theme Park)
- 4- فندق بتصنيف 3 - 4 نجوم (اختياري)

وصف مكونات المشروع:



For Design Purposes AutoCAD File:

<https://www.dropbox.com/s/15tlqf8av0ban0f/Land%201268.dwg?dl=0>

وصف مكونات المشروع:

الاحكام التنظيمية لمكونات المشروع	وصف مكونات المشروع	توزيع مكونات المشروع (Zoning)		مكونات المشروع	
		النسبة المئوية لمساحة ارض مكون المشروع الى مساحة الأرض الكلية	مساحة الأرض المخصصة (تشمل المرافق الخدمية والشوارع ومواقف السيارات) (متر مربع)		
الحد الأعلى لارتفاع البناء: 3 طوابق بارتفاع 12 متر	مركز معارض ومؤتمرات متكامل بحيث يشمل مركز اعمال واعلام وقاعات عرض داخلية وخارجية متكاملة وعلى مستوى عالي يخدم مدينة عمان	30%	16,400	مركز معارض ومؤتمرات	1
الحد الأعلى لمسطح البناء: 7000 متر مربع					
الحد الأعلى لارتفاع البناء: طابقين وروف بارتفاع 10 متر	تجمع تجاري يقدم مجموعة من محلات بيع التجزئة بالإضافة الى المطاعم والمقاهي	15%	8,200	منطقة تجارية ومطاعم	2
الحد الأعلى لمسطح البناء: 2000 متر مربع					
الحد الأعلى لارتفاع البناء: طابقين بارتفاع 8 متر	مساحات خارجية تضم قاعات أفراح ومناسبات واحتفالات	35%	19,135	قاعات احتفالات خارجية وأفراح	3
الحد الأعلى لمسطح البناء: 3000 متر مربع					
الحد الأعلى لارتفاع البناء: 6 طوابق بارتفاع 24 متر	مرافق ترفيهية تضم مجموعة واسعة من وسائل الترفيه بالإضافة الى مساحات حضرية ونشاطات ترويحية مثل: Carting Tracks, Water Parks, Theme Parks, Sports Academy, Adventure Arenas, Family Entertainment Activities...	20%	10,938	مرافق ترفيهية وترويحية	4
الحد الأعلى لمسطح البناء: 4000 متر مربع					
		100%	54,673	المجموع	

الملحق رقم (2) نموذج العرض المالي

نحن الموقعون أدناه:

.....
نتعهد في حالة إحالة الفرصة الاستثمارية مشروع ترفيهي سياحي ومركز مؤتمرات ومعارض - طريق المطار رقم (2023/4) علينا بتنفيذ المسؤوليات والالتزامات التي سنترتب 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.