رؤية عمّان للاستثمار والتطوير

الفرصة الاستثمارية

مشروع تجاري محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة – القويسمة – رقم (2026/7)

أولاً: المقدّمة:

شركة رؤية عمّان للاستثمار والتطوير هي شركة مملوكة بالكامل لأمانة عمّان الكبرى (الأمانة) وتعمل كذراع استثماري ومطوّر 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 محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة – القويسمة، وبحيث يقوم من تحال عليه الفرصة الاستثمارية (المستثمر) بتصميم وبناء وتشغيل المشروع من خلال استئجار الأرض من الشركة لمدة (20) سنة مقابل بدل الإيجار المحدّد في العرض المالي/ الملحق رقم (2) المقدّم للتنافس على هذه الفرصة الاستثمارية.

ثانياً: التعريفات:

1. الأمانة: أمانة عمّان الكبرى.
2. الشركة: شركة رؤية عمّان للاستثمار والتطوير.
3. الأرض:قطعة الأرض رقم (319) من حوض (4) البلد قرية القويسمة اراضي جنوب عمّان، حيث تبلغ المساحة الإجمالية (1,388)م^2 تقريباً، وكما هو مبيّن في الملحق رقم (1) المخطط التوضيحي لقطعة الأرض.
4. المشروع: تصميم وبناء وتشغيل وإدارة مشروع تجاري محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة على الأرض.
5. المشارك: كل جهة تتقدّم 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. المستثمر: الجهة التي تحال عليها الفرصة الاستثمارية.
8. الاتفاقية: هي اتفاقية الإيجار التي سيتم إبرامها بين الشركة والمستثمر لإقامة المشروع من قبل المستثمر ومدتها (20) سنة.
9. تاريخ النفاذ: يكون تاريخ النفاذ بخصوص احتساب مدة الاتفاقية إعتباراً من تاريخ حصول المستثمر على الموافقة المبدئية للمشروع من السلطات المعنية أو مرور فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع الاتفاقية أيهما أسبق.
10. كفالة المشاركة في الفرصة الإستثمارية: 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).
11. سند (فيشة الإيداع): وهي فيشة إيداع غير مستردة بقيمة (100) دينار يقدمها المشارك ضمن عرضه يتم إيداعها في حساب شركة رؤية عمّان للاستثمار والتطوير (2 00 0029598 301 001 - بنك الأردن).
12. 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 بدل الإيجار السنوي، والتي يقدمها المستثمر لصالح الشركة عند توقيع الاتفاقية وذلك لضمان التزام المستثمر بتنفيذ المنشآت حسب المخططات المرخصة وتشغيلها ضمن المدة المتّفق عليها، وتبقى هذه الكفالة سارية لحين بدء تشغيل المشروع والمتمثّل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنيّة.
13. السلطات المعنيّة: أمانة عمّان 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 الأرض:

تقع قطعة الأرض المبيّنة في الملحق رقم (1) ضمن منطقة القويسمة في العاصمة عمّان، على شارعين، شارع النوري الحديد وشارع خليف القهيوي، وتتميز الأرض بموقع استراتيجي وحيوي يسهل الوصول إليه من مختلف مناطق العاصمة، إضافةً إلى وقوعها ضمن منطقة مخدومة بالبنية التحتية والمرافق العامة، مما يجعلها مناسبة لإقامة المشاريع الاستثمارية والتجارية المختلفة.

رابعاً: وصف المشروع:

يهدف المشروع إلى تطوير قطعة الأرض المبيّنة في الملحق رقم (1) والواقعة في منطقة القويسمة، وذلك لإنشاء مشروع تجاري محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة لتلبية احتياجات المنطقة وتحقيق عوائد مالية مستدامة للمستثمر.

خامساً: نطاق عمل المستثمر:

1. ستقوم الشركة بإبرام الاتفاقية مع المستثمر ومدتها (20) سنة تبدأ من تاريخ النفاذ، ولا تجدّد هذه المدة إلا باتفاق الشركة والمستثمر الخطي من خلال اتفاقية جديدة وفق الأحكام والشروط التي يُتفق عليها في حينه، على أن تؤول أي أبنية ومنشآت مقامة على الأرض لصالح الشركة بانتهاء مدة الاتفاقية.
2. يقوم المستثمر بموجب الاتفاقية وعلى نفقته الخاصة بتصميم المشروع والقيام بأعمال الإنشاء والتنفيذ ومن ثم إدارة المشروع إما مباشرةً 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 (20) سنة اعتباراً من تاريخ النفاذ، 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، 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 (بما فيها المحوّل الكهربائي) 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 موضّح في البند (سادساً) أدناه.
4. يتم منح المستثمر فترة سماح من دفع بدل الإيجار لمدة (6) أشهر إعتباراً من تاريخ النفاذ.

5. في حال تأخر البدء في تطوير المشروع لاسباب مرتبطة بالمستثمر ولمدة تتجاوز (12) شهراً من تاريخ النفاذ فإنه يحق للشركة بعد بيان أسباب التأخّر ما يلي:
   - فسخ الاتفاقية المبرمة مع المستثمر.
   - تسييل كفالة حسن التنفيذ المقدمة من المستثمر .
   - 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 (20) 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 المترتّبة 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. يقوم المستثمر وعلى حسابه الخاص بإنهاء أي أعمال مساحية أو تسجيلية مطلوبة للأرض -إن وجدت- وفي حال تغيّر 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.
10. 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.
11. في حال وجود أي مرافق داخل حدود الأرض (مباني، منشآت، بنية تحتية، عدادات مياه، عدادات كهرباء ...الخ) يقوم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بإزالة هذه المرافق وإعادة تأهيل الأرض بما يتناسب وطبيعة المشروع المنوي إقامته وذلك بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والجهات المعنية في الأمانة وبالتنسيق مع السلطات المعنيّة.
12. 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.
13. 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.
14. يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات الأمنية من السلطات المعنيّة – إن توجب ذلك وبالتنسيق الكامل مع الشركة والأمانة.
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 المعنيّة في الأمانة، وقبول أي تعديلات على هذه المخططات والموافقة عليها ومن ضمنها رخص المهن وعددها وأنواعها.
17. يلتزم المستثمر بعدم وضع لافتات إعلانية للغير على واجهات المبنى و/أو أبراج اتصالات فوق الأسطح أو أي تجهيزات مماثلة إلا بعد الحصول على الموافقات الخطية من الشركة والأمانة.

سادساً: البدلات المستحقة لشركة رؤية عمّان 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 كبدل إيجار سنوي هو (25,000) خمسة وعشرون ألف دينار لكامل مساحة الأرض.
4. يلتزم المستثمر بسداد بدل الإيجار السنوي 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. يتم زيادة بدل الإيجار السنوي كل ثلاث سنوات من تاريخ إبرام الاتفاقية بنسبة (5%) من بدل إيجار السنة السابقة لتطبيق الزيادة.
7. 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 والمتمثّل بالحصول على إذن الإشغال له من قبل السلطات المعنيّة.
8. يحق للشركة مصادرة كفالة حسن التنفيذ كلياً أو جزئياً حسبما تقرره الشركة في حال مخالفة المستثمر لأي شرط من شروط الاتفاقية.

سابعاً: العروض والتقييم:

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 كبدل إيجار سنوي للسنة التعاقدية الأولى تحسب من تاريخ النفاذ هو (25,000) دينار لكامل مساحة الأرض.
3. يتم إحالة الفرصة الاستثمارية على المشارك الذي يقدّم أعلى عرض مالي وفق النموذج المالي الملحق رقم (2).
4. يحق للشركة طلب وثائق ومستندات من المشارك الذي يقدّم أعلى عرض مالي تثبت ملائته المالية وقدرته على تنفيذ المشروع وتشمل هذه الوثائق البيانات المالية المدققة و/أو اثبات الاصول المالية والاستثمارية القائمة و/أو سجل المشاريع السابقة و/أو المستندات القانونية والادارية التي تثبت الوضع القانوني والاداري السليم للمشارك.
5. في حال عدم التزام المشارك الذي يقدّم أعلى عرض مالي بتقديم الوثائق المطلوبة في البند (سابعاً/4) أعلاه، يحق للشركة استبعاده والانتقال إلى العرض المالي الذي يليه وطلب هذه الوثائق منه.

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 شخص عادي (طبيعي) أو شركة غير أردنية، فإنه سيكون ملزماً بتسجيل شركة أردنية يكون المشارك شريكاً فيها 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 مفوّضين 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 المغلّف الفرصة الاستثمارية – مشروع تجاري محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة – القويسمة – رقم (2026/7)، كما يكتب على وجه المغلّف 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. يحق للشركة 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/الشركة الذي تحال عليه الفرصة الاستثمارية بالعرض المقدّم 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 بالتحقّق 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 تتحمّل 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 المقدّمين ضمن عروض المشاركين، وتتعهّد 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 لقطعة الأرض

موقع القطع على الخريطة

رؤيـة عمّـان للاستثمار والتطوير

الأحكام التنظيمية

المنطقة	القويسمة وأبو علندا والجويدة والرقيم
اسم القرية	القويسمة
اسم الحوض	البلد (4)
رقم القطع	319
مساحة الأرض (م2)	1,388 تقريباً

فئة الاستعمال	تجاري محلي ضمن سكن د بأحكام خاصة		
الإرتداد /م	أمامي : 3	جانبي:2.5	خلفي: 2.5
النسبة المئوية	%55		
عدد الأدوار	4		
إرتفاع البناء /م	18		
ملاحظات			

الإستعمالات المسموح بها :
- تجاري محلي وتطبق المادة 16 من قانون نظام الأبنية.

الملحق رقم (2)
نموذج العرض المالي

نحن الموقعون أدناه
.....
.....
نتعهد في حالة إحالة الفرصة الاستثمارية مشروع تجاري محلي ضمن سكن (د) بأحكام خاصة – القويسمة – رقم (2026/7)، 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 المشارك :
التوقيع :
التاريخ :

الختم :

ملاحظات هامة:
يرجى تعبئة هذا النموذج والذي يمثّل العرض المالي المعروض من قبل المشارك.