



رؤية عمان للاستثمار والتطوير

الفرصة الاستثمارية

مشروع تشغيل مواقف سيارات
(حديقة بنك الإسكان / عبدون) - رقم (2024/8)



أولاً: المقدمة:

شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير 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 تشغيل مواقف سيارات - (حديقة بنك الإسكان/ عبدون) في منطقة عبدون، وبحيث يقوم من تحال عليه الفرصة الاستثمارية (المستثمر) بتشغيل المشروع من خلال استئجار المواقف الواقعة تحت بنك الإسكان (حديقة بنك الإسكان) من الشركة لمدة (5) سنوات مقابل بدل الإيجار المحدد في العرض المالي/ الملحق رقم (2) المقدم للتنافس على هذه الفرصة الاستثمارية.

ثانياً: التعريفات:

1. الأمانة: أمانة عمان الكبرى.
2. الشركة: شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير.
3. المواقف: هي مجموعة مواقف السيارات البالغ عددها (250) موقف والتي تقع تحت مستوى الشارع في طابقين أسفل بنك الإسكان/حديقة بنك الإسكان، وكما هو مبين في الملحق رقم (1).
4. المشروع: المواقف والمرافق التابعة لها والمبينة في الملحق رقم (1) والملحق رقم (3).
5. المشارك: كل جهة تتقدم بعرضها للمنافسة على الفرصة الاستثمارية.
6. المستثمر: الجهة التي تحال عليها الفرصة الاستثمارية.
7. العرض المالي: بدل الإيجار السنوي المعروض من قبل كل مشارك وفقاً للملحق رقم (2) - نموذج العرض المالي وهو الأساس الذي سيتم التنافس عليه من قبل المشاركين.
8. حصة الشركة: وهي قيمة ثابتة وتمثل ما نسبته (25%) من الإيراد الاجمالي السنوي لتشغيل المشروع والذي سيتم دفعها سنوياً من قبل المستثمر إلى الشركة.
9. بدل الإيجار السنوي الإجمالي: وهو مجموع ما ورد في العرض المالي (بدل الإيجار السنوي) وحصة الشركة.
10. الاتفاقية: هي اتفاقية الإيجار والتشغيل التي سيتم إبرامها بين الشركة والمستثمر لإقامة المشروع من قبل المستثمر ومدتها (5) سنوات.
11. تاريخ النفاذ: يكون تاريخ النفاذ بخصوص احتساب مدة الاتفاقية إعتباراً من تاريخ توقيع الاتفاقية.
12. كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية: هي الشيك المصدّق أو الكفالة البنكية الصادرة عن مصرف أو مؤسسة مالية مرخصة للعمل في الأردن بقيمة (5,000) خمسة آلاف دينار التي يقدمها المشارك لصالح الشركة (كفالة دخول العطاء).
13. سند (فيشة الإيداع): وهي فيشة إيداع غير مستردة بقيمة (100) دينار يقدمها المشارك ضمن عرضه يتم إيداعها في حساب شركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير (001 301 0029598 00 2 - بنك الأردن).



14. كفالة حسن التنفيذ: الشيك المصدّق أو الكفالة البنكية المطلقة والغير معلقة على شرط وقابلة للدفع عند أول طلب صادرة من بنك أردني وذلك بقيمة تعادل العرض المالي، والتي يقدمها المستثمر لصالح الشركة عند توقيع الاتفاقية وذلك لضمان التزام المستثمر بتشغيل المشروع، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين الحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنية.

15. السلطات المعنية: أمانة عمان الكبرى والدوائر الحكومية والوكالات والمؤسسات وأي هيئات حكومية أخرى والمديرية العامة للدفاع المدني وشركات الكهرباء والمياه والاتصالات ونقابة المهندسين وأي جهات أخرى ذات علاقة بهذه الاتفاقية.

ثالثاً: وصف المواقف :

تقع مواقف السيارات البالغ عددها (250) موقف أسفل بنك الإسكان/حديقة بنك الإسكان في منطقة عبدون، والتي يقع فوقها بنك الإسكان وحديقة بنك الإسكان وتضم بالجوار العديد من المطاعم والكافيهات والعلامات التجارية المميزة.

رابعاً: وصف المشروع:

المشروع هو تشغيل مواقف السيارات المشار إليها لخدمة المنطقة والمحلات التجارية والبنوك والمقاهي والمطاعم المجاورة ... إلخ.

خامساً: نطاق عمل المستثمر:

1. ستقوم الشركة بإبرام الاتفاقية مع المستثمر ومدتها (5) سنوات تبدأ من تاريخ النفاذ، ولا تجدد هذه المدة إلا باتفاق الشركة والمستثمر الخطي من خلال اتفاقية جديدة وفق الأحكام والشروط التي يتفق عليها في حينه، على أن يؤول المشروع لصالح الشركة بانتهاء مدة الاتفاقية.

2. يقوم المستثمر بموجب الاتفاقية وعلى نفقته الخاصة بالقيام بجمع أعمال الصيانة اللازمة لتشغيل المشروع وإدارته مباشرة من قبل المستثمر، وذلك بموجب الاتفاقية التي ستبرم معه والتي ستكون لمدة (5) سنوات اعتباراً من تاريخ النفاذ، وفيما يلي ملخصاً للمهام المطلوبة من المستثمر والتي سيتولاها على نفقته الخاصة:

أ. الحصول على موافقة السلطات المعنية على المشروع قبل المباشرة بالتشغيل.

ب. الحصول على الموافقات والترخيص اللازمة لتشغيل المشروع من جميع الجهات المختصة.

ج. توصيل و/أو صيانة خدمات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي إلى المشروع بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة وبالتنسيق معها.

د. 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 المشروع سيستحق للشركة بدل الإيجار السنوي الإجمالي كما هو موضّح في البند (سادساً) أدناه.



4. يتم منح المستثمر فترة سماح من دفع بدل الإيجار السنوي لمدة (3) أشهر إعتباراً من تاريخ النفاذ .
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 ذلك التأخر فترة (3) شهور أخرى من نهاية فترة السماح لأسباب غير مقنعة للشركة فإنه سيحق للشركة ما يلي:
 - فسخ الاتفاقية المبرمة مع المستثمر.
 - تسهيل كفالة حسن التنفيذ المقدمة من المستثمر .
 - الطلب من المستثمر تسليم المشروع إلى الشركة 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 (5) سنوات 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. يلتزم المستثمر أثناء العمل في المشروع بتجنب إحداث أي أضرار بأي من مرافق البنية التحتية الواقعة ضمن حدود المشروع وفي محيطه والتنسيق مع جميع الجهات التنظيمية والخدمية والمختصة بخصوص ذلك.
10. صيانة وتشغيل أي مرافق داخل المشروع (مباني، منشآت، بنية تحتية، نظام البوابة الإلكترونية، نظام المحاسبة وكافة المرافق المذكورة في الملحق رقم (1) والملحق رقم (3)) يقوم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بصيانة وتشغيل هذه المرافق وإعادة تأهيلها بما يتناسب مع متطلبات تشغيل المشروع.
11. يلتزم المستثمر عند انتهاء الاتفاقية لأي سبب كان بتسليم المشروع ومكوناته المذكورة في الملحق رقم (1) والملحق رقم (3) للشركة وذلك من خلال جهة هندسية متخصصة يتم تعيينها من قبل الشركة، بحيث يكون التسليم وإعادة المشروع بجميع عناصره ومنشآته ومرافقه إلى الشركة وذلك بعد تنفيذ أعمال صيانة كاملة للمشروع بحيث تكون قابلة للتشغيل بشكل كامل.
12. 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.

13. يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات الأمنية من السلطات المعنية - إن توجب ذلك وبالتنسيق الكامل مع الشركة والأمانة.

14. يلتزم المستثمر قبل وأثناء العمل في المشروع بالتنسيق الكامل مع الأمانة بما يلي:-

- الحصول على تقرير يتضمن شروط سلامة المرافق والمباني المجاورة - إن وجدت , والتقيد التام بهذه الشروط والتواصل الكامل مع جميع الجهات ذات العلاقة.
- التواصل مع الجهات ذات العلاقة في الأمانة بخصوص إزالة أي معوقات في المشروع - إن وجدت.
- مخاطبة الأمانة بخصوص فصل التيار الكهربائي والاتصالات والمياه والصرف الصحي - إن وجدت ...الخ عن المشروع عند الحاجة.
- الحصول على كتاب خطي من الأمانة بالمباشرة بالتشغيل مع التقيد التام بما ورد أعلاه.

15. يلتزم المستثمر بتقديم الوثائق الضرورية اللازمة لتشغيل المشروع إلى السلطات المعنية وقبول أي تعديلات تطلبها السلطات المعنية ومن ضمنها رخص المهن وعددها وأنواعها.

16. يلتزم المستثمر بعدم وضع لافتات إعلانية للغير في المواقف و/أو المداخل إلا بعد الحصول على الموافقات الخطية من الشركة والأمانة.

17. يقر المستثمر بحق الشركة بالرقابة والتحقق من الإيرادات التي يحققها بأي طريقة تراها الشركة مناسبة ودون الحاجة إلى الرجوع إلى المستثمر للحصول على موافقته، ولغايات تمكين الشركة من القيام بأعمال الرقابة والتحقق فإن المستثمر يلتزم بما يلي:

أ. مسك الحسابات وجميع الأمور المالية الخاصة بالمشروع، وبما فيها إعداد الموازنات التقديرية السنوية والقوائم لكل سنة مالية وتقديمها للشركة بعد تدقيقها من مدقق الحسابات الخارجي خلال فترة لا تتجاوز تاريخ 3/31 من كل عام.

ب. تزويد الشركة بنسخ من أي عقود تحقق دخل والتي يبرمها مع الجهات المختلفة خلال أسبوع من التوقيع، ويكون المستثمر مسؤولاً عن صحة هذه العقود ويقر بحق الشركة بالتحقق من صحتها بأي طريقة تراها مناسبة.

ج. منح الشركة حق الربط والدخول إلى المعلومات الخاصة بالنظام الإلكتروني (المقصات) التي تعمل على تنظيم دخول وخروج السيارات إلى المواقف وتدريب كوادر من الشركة على استخدام النظام.

18. يلتزم المستثمر بتقديم مخططات إلى الشركة تشمل جميع المرافق والمعدات و/أو مكونات المشروع والبنية التحتية في المشروع، على أن يتم إرفاقها في



الملحق رقم (3) وذلك خلال مدة فترة السماح، كما يلتزم بالعمل على صيانتها وتشغيلها والمحافظة عليها بما يضمن استمرارية عملها بشكل مثالي وكفاءة عالية.

سادساً: البدلات المستحقة لشركة رؤية عمان للاستثمار والتطوير:

1. سيتحقق على المستثمر وفق الاتفاقية تسديد بدل الإيجار السنوي الإجمالي للشركة مقابل منحه حق استغلال وتشغيل وإدارة المشروع والذي يمثل مجموع العرض المالي وحصّة الشركة كما يلي:
 - أ. العرض المالي الذي يعرضه المشارك وفقاً للملحق رقم (2) - نموذج العرض المالي وقيّمته (40,000) دينار كحد أدنى.
 - ب. حصّة الشركة وقيّمته (25%) من الإيراد الاجمالي السنوي للمشروع.
2. يتم تثبيت ما ورد في العرض المالي 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 في العرض المالي كبديل إيجار سنوي هو (40,000) أربعون ألف دينار لتشغيل المشروع.
4. يلتزم المستثمر بسداد بدل الإيجار السنوي الإجمالي مقدماً وعلى دفعة واحدة في بداية كل سنة تعاقدية اعتباراً من تاريخ انتهاء فترة السماح.
5. 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.
6. يقوم المستثمر عند توقيع الاتفاقية مع الشركة باسترداد كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية شريطة تقديم كفالة حسن التنفيذ، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين بدء تشغيل المشروع والتمثّل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنية.
7. يحق للشركة مصادرة كفالة حسن التنفيذ كلياً أو جزئياً حسبما تقرره الشركة في حال مخالفة المستثمر لأي شرط من شروط الاتفاقية.

سابعاً: العروض:

1. يتقدّم كل مشارك في هذه الفرصة الاستثمارية بعرضه المالي وفق النموذج المالي الملحق رقم (2) والذي يمثّل 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 (40,000) أربعون ألف دينار لتشغيل المشروع.
3. يتم إحالة الفرصة الاستثمارية على المشارك الذي يقدّم أعلى عرض مالي وفق النموذج المالي الملحق رقم (2).



ثامناً: تعليمات المشاركة في الفرصة الاستثمارية:

1. على كل مشارك يتقدّم بعرضه لهذه الفرصة الاستثمارية إرفاق كفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية (كفالة دخول العطاء) لصالح الشركة، وكذلك تقديم سند (فيشة الإيداع).
2. في حال كان المشارك شركة غير أردنية، فإنه سيكون ملزماً بتسجيل شركة أردنية واستكمال الاجراءات التعاقدية وتوقيع الاتفاقية مع تلك الشركة 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.
3. تتكون وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية مما يلي:
 - 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 عن الشركة حديثة (ثلاثة أشهر كحد أقصى) صادرة عن وزارة الصناعة والتجارة مبيّناً عليها غايات الشركة.
 - سند (فيشة الإيداع).
4. يتم وضع جميع وثائق المشاركة في الفرصة الاستثمارية في ظرف ثم يتم إغلاقه بإحكام ويكتب بوضوح على وجهي المغلف الفرصة الاستثمارية - مشروع تشغيل مواقف سيارات - حديقة بنك الإسكان - رقم (2024/8)، كما يكتب على وجه المغلف اسم المشارك وعنوانه وأرقام الهاتف والفاكس الخاصة به.
5. على المشارك توقيع وختم جميع الوثائق المقدّمة ضمن عرضه المذكورة أعلاه.
6. يعتبر العرض المقدّم من أي من المشاركين ملزماً للمشارك لفترة (90) تسعين يوماً من تاريخ تقديم عرضه للمشاركة في الفرصة الاستثمارية.
7. 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.
8. سوف يتم استبعاد أي عرض لا يحتوي على أي من وثائق المشاركة في هذه الفرصة الاستثمارية الواردة في البند (ثامناً/3) أعلاه، كما سيتم استبعاد أي عرض يحتوي على أية شروط أو تحفظات يضعها المشارك.
9. 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.
10. سوف يتم الاحتفاظ بكفالة المشاركة في الفرصة الاستثمارية المقدمة من المشارك/ الشركة الذي يتم 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 بالعرض المقدم من قبله أو استنكافه عن توقيع الاتفاقية.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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 للمشروع ومكوناته

نوع وفئة الاستعمال	اسم القرية	اسم الحوض	عدد المواقف
مواقف سيارات	عمان	عبدون الوسطاني (29)	250 موقف



نوع وفئة الاستعمال التنظيمي : مواقف سيارات فقط مكونات المشروع :

1. عدد الطوابق التي تحت مستوى الأرض هي طابقين.
2. عدد المواقف (250) موقف موزعة على طابقين تحت مستوى الأرض، ومدخل ومخرج هذه المواقف من الجهة الشرقية (شارع سلواد).
3. يوجد غرفة محاسبة تحتوي على ما يلي : (شاشة 32 بوصة، وكمبيوتر، وكاشير قارئ تذاكر، وآلة طباعة، وجهاز كاميرات...إلخ)
4. نظام محاسبة ونظام بوابة إلكترونية (مقص إلكتروني للدخول وآخر للخروج).
5. نظام مكافحة حريق.
6. محرك ديزل لتوليد الكهرباء بالإضافة إلى بطاريتين ذات حجم كبير عددهم (2).
7. يوجد غرفة تحكم وسيطرة، وغرفة كهرباء، وغرفة إطفاء، وغرفة مضخات، وغرفة بويلرات.
8. خدمات الصرف الصحي.



الملحق رقم (2) نموذج العرض المالي

نحن الموقعون أدناه

.....
نتعهد في حالة إحالة الفرصة الاستثمارية مشروع تشغيل مواقف سيارات - (حديقة
بنك الإسكان/ عبدون) - رقم (2024/8) علينا بتنفيذ المسؤوليات والالتزامات التي
ستترتب علينا وفقاً للشروط المرجعية للفرصة الاستثمارية.

ونعرض من خلال العرض المالي هذا ما يلي:

..... دفع بدل الإيجار السنوي بقيمة

..... (رقماً وكتابةً)،
وكذلك الإلتزام بدفع حصة الشركة وقيمتها (25%) من الإيراد الإجمالي السنوي
للمشروع.

: اسم المشارك

: التوقيع

: التاريخ

: الختم

ملاحظات هامة:

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



الملحق رقم (3)
جميع المرافق الخدماتية والبنية التحتية في المشروع