

مجمع المنارة

مزايدة بالظرف المختوم

RamMun/RM/2021/028

لتأجير المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة

- 31 محل تجاري -

يقع في مركز المدينة، بالقرب من ميدان المنارة وبإطلالة مميزة وبمساحات وفرص متعددة



مواقف للسيارات الخصوصية موزعة في 9 طابق بعدد 401 موقف

مكاتب أو أي استعمال آخر بمساحة 24,500 موزعة في 4 طابق
محلات تجارية عدد 37 موزعة في 3 طابق بمساحات مختلفة

يتألف من 15 طابق بمساحة اجمالية تعادل 25,000 م²

دائرة المشاريع

نيسان / 2021

مجلد رقم (1) كتاب عرض المزايدة

اسم المزايدة: تأجير المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة رقم المزايدة: RamMun/RM/2021/028

الى السادة (الجهة المؤجرة/ المالك): بلدية رام الله المحترمين،

لقد قمنا بزيارة الموقع والتعرف على الظروف المحيطة به، كما قمنا بدراسة كافة وثائق المزايدة المذكورة أعلاه وملحقاتها المتعلقة بإيجار المحال التجارية في مجمع المنارة. وبلاستناد الى "جدول رقم 1: جدول عرض المحال التجارية في مجمع المنارة، والمخططات المرفقة" والمدرجين في مجلد رقم (4): الشروط الخاصة للمزايدة ومجلد رقم (5): مخططات الطوابق، نعرض نحن الموقعين أدناه وفقا لهذا العرض أسعار المزايدة لمفتاحية المحل/المحال التجارية حسب ما هو وارد في الجدول أدناه.

جدول رقم (1): عرض الأسعار للمحال التجارية			
رقم المحل	اسم الطابق	المفتاحية المقترحة من قبل المزايد(*) بالدينار الاردني	نوع الحرفة/المهنة المقترحة(**)
(*) يجب ان لا تقل المفتاحية المقترحة عن الحد الأدنى لمفتاحية المحل المدرج في جدول رقم 1.1 في الشروط الخاصة. (**) الحد الأقصى لعدد الحرف/المهن المقترحة 3.			

نوافق على الالتزام بعرض المزايدة هذا لمدة (90) يوما من التاريخ النهائي لإيداع العروض، وأن يبقى العرض ملزما لنا، ويمكنكم قبوله في أي وقت قبل انقضاء مدة الالتزام هذه، كما نقر بان ملحق عرض المزايدة يشكل جزءا لا يتجزأ من عرض المزايدة".

نتعهد في حال قبول عرضنا، استكمال الإجراءات المطلوبة والالتزام بكافة شروط المزايدة.

وما لم يتم إعداد وتوقيع عقد الايجار فيما بيننا، والى إن يتم ذلك، فان "كتاب عرض المزايدة" هذا مع "كتاب القبول أو قرار الإحالة" الذي تصدرونه يعتبر عقدا ملزما فيما بيننا.

ونعلم كذلك بأنكم غير ملزمين بقبول أعلى العروض قيمة أو إي من العروض التي تقدم إليكم .

اسم المزايد:
رقم الهوية(**):
العنوان:
رقم الهاتف الأرضي والمحمول:
رقم الفاكس:
التوقيع:
التاريخ:

(**) يطلب ارفاق صورة عن الهوية.

مجلة رقم 2: دعوة للاشتراك في مزايمة عامة

رقم المزايمة: RamMun/RM/2021/028

اسم المزايمة: تأجير المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة

ضمن خططها التطويرية للمساهمة في أحداث تنمية اقتصادية في المدينة وبعد الانتهاء من أعمال إنشاء البناء والتشطيب لمبنى مجمع المنارة، تعلن بلدية رام الله عن توفر العديد من المحال التجارية للإيجار في المجمع وتدعوكم لاستئجار المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة، وذلك وفقاً للشروط الخاصة وملحقاتها. ونود أن نشير بأن المشروع تم تصميمه وإنشاؤه وفقاً للمعايير والمواصفات الهندسية وبإشراف هندسي وبما يتوافق مع متطلبات بلدية رام الله، نقابة المهندسين، والدفاع المدني للسلامة للعامة. فعلى جميع الراغبين في التقدم للمزايمة المذكورة أعلاه مراعاة الأمور التالية وكل ما يرد في شروط وتعليمات وثيقة المزايمة، ولمزيد من التفصيل يرجى الاطلاع على وثيقة المزايمة.

أ- يقع مجمع المنارة في مركز المدينة على قطعة أرض محاطة بثلاثة شوارع وباطلالة رائعة على رام الله، يتكون البناء من 15 طابق باستخدامات مختلفة "مواقف للسيارات الخاصة، مكاتب أو أي استخدام آخر، ومحال تجارية الخ" وبمساحات وفرص متعددة للاستثمار في مركز المدينة، بالإضافة إلى وجود العديد من الخدمات المشتركة منها أربعة مصاعد كهربائية، درج كهربائي، ساحات داخلية وخدمات عامة في المبنى والتي سيتم إدارتها من قبل بلدية رام الله. يبلغ عدد المحال التجارية الشاغرة للإيجار في مجمع المنارة 31 محلاً تجارياً موزعة في ثلاثة طوابق بمساحات مختلفة، وذلك حسب التالي:

الطابق	عدد المحال التجارية المعروضة للإيجار	مساحة المحل	نوع الحرف/المهن المقبولة
طابق التسوية الأولى	4 محال تجارية بواجهات على شارع مار يوحنا.	21-62 م ²	■ مهن/حرف خفيفة "مثلاً هدايا، ألعاب، قرطاسية، اكسسوارات، نوافتيه، الإلكترونيات، الخ".
الطابق الأرضي	12 محل تجاري داخلي ومحلات بواجهات مطلة على شارع مار يوحنا وجورج الصاع.	20-54 م ²	
الطابق الأول	15 محل تجاري داخلي مرتبطة بالطابق الأرضي بمصاعد ودرج كهربائي.	20-83 م ²	
ملاحظات	■ يتم تسليم المأجور مشطب -حسب ما هو موضح في الشروط الخاصة- باستثناء السقف، وذلك ليتم تنفيذ أعمال الديكور للسقف بناء على رغبة المستأجر وعلى نفقته الخاصة.		

- ب- المزايمة تخص المحال التجارية في المجمع، وهي مفتوحة للأفراد والشركات الراغبين في الاستثمار في مركز المدينة.
- ت- تكون المزايمة على مفتاحية المحال التجارية، ويكون بدل الإيجار السنوي محدد وفقاً لما هو موضح في وثيقة المزايمة لكل محل تجاري.
- ث- يمكنكم الحصول على نسخة من وثيقة المزايمة مجاناً من مركز خدمة الجمهور - بلدية رام الله خلال ساعات الدوام الرسمي اعتباراً من التاريخ المحدد في إعلان دعوة المزايمة في الصحف المحلية.
- ج- يتم تقديم عروض الأسعار بالدينار الأردني على مجلد رقم (1): كتاب عرض المزايمة، وبحيث يتم تقديم عرض سعر للمحل/المحلات التي يرغب المتقدم باستئجارها وحسب المتطلبات الفنية للموقع.
- ح- يكون الحد الأقصى لعدد العطاءات التي يتم إحالتها على نفس المزايمة هو عطاءين (2 عطاء)، وحسب ما تترأيه لجنة العطاءات.
- خ- على المزايمة تقديم كفالة المزايمة كمبلغ مقطوع بقيمة 5,000 دينار أردني، وذلك بكفالة بنكية سارية المفعول لمدة لا تقل عن 120 يوم من تاريخ الإقفال.
- د- يمكن زيارة الموقع يومياً من الساعة 10:00-1:00 ظهراً باستثناء أيام العطل الرسمية والاعياد والجمع، ابتداءً من تاريخ الاعلان عن المزايمة ولغاية يومين قبل جلسة فتح العطاء، وعلى مسؤولية ونفقة المزايد الخاصة.
- ذ- يكون آخر موعد لتسليم العروض بالظرف المختوم هو التاريخ المحدد في إعلان دعوة المزايمة في الصحف المحلية، وذلك لدى قسم العطاءات والمشتريات - بلدية رام الله، ولن يقبل أي عطاء بعد هذا الموعد.
- ر- تكون جلسة فتح العطاء في التاريخ المحدد في إعلان دعوة المزايمة في الصحف المحلية، وذلك في قاعة الاجتماعات- الطابق الأول، وفي جلسة علنية.
- ز- يكون عرض السعر بالدينار الأردني، ويبقى سارياً لمدة 90 يوماً من تاريخ فتح العطاء.
- س- تكون اجور الاعلان بالصحف على الجهة المؤجرة "بلدية رام الله".
- ش- الجهة المؤجرة غير ملزمة بقبول أعلى الأسعار ولها الحق بإلغاء المزايمة بشكل كامل أو جزئي وإعادة الطرح مرة أخرى وبدون ابداء الأسباب.

م موسى حديد
رئيس بلدية رام الله

1. عام

1.1 وصف المزايدة: المزايدون مدعوون لاستئجار المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة كما تم وصفها في دعوة وثيقة المزايدة. ونود أن نشير بأن البناء قائم على القطعة رقم 116 حي 5 الأميرة عالية من أراضي مدينة رام الله وهو ملك لبلدية رام الله، وقد تم الانتهاء من اعمال انشاء وتشطيب مبنى مجمع المنارة حديثاً.

1.2 تعريفات:

- أ. تعبير "خطيا" يعني أي وسيلة من وسائل الاتصال الكتابي (كتابياً، الفاكس، البريد)، مع إثبات استلامها؛
- ب. إذا تطلب السياق ذلك، تستخدم صيغة المفرد لوصف الجمع والعكس صحيح؛
- ج. "اليوم" يقصد به يوم تقويمي.
- د. الجهة المؤجرة/ المالك: بلدية رام الله.
- هـ. ايجار محدد: ايجار غير خاضع للمزايدة.
- و. المساحة: هي المساحة المحصورة بالحدود الداخلية للجدران المحيطة بالمساحة المؤجرة مضافاً لها نصف مساحة الجدران الداخلية المشتركة وكامل مساحة الجدران الخارجية.
- ز. المزايد: فرد، شركة أو غير ذلك.

1.3 يحق للجنة العطاءات اتخاذ الإجراءات التالية:

- أ. تمديد فترة تقديم العطاء.
- ب. إلغاء المزايدة في أي وقت قبل فتح المظاريف وبدون ابداء الاسباب.
- ج. رفض كافة العروض المقدمة وذلك بعد فتح المظاريف وقبل اصدار قرار الاحالة ، وذلك في الحالات التالية:
 - اذا كانت معظم العطاءات غير مستوفية للشروط.
 - معظم العروض المقدمة لمفتاحية المحال التجارية تقل عن قيمة المفتاحية المدرجة كحد أدنى لكل محل تجاري.
 - عدد غير كاف من المتقدمين بعروضهم.

2. زيارة الموقع والرد على الاستفسارات:

- 2.1 عند الحاجة لتوضيح أو تفسير أي من المعلومات الواردة في وثيقة المزايدة، يجب على المزايد أن يرسل الجهة المؤجرة كتابياً على البريد الإلكتروني s.azar@ramallah.ps، وتقوم الجهة المؤجرة بإرسال ملحق يتضمن الرد على جميع الاستفسارات الواردة وبدون تحديد مصدرها.
- 2.2 يمكن زيارة المحال التجارية في مجمع المنارة يومياً من الساعة 10:00-1:00 ظهراً باستثناء أيام العطل الرسمية والاعياد، ابتداء من تاريخ الاعلان عن المزايدة ولغاية يومين قبل جلسة فتح العطاء، وعلى مسؤوليته ونفقاته الخاصة.

3. تعديل وثائق المزايدة:

- 3.1 يمكن للجهة المؤجرة تعديل أو سحب أو استبدال وثيقة المزايدة بإصدار ملحق أو ملاحق قبل الموعد النهائي لتسليم العطاءات إن لزم، ويصبح هذا الملحق جزءاً لا يتجزأ من وثيقة المزايدة، ويرسل الى كافة الحاصلين على وثيقة المزايدة من الجهة المؤجرة، ويمكن للجهة المؤجرة تمديد الموعد النهائي لتسليم العطاءات إن لزم ذلك.

4. أسعار وصلاحيه العطاء:

- 4.1 يتحمل المزايد كافة التكاليف المتعلقة بزيارة وإعداد وتسليم عطائه على نفقته الخاصة، ولن تكون الجهة المؤجرة بأي حال من الأحوال مسؤولة عن هذه التكاليف أو متحملة لها مهما كانت نتيجة المزايدة.
- 4.2 يجب أن لا تقل الاسعار التي يتقدم بها المزايد لمفتاحية المحل التجاري عن قيمة المفتاحية الاساسية المقدرة لكل محل تجاري، علماً بأن الايجار السنوي للمحال التجارية محدد.
- 4.3 تكون عملة العطاء هي الدينار الأردني.
- 4.4 تكون العروض صالحة لمدة 90 يوماً بعد الموعد النهائي المحدد لإيداع العروض، وأي عرض ذو فترة صلاحية أقل سيتم استبعاده من قبل الجهة المؤجرة باعتباره عرض غير مستوفي لشروط المزايدة.
- 4.5 قد تطلب الجهة المؤجرة بشكل كتابي- من المزايدين تمديد فترة صلاحية عطاءاتهم لمدة إضافية محددة. ففي حال موافقة المزايد يقوم بتمديد الكفالة لمدة 30 يوماً بعد الموعد النهائي لفترة صلاحية العطاء بعد التمديد، وبدون اجراء اي تعديلات على عطائه. ويحق للمزايد رفض هذا الطلب والانسحاب من المزايدة وبدون أن تتم مصادرة كفالة عطائه.

5. كفالة دخول العطاء:

- 5.1 يقوم المزايد بتقديم كفالة بنكية لدخول المزايدة بقيمة 5,000 دينار أردني وبالصيغة المحددة في نموذج رقم (6-1): كفالة المزايدة - مجلد: 6 الملحقات، وسارية المفعول لمدة لا تقل عن 120 يوم من تاريخ الإقفال.
- 5.2 يتم استبعاد أي عطاء غير مصحوب بكفالة دخول العطاء أو بكامل قيمة الكفالة وللمدة المحددة في وثيقة المزايدة العطاء باعتباره عطاء غير مستوف للشروط.
- 5.3 يجب أن تبقى كفالة دخول العطاء للمزايدين الذين تم إحالة العطاء عليهم سارية المفعول من تاريخ تقديم العطاء ولغاية توقيع عقد الايجار.
- 5.4 تتم اعادة كفالة دخول العطاء للمزايدين بعد ارسال قرار الإحالة للمزايدين الفائزين وتوقيع عقد الايجار معهم.
- 5.5 تصدر كفالة دخول العطاء في إحدى الحالات التالية:
 - أ. إذا قام المزايد بسحب عطائه خلال فترة صلاحية العطاء المحددة ، او في أي فترة تمديد لاحقة ؛ أو
 - ب. إذا فشل المزايد الفائز في توقيع عقد الايجار خلال المدة المحددة.

6. اعداد وتقديم العروض من قبل المزايدين:

- 6.1 يعد المزايد عرضه للمحل/المحال التجارية التي يرغب باستجاره باستخدام "كتاب عرض المزايدة" المدرج في مجلد رقم (1)، وبحيث يتم التوقيع على كافة الوثائق التي يتم تقديمها في عرضه.
- 6.2 يعد المزايد عرضه مطبوعاً أو مكتوباً بالحبر، مع ملاحظة أن أي كتابة/محو لا تكون معتمدة إلا إذا وقعت من قبل الشخص المفوض بالتوقيع على العطاء.
- 6.3 يتم تعبئة الأمور التالية في كتاب عرض المزايدة " للمحال التجارية:

- رقم المحل واسم الطابق. - سعر المفتاحية المقترح وبحيث لا يقل عن القيمة الأساسية المقدرة. - الحرفة المنوي مزاوتها وبحيث تكون من الحرف الخفيفة.	ملاحظات: تكتب أسعار المزايدة للمحل/المحلات التجارية المنوي استجارها فقط وبعملة الدينار الأردني.
	يكون بدل الأيجار السنوي محدد للمحال التجارية، وبحسب "جدول رقم 1 عرض المحال التجارية- مجلد الشروط الخاصة" وبدون تغيير أو تعديل.

6.4 يجب ان يشمل عرض المزايدة الوثائق التالية، بحيث يقدم عرضه في مغلف مغلق بإحكام، ويكتب عليه الأمور التالية:

الوثائق المطلوب تسليمها	أ. وثيقة المزايدة موقعة.	ت. كتاب عرض المزايدة.
لعرض المزايدة	ب. كفالة دخول العطاء.	ث. صورة عن هوية المزايد.
المغلف الخارجي يكتب عليه	أ. إسم وعنوان المزايد ورقم الهاتف والفاكس	ب. اسم المشروع ورقمه.

6.5 يودع العرض من قبل المزايد في صندوق العطاءات المخصص لدى الجهة المؤجرة وذلك قبل الموعد المحدد لإيداع العروض "بالوقت والتاريخ والمكان المحدد"، ويعتبر تقديم عرضه بمثابة اقرار على معاينة المحل المعاينة التامة النافية للجهالة منه على الموافقة على استجاره وبدون أي تحفظ في حال إحالة المزايدة عليه.

6.6 قد تمدد الجهة المؤجرة الموعد النهائي لتسليم العطاءات من خلال إصدار تعديل، وفي هذه الحالة ستصبح كل الحقوق والواجبات للجهة المؤجرة وللمزايدين التي خضعت في السابق للموعد النهائي الأصلي وفقاً للموعد النهائي الجديد.

6.7 يمكن للمزايد سحب/تعديل/استبدال عطائه بعد تسليمه، وذلك بإخطار خطي موقع من قبل الشخص المفوض بالتوقيع.

6.8 يجب أن تكون إشعارات الانسحاب/التعديل/الاستبدال مصحوبة بالإخطار الخطي، وجميع الإخطارات يجب أن تكون:

- تم إستلامها من قبل الجهة المؤجرة قبل الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات.
- العطاءات التي طلب اصحابها أن تسحب سوف تعاد إلى المزايد غير مفتوحة.
- لا يجوز سحب أي عطاء، أو استبداله، أو تعديله في الفترة الفاصلة بين الموعد النهائي لتقديم العطاءات وانتهاء فترة صلاحية العطاءات المحددة في خطاب العطاء أو أي تمديد لها.

7. فتح العطاء:

7.1 تقوم لجنة العطاءات بفتح العروض المقدمة في الموعد المحدد وتتم قراءتها علنياً بحضور المزايدين أو ممثليهم.

8. تقييم العروض والاحالة :

8.1 تقوم لجنة التقييم بفحص العروض حسب التالي:

- التأكد من أن العرض الذي تقدم به المزايد قد زودته الجهة المؤجرة بوثائق المزايدة.
 - إذا كانت موقعة حسب الاصول وتتضمن الوثائق والكفالات المطلوبة.
 - أن العطاءات تستجيب بشكل جوهري للمواصفات وشروط العقد المحدد في وثائق المزايدة.
- 8.2 إذا لم تلبى مؤهلات المزايد صاحب العطاء الأكثر تكلفة المعايير الواردة في وثائق المزايدة تقوم اللجنة بتطبيق نفس اجراءات الفحص على العطاء الذي يليه في الترتيب لكل موقع.

8.3 تلتزم لجنة التقييم بالحفاظ على سرية عملية التقييم من جلسة فتح المظاريف وحتى الاعلان عن المزايد الفائز.

8.4 لا يجوز لأي مزاد إجراء أية اتصالات مع لجنة التقييم أو التأثير عليهم، وللجنة التقييم أن تطلب خطياً من أي مزاد إيضاحات خطية خلال عملية التقييم، على أنه لا يجوز لها أن تطلب من أي مزاد تغيير سعره.

8.5 يتم إحالة المزايدة على المزايدين حسب المعايير التالية:

- للمزايدين الذين تقدموا بأعلى الاسعار للمفتاحية والمقبولة فنياً، وبشرط ألا تقل عن القيمة الأساسية المقدرة لمفتاحية كل محل.
- إذا تساوت عروض المزايدين المستجيبة للشروط في قيمة المفتاحية، ويتنافسون على نفس المحل التجاري في أي من الطوابق، يتم اتخاذ الاجراءات التالية:
- أ. إجراء قرعة علنية بينهم لاختيار المزايد الفائز و/أو إعادة المزايدة بينهم.
- ب. يمكن للجنة العطاءات عرض محال تجارية أخرى ان وجدت شاغرة على المزايدين المتبقين، واتباع نفس الخطوات في الاختيار وبحيث يتم استكمال الاجراءات اللازمة من قبل المزايد.

8.6 يمكن للجنة العطاءات التفاوض مع المزايدين، وبحيث يتم استكمال المتطلبات اللازمة من قبل المزايد.

8.7 تقوم الجهة المؤجرة بإرسال قرار الإحالة للفائزين في المزايدة قبل انتهاء مدة صلاحية العطاء، ويعتبر إخطار الإحالة عقداً ملزماً لحين توقيع عقد الأيجار للمأجور.

8.8 لا يحق للمزايد التنازل للغير عن العقد أو أي جزء منه أو أي التزام ينشأ عن العقد دون الحصول على موافقة الجهة المؤجرة كتابياً.

8.9 لا يتم تسليم المأجور موضوع المزايدة إلا بعد ان يقوم من أحيل عليه المزايدة بدفع كامل بدل المزايدة حسب جدول الدفعات المحدد في الشروط الخاصة للمزايدة، واستكمال جميع المتطلبات اللازمة.

مجلد رقم (4): الشروط الخاصة للمزايدة

1. تكون مواصفات المحال التجارية حسب الجدول التالي "جدول رقم 1: جدول عرض المحال التجارية في مجمع المنارة" والمخططات المرفقة في مجلد رقم (5): مخططات الطوابق.

جدول رقم 1.1 : عرض المحال التجارية					
رقم المحل	اسم الطابق	المساحة* م ²	بدل الايجار المحدد بالدينار الأردني /محل سنويا	الحد الأدنى لمفتاحية المحل بالدينار الأردني/محل	نوع الحرفة/المهنة
(1)	التسوية الأولى	62	8,500	370,000	حرف / مهن
(2)	التسوية الاولى	21	6,000	260,000	خفيفة "مثلا
(3)	التسوية الاولى	29	6,000	300,000	هدايا، ألعاب،
(5)	التسوية الاولى	21	6,000	260,000	اكسسوارات،
(1)	الأرضي	34	6,000	300,000	نوفوتيه،
(2)	الأرضي	36	6,000	310,000	قرطاسية،
(3)	الأرضي	37	6,000	320,000	الالكترونيات،
(6)	الأرضي	20	5,000	200,000	"....
(7)	الأرضي	36	6,000	260,000	
(8)	الأرضي	36	6,000	260,000	
(9)	الأرضي	54	6,000	300,000	
(10)	الأرضي	25	6,000	210,000	
(11)	الأرضي	25	6,000	210,000	
(12)	الأرضي	25	6,000	210,000	
(14)	الأرضي	26	6,000	210,000	
(15)	الأرضي	41	6,000	330,000	
(1)	الأول	20	3,500	140,000	
(2)	الاول	20	3,500	140,000	
(3)	الاول	26	3,500	160,000	
(4)	الاول	26	3,500	160,000	
(5)	الاول	83	5,000	250,000	
(6)	الاول	33	3,500	190,000	
(7)	الاول	36	3,500	190,000	
(8)	الاول	36	3,500	190,000	
(9)	الاول	22	2,500	120,000	
(10)	الاول	28	3,500	170,000	
(11)	الاول	44	3,500	210,000	
(12)	الاول	40	3,500	210,000	
(13)	الاول	41	3,500	210,000	
(14)	الاول	41	3,500	210,000	
(15)	الأول	39	3,500	210,000	

*هي المساحة المحصورة بالحدود الداخلية للجدران المحيطة بالمساحة المؤجرة مضافا لها نصف مساحة الجدران الداخلية المشتركة وكامل مساحة الجدران الخارجية.

1.2 جدول التشطيب والخدمات الملحقة بالمحل التجارية

رقم المحل	الموقع	مواصفات المحل التجاري
من محل رقم (1) الى محل رقم (3) ومحل رقم (5)	- طابق التسوية. - بواجهات على شارع مار يوحنا.	1. تخصيص موقف سيارة لكل محل. 2. المحل مشطب على الموقع حسب التالي: أ. أرضيات مبلطة ببلاط بورسلان، طراشة للجدران الداخلية، مصرف أرضي. ب. واجهات زجاجية مع باب زجاجي وابعاد معدني "تحكم يدوي وعن بعد" ج. اباريز مفردة "عدد2-4"، اباريز مزدوجة "عدد2"، ابريز للتلفون، ابريز للتلفزيون، عتبة جهد منخفض، Module switch للشبكة على نظام الحريق. د. لوحة كهرباء - هـ. تركيب عداد كهرباء داخل المحل - 1 فاز، وتسجيله باسم المستأجر. و. تأسيس لحمام ومطبخ داخل المحل. ز. تأسيس للتكييف "خط تصريف و ابريز كهرباء". ح. تأسيس لكاشف حريق بحيث يتم الشبكة على نظام المبنى. ط. تأسيس لمرشات حريق حيث أن خط شبكة اطفاء الحريق واصل لداخل المحل. ي. تركيب عداد المياه وتسجيله باسم المستأجر.
- من محل رقم (1) الى محل رقم (3) - من محل رقم (6) الى محل رقم (9) - من محل رقم (10) الى محل رقم (12) ومحل رقم (14) - محل رقم (15)	- الطابق الأرضي - بواجهات على شارع جورج الصاع. - الطابق الأرضي - بواجهات مطلة على شارع مار يوحنا. - الطابق الأرضي - محلات داخلية. - الطابق الأرضي - بواجهات على شارع جورج الصاع. - وله مدخل خاص من الشارع أيضا.	1. تخصيص موقف سيارة لكل محل. 2. المحل مشطب على الموقع حسب التالي: أ. أرضيات مبلطة ببلاط بورسلان، وبلاط رخام لمحل رقم 15 فقط، طراشة للجدران الداخلية. ب. واجهات زجاجية مع أبواب زجاجية "عدد1أو2" و3 أبواب زجاجية للمحل رقم 15. ج. اباور معدني على الواجهات الزجاجية "تحكم يدوي وعن بعد" للمحال التجارية رقم 2,3,6,7,8,9,15 د. اباريز مفردة "عدد2"، اباريز مزدوجة "عدد1-2"، ابريز للتلفون، ابريز للتلفزيون، عتبة جهد منخفض، Module switch للشبكة على نظام الحريق. - هـ. لوحة كهرباء داخل المحل. و. تركيب عداد كهرباء - 1 فاز في غرفة الكهرباء وتسجيله باسم المستأجر. ز. تأسيس للتكييف "خط تصريف و ابريز كهرباء". ح. تأسيس لكاشف حريق بحيث يتم الشبكة على نظام المبنى. ط. تأسيس لمرشات حريق حيث أن خط شبكة اطفاء الحريق واصل لداخل المحل.
من محل رقم (1) الى محل رقم (15)	- الطابق الاول - محلات داخلية مطلة على ساحة داخلية مكيفة ومجهزة بكامل الخدمات، ومرتبطة مع الطابق الأرضي بدرج كهربائي و4مصاعد ومكررين درج. - المحلات من رقم (6) الى (9) لهم واجهة زجاجية مطلة على شارع مار يوحنا. - ومحل رقم (15) له واجهتين زجاجيات مطلتين على شارع جورج الصاع.	1. تخصيص موقف سيارة لكل محل 2. المحل مشطب على الموقع حسب التالي : أ. أرضيات مبلطة ببلاط بورسلان، وبلاط رخام لمحل رقم 15 فقط، طراشة للجدران الداخلية، واجهات زجاجية مع باب زجاجي. ب. مصرف ارضي للمحال رقم 1,11,12,13,14. ج. ابريز مفرد، اباريز مزدوجة "عدد3-5" وعدد 7 للمحل رقم 5، ابريز للتلفون، ابريز للتلفزيون، عتبة جهد منخفض، Module switch للشبكة على نظام الحريق، ونقاط شبكات Data لوحة كهربائية داخل المحل. د. تركيب عداد كهرباء- 1 فاز في غرفة الكهرباء وتسجيله باسم المستأجر. و. شبكة تصريف معلقة للتكييف في الساحة الداخلية. ز. تأسيس لخط مياه في الساحة الداخلية. ح. تأسيس لكاشف حريق بحيث يتم الشبكة على نظام المبنى. ط. تأسيس لمرشات حريق حيث أن خط شبكة اطفاء الحريق واصل لداخل المحل.

2. يتم توقيع عقد الايجار للمأجور خلال المدة المحددة في خطاب الإحالة المرسل للفائزين، وبحيث يتم تسديد القيمة الإيجارية

لمدة عام وبشكل مسبق للمأجور حسب التالي:

أ. دفعة مقدمة	■ 5000 دينار غير مستردة على ان تتم خلال فترة أسبوعين.
ب. المفتاحية	■ جدول تسديد الدفعات لمدة عام حسب التالي: - 30% نقدا . - 70% جدول شهري بموجب شكايات مدعمة بكفالة بنكية. ■ حسم خاص بنسبة 5% للتسديد النقدي لكامل المفتاحية.
ت. الأجرة السنوية	■ 25% دفعة أولى والباقي على ثلاث دفعات متساوية على مدار العام بموجب شكايات شخصية مدعمة بكفالة بنكية. ■ حسم خاص بنسبة 5% للتسديد النقدي لكامل الأجرة للعام الأول. ■ فترة السماح للأجرة : 3 أشهر.

3. في حال استتكتف المزايد عن تسديد المستحقات المالية المطلوبة أو انسحب لأي سبب كان، يتم مصادرة قيمة الدفعة المقدمة لحساب الجهة المؤجرة.

4. بدل الايجار-الأمر الرئيسية:

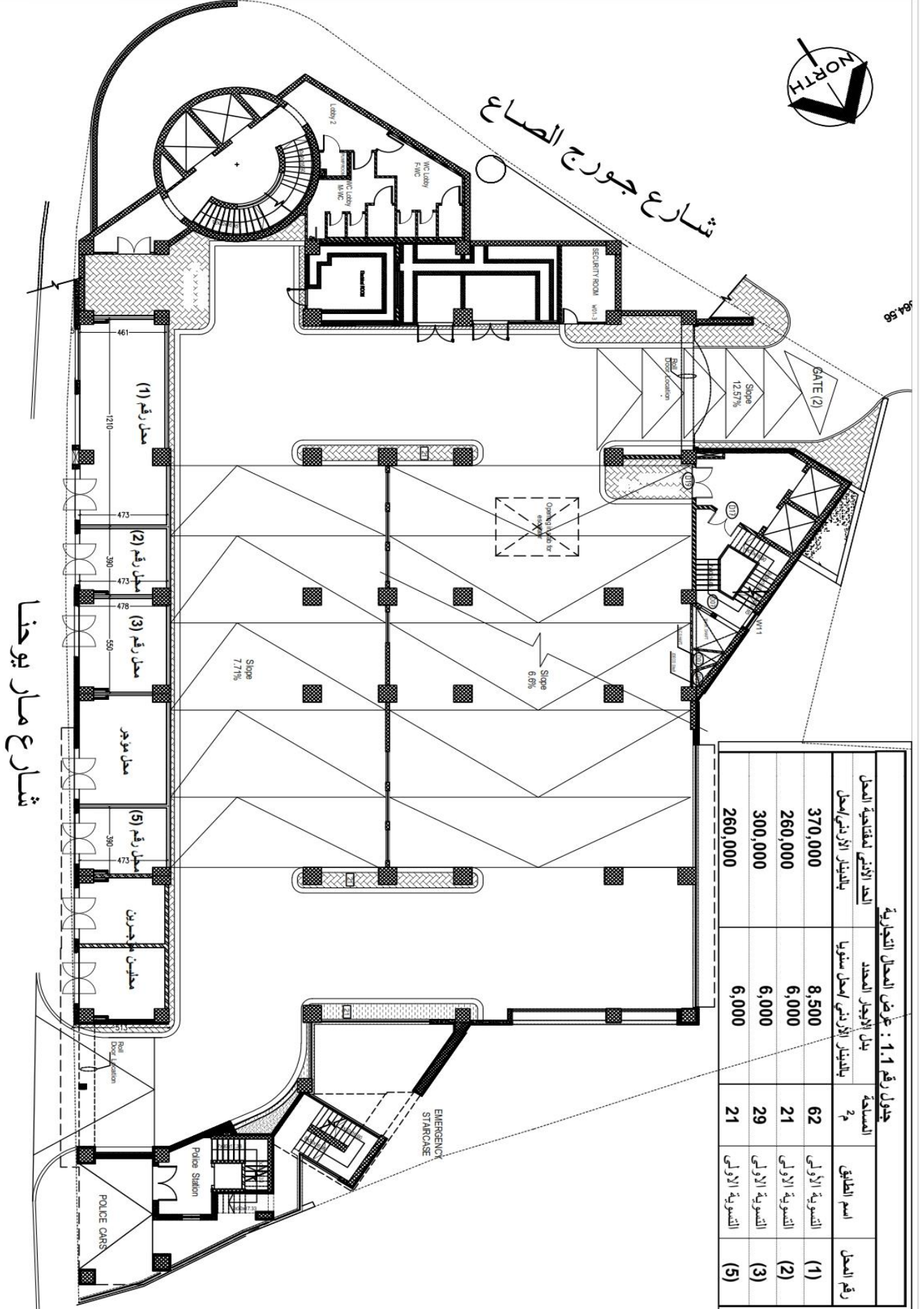
- يكون عقد الايجار عقد سنوي قابل للتجديد، وتبدأ مدة الايجار اعتبارا من تاريخ استلام المأجور مضافا اليها مدة سماح المذكورة أعلاه.
- يستحق بدل الايجار السنوي مقدما في بداية كل سنة ايجارية، ويطبق عليه زيادة سنوية اعتبار من القيمة الإيجارية الثابتة بنسبة 5% سنويا تراكمية، تبدأ بعد خمس سنوات من تاريخ استلام المأجور.

5. التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بالأمور الرئيسية التالية:

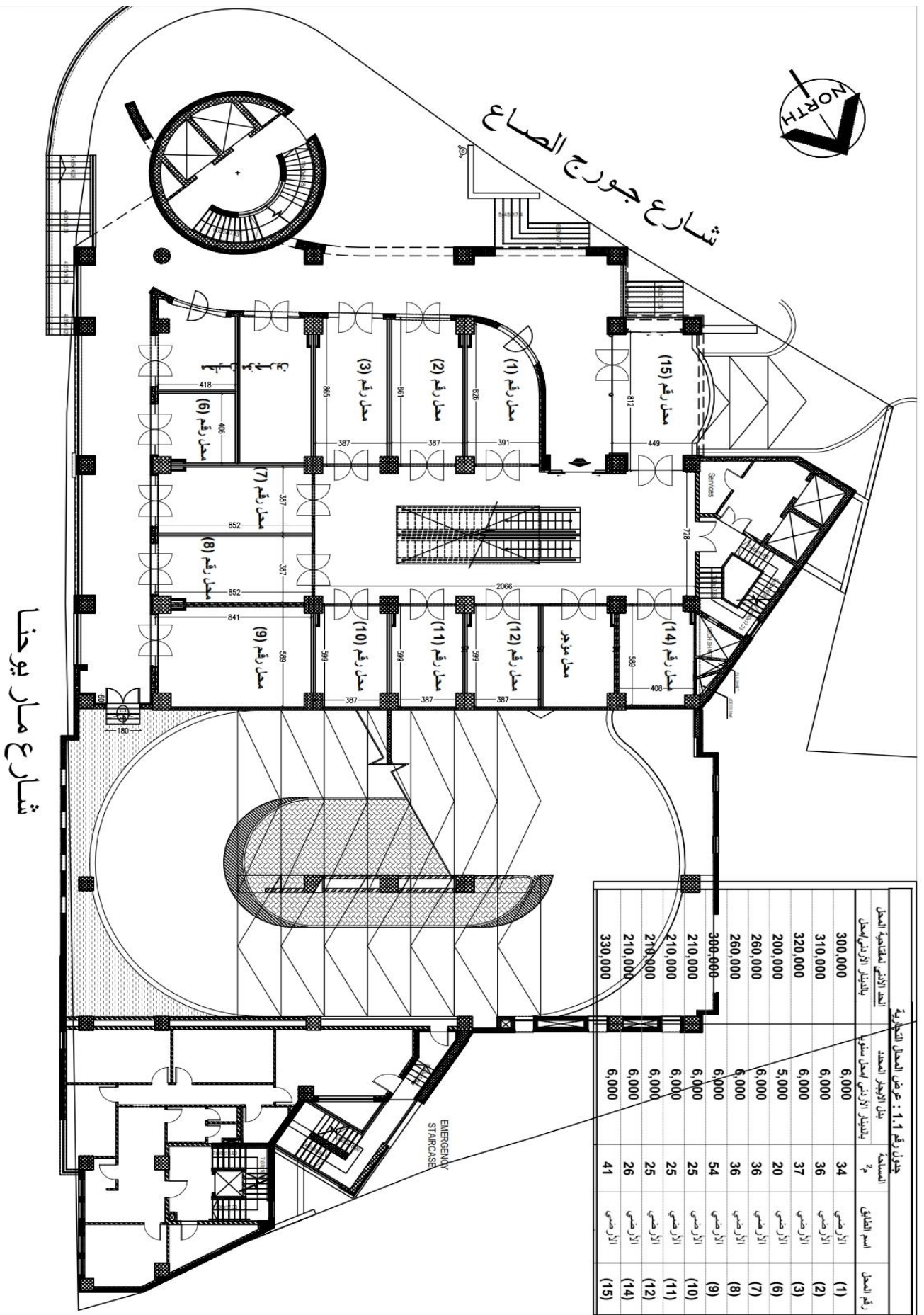
- استكمال تشطيب السقف بالديكورات اللازمة للمحال التجارية.
- الحصول على التراخيص اللازمة للتشغيل من الجهات المعنية.
- دفع ضرائب ورسوم البلدية عن المأجور، وأية ضرائب أخرى يفرضها القانون و/أو العرف على المستأجر.
- دفع الفواتير الدورية مثلا استهلاك الكهرباء، والماء، والصرف الصحي، والهاتف، والانترنت.
- الحفاظ على المظهر الخارجي للمأجور وعدم اجراء أية تعديلات أو تغييرات مهما كانت على الواجهات الخارجية والاساسية للمأجور أو أي من المنافع أو الأجزاء المشتركة في المجمع التي يقع فيها المأجور شريطة الحصول على الموافقة الخطية والمسبقة من المؤجر بهذا الخصوص.
- عدم إقامة أو تثبيت (سواء بشكل دائم أو مؤقت) أي معدات أو أجهزة مهما كانت، أو أي لافتات او لوحات /أجهزة على المأجور سوى في المكان المخصص لذلك وشريطة موافقة المؤجر المسبقة على ذلك والالتزام بالتعليمات الصادرة عنه.
- عدم اشراك الغير في المأجور وعدم التنازل عن حقه بهذا العقد لأي فريق ثالث كليا أو جزئيا ويشمل ذلك ضمان المأجور لأي فريق ثالث من الغير سواء كليا أو جزئيا، الا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر بهذا الشأن.
- عدم اجراء أية إضافات و/أو تحسينات على المأجور أو هدم أو بناء أو فتح نوافذ أو احداث سدة او تغيير الأبواب أو النوافذ أو إضافة قواطع داخلية، الا في حالة حصوله على موافقة خطية من المؤجر بهذا الشأن.
- تحمل نفقات تصليح أي عطل أو ضرر يحصل في المأجور أو مرافقه كتمديدات الصرف الصحي، أو تمديدات المياه أو الكهرباء، أو في الشبابيك والاباجورات وما الى ذلك من أمور.
- تحكم القوانين السارية في دولة فلسطين عقد الايجار.

5.1 مخطط المحال التجارية الشاغرة - طابق التسوية الأولى



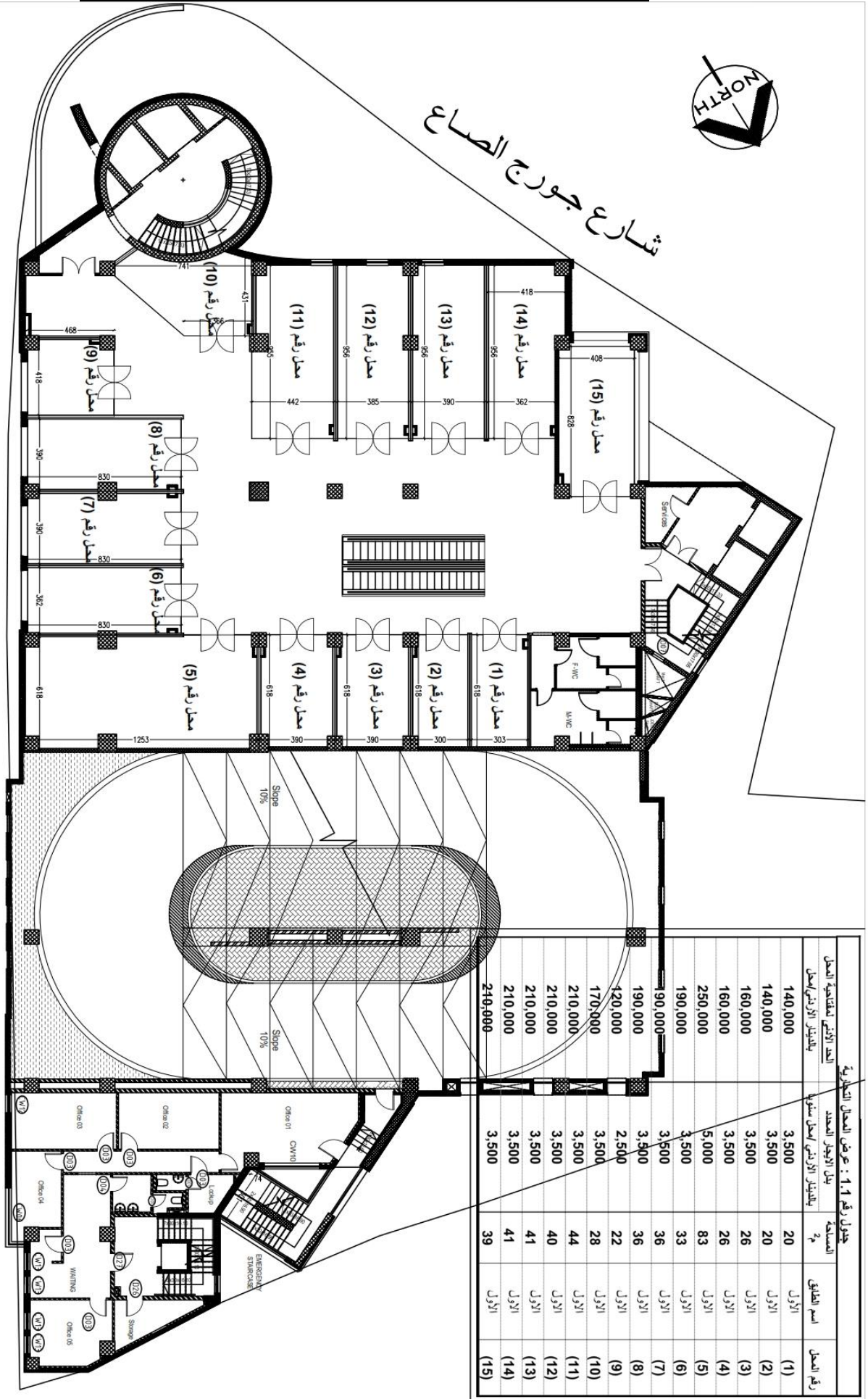
اسم الطابق: طابق التسوية الأولى

5.2 مخطط المحال التجارية الشاغرة -الطابق الأرضي



اسم الطابق: الطابق الارضي

5.3 مخطط المحال التجارية الشاغرة - الطابق الأول



اسم الطابق: الطابق الأول

شارع مار يوحنا

نموذج رقم (6-1) كفالة المزايدة

اسم المزايدة: تأجير المحال التجارية الشاغرة في مجمع المنارة رقم المزايدة: RamMun/RM/2021/028

إلى السادة (الجهة المؤجرة/ المالك): بلدية رام الله،

لقد تم إعلامنا أن المزايد: السادة:
سيتقدم بعرض للمزايدة أعلاه استجابة لدعوة العطاء، ولما كانت شروط العطاء تنص على أن يتقدم المزايد بكفالة مزايدة مع عرضه، وبناء على طلبه، فإن مصرفنا:
بنك يكفل بتعهد لا رجعة عنه أن يدفع لكم مبلغ:
عند ورود أول طلب خطي منكم وبحيث يتضمن الطلب ما يلي:

- أ - أن المزايد، بدون موافقة منكم، قام بسحب عرضه بعد انقضاء آخر موعد لتقديم العروض أو قبل انقضاء صلاحية العرض المحددة بـ (90) يوماً، أو
- ب- أنكم قد قمتم بإحالة العطاء عليه، ولكنه أخفق في إبرام عقد الإيجار حسب شروط العقد، أو
- ج- أنكم قد قمتم بإحالة العطاء عليه، ولكنه أخفق في تسديد المستحقات المالية المترتبة عليه حسب شروط العقد.

وعلى أن يصلنا الطلب قبل انقضاء مدة صلاحية الكفالة البالغة (120) يوماً ويتعين إعادتها إلينا، كما أن هذه الكفالة تحكمها القوانين المعمول بها في فلسطين.

توقيع الكفيل / البنك:
المفوض بالتوقيع:
التاريخ: