

سلطة إقليم البترا التّموي السياحي



عطاء رقم م خ ٧ / ٢٠١٤
والخاص بمشروع
دراسات جدوى اقتصادية أولية لمشاريع استثمارية
داخل لواء البترا

Date: 27 / 7 /2014

RFP Ref. 7 /2014

Deadline: 13 /8 /2014

المحتوى

- ١,٠ سلطة إقليم البترا التنموي السياحي.....٣_٤
- ١,١ مقدمة٣
- ١,٢ أهداف المشروع.....3
- 2.0 تعليمات لمقدمي العروض..... ٤
- 3.0 المشاريع التي تنوي السلطة عمل جدوى اقتصادية لها.....٥
- 4.0 العرض الفني ومتطلباته.....٦
- ٥,٠ شروط خاصة.....٧
- ٦,٠ معايير التقييم.....٨

١,٠ سلطة إقليم البترا التنموي السياحي

١,١ مقدمة

سلطة إقليم البترا التنموي السياحي هي مؤسسة تنموية ترعى الجهود الوطنية الهادفة إلى إنماء مدينة البترا الأثرية وتطوير قدراتها الخدمية بما يتناسب مع أهميتها التاريخية والحضارية والاقتصادية للمساهمة في إجراء الأبحاث والدراسات لإعدادها وتقديمها ضمن السياسات الاقتصادية والتسهيلات لجذب الاستثمارات الى إقليم البترا.

و حيث أن السلطة تعتبر من المؤسسات المستقلة مالياً وأدارياً بموجب قانونها النافذ، لها بذلك تملك الاموال المنقولة والغير المنقولة، والتصرف بها وفقاً لأحكام القانون والتشريعات النافذة بموجبه.

١,٢ اهداف المشروع

من الاهداف الرئيسية للسلطة وحسب قانونها هي تعيين المناطق الاستثمارية في الاقليم وتهيئة البيئة الاستثمارية لها لمزيد من الانفتاح وجذب الاستثمارات على مستوى الانشطة الاقتصادية المختلفة، وتحفيز الاعمال والاستثمار .

ترغب سلطة اقليم البترا التنموي السياحي بالتعاقد من خلال العطاء رقم (م خ ٧ / ٢٠١٤) لشراء خدمات خبير الاستشاري مختص بعمل دراسات جدوى اقتصادية أولية للمشاريع الأستثمارية المذكورة .

٢,٠ تعليمات لمقدمي العروض:

٢,١ معلومات الإتصال

في حالة وجود أي استفسارات يرجى الإتصال على العنوان التالي:

سلطة اقليم البترا التنموي السياحي هاتف: ٠٣٢١٥٧٠٩٣ فاكس: ٠٣٢١٥٤١٣٧	نهار الرواضية
بريد الكتروني n.erawadieh@pra.gov.jo	

أي اسئلة أو استفسارات تكون مرسلة على البريد الإلكتروني او الفاكس المذكورين أعلاه حيث يتم استقبال الاستفسارات والرد عليها خلال الفترات المحددة في الوثيقة .

نموذج كفالة دخول عطاء تقديم خدمات استشارية

اسم المشروع:-

" (دراسات جدوى اقتصادية أولية لمشاريع استثمارية داخل لواء البترا)"

الى: سلطة اقليم البترا التنموي السياحي

لقد تم اعلامنا بان المتقدم (المناقص) (اسم الشركة الاستشارية-----) يقوم بتقديم عرض للخدمات الاستشارية اعلاه استجابة لدعوة العطاء من قبلكم ، وبما ان شروط المشاركة تتضمن ان يقوم المناقص المتقدم بتقديم كفالة دخول للعطاء تكون مرفقة بعرضه المقدم، وبناءا على طلبه فإن بنك----- يتعهد تعهدا لا رجعة فيه ان يدفع لسلطة اقليم البترا التنموي السياحي مبلغ----- عند استلامنا اول طلب خطي من قبلكم في احدى الحالات التالية:-

- ان يقوم المناقص المتقدم بدون موافقتكم بسحب عرضه المقدم بعد الوقت المحدد للتسليم او قبل انتهاء مدة صلاحية العرض البالغة (١٢٠) يوم، او
- بعد قيامكم باحالة العطاء عليه ولكنه لم يتم بتوقيع الاتفاقية خلال ١٥ خمسة عشر يوما من تاريخ الاحالة عليه، او
- عدم قيامه بتقديم كفالة حسن التنفيذ وذلك خلال ١٠ عشرة ايام من تاريخ توقيع الاتفاقية.

ويجب ان يتم استلام طلبكم الخطي بتسييل قيمة الكفالة ودفع المبلغ المشار اليه اعلاه قبل انتهاء مدة صلاحية الكفالة والبالغة (١٢٠) يوم. وبحيث تتم اعادتها الينا بعد ذلك. وهذه الكفالة خاضعة للقوانين والتشريعات الاردنية.

- توقيع الكفيل (البنك) -----

- المفوض بالتوقيع -----

- تاريخ اصدار الكفالة -----

٣,٠ المشاريع التي تنوي السلطة عمل جدوى اقتصادية لها:

- مشروع الواقع الافتراضي (3D IN REAL TIME).

ستقوم السلطة بالمساهمة في توفير قطعة الارض المناسبة للمشروع من ضمن مشروع تأهيل وتطوير وسط مدينة وادي موسى، مع العلم بأن قطعة الارض متوفرة للمشروع بمساحة (٢م٨٠٠) من ضمن المشروع ، يهدف المشروع الى اطلاق الزائر تشييد حضارة البترا بشكل 3D، مع عمل 3D لمدة دقيقة.

- قصر مؤتمرات البترا (CONVENTION CENTER)

ستقوم السلطة بتوفير قطعة الارض المناسبة للمشروع تكون مساحتها ما لا يقل عن (٣ دونم) ، مع ذكر لأهم المشاريع الاستثمارية الفرعية تبنى على هذا المشروع مثل مراكز تنظيم المعارض مع عرض تقديمي للمشروع بطريقة 3D لمدة دقيقة.

يتكون قصر المؤتمرات من قاعة كبيرة لتتسع الى ٥٠٠ شخص وبعض الغرف الصغيرة الملحقة معه.

ويمكن استخدامه لأغراض عديدة:

✓ المؤتمرات صغيرة و متوسطة الحجم

✓ نشاطات مثل الأعراس و الإحتفالات و حفلات موسيقية...الخ

✓ معارض للشركات (مثل عروض المنتجات وغيرها)

✓ العروض المتعددة لتفسير الخلفية التاريخية والثقافية لمدينة البترا

✓ عروض أفلام محلية للسياح

- ميدان الفروسية

ستقوم السلطة بتوفير قطعة الارض المناسبة لهذا الميدان، مع الاخذ بعين الاعتبار تحديد المساحة المناسبة لإنشاء هذا الميدان المتعدد الاغراض وذا مواصفات عالية الجودة، وايضاً مع ذكر اهم المشاريع الاستثمارية التي ستنشأ على هذا المشروع، مع عرض تقديمي للمشروع بطريقة 3D لمدة دقيقة .

- التفرير

ستقوم السلطة بطرح الفرصة الاستثمارية مع امكانية تحديد المسارات التي سيسلكها التفرير، وامكانية توفير الارض بحيث تكون منتجاً سياحياً جديداً يخدم المنطقة مع اضافة عرض تقديمي للمشروع بطريقة 3D لمدة دقيقة.

- القرية التراثية

ستقوم السلطة بتأمين قطعة الارض المناسبة لإنشاء القرية التراثية وحسب المخططات التي يزودها المالك للشركة وذلك من اجل نقل جميع المحلات التي تمارس المهن والحرف السياحية داخل الموقع الاثري لهذه القرية، كما وسيكون مركزا متكاملًا للصناعات الحرفية السياحية.

- حديقة العجائب

تقوم الفكرة على اقامة حديقة العجائب حيث تمثل كل حديقة عجيبة من عجائب الدنيا السبع العالمية حيث تحتوي الحديقة على مجسم للعجيبة، حديقة تتضمن أشهر النباتات المزروعة في المنطقة ومطاعم ومحلات ترفيهية اضافة الى بازارات تحف تحاكي حضارة العجيبة .

- العدد المقترح للحدائق (٦ حدائق).

٤,٠ متطلبات الدراسة:

يقوم المحال عليه العطاء بدراسة جدوى اقتصادية للمشاريع آنفه الذكر كل على حدى حيث تتضمن دراسة المشروع لما يلي:

- وصف المشروع (نطاق المشروع، الفرصة الاستثمارية، نموذج الاعمال المقترح، خطة العمل والتنظيم وسير العمليات، حوافز الاستثمار، الاداء المالي).
- مناخ الاستثمار (الاداء الاقتصادي، المنظور متوسط ويعيد المدى، وظروف الاعمال)
- دراسة السوق (المنتجات والخدمات المقدمة، الجهة المستهدفة، العرض والطلب في السوق، اسعار البيع، مفهوم التسويق، توقع المبيعات).
- مصادر المشروع (المواد الاولية/ العمالة، الخصائص الفنية، التكاليف التأسيسية والرأسمالية) .

- تكلفة الاستثمار وربحية المشروع (تكلفة الاستثمار (التكاليف الرأسمالية والتشغيلية)، العائد على الاستثمار (ذاتي ومشارك) وفترة الاسترداد المتوقعة، احتساب نقطة التعادل، التدفق النقدي للمشروع (ذاتي، ومشارك)، التحليل المالي، قائمة الدخل المتوقعة).
- تضمين الدراسة لخطة اعلانية وتسويقية للمشروع.
- الميزانية العمومية المتوقعة .
- تقييم المخاطر (تحليل الحساسية، الفرضيات المالية).
- تقوم الشركة بتقديم سيناريوهات فرعيه لكل دراسة بشكل منفصل ، تتضمن الخيارات التالية :
 - ١- الشراكة ما بين السلطة والمستثمر .
 - ٢- فرصة استثمارية على نظام (B.O.T) .
- مادة (3D) مدة دقيقة منفردة لكل مشروع والتصوير الداخلي والخارجي ، والتصوير بجودة .FHD
- ان يتم دعم النقاط السابقة برسومات توضيحية وجداول بيانات.

٥,٠ شروط خاصة

١. يحق للسلطة إلغاء دراسة مشروع او اكثر قبل الاحالة.
٢. تقدم الدراسات على خمس نسخ ملونه وباللغتين العربية والانجليزية وعلى النحو التالي :
 - اربع نسخ A4
 - نسخة واحدة A3
٣. تقدم الدراسة على قرص مدمج عدد (٥) وباللغتين العربية والانجليزية وبامتداد PDF.
- ٤ . تقدم الشركة دورة تدريبية لا تقل عن ثلاثة ايام في موقع السلطة لثلاثة موظفين على الاقل من السلطة (يتم تسميتهم لاحقاً) في احدى مواضيع الاستثمار او دورة متخصصة في برنامج SPSS او (يتفق عليها لاحقاً) .
٨. تقديم مخطط زمني لمراحل المشروع وانجازه .
٩. حقوق ملكية دراسة المشروع تعود للسلطة .

١٠. تتوفر لدى السلطة الدراسات التالية :

- المخطط الشمولي.
- المخطط الهيكلي التنظيمي.
- الاحصائيات (زوار البترا)

٥,١ الوثائق الاخرى المطلوبة :

- شهادة التسجيل التجاري للمؤسسة صادرة عن مراقب الشركات، واية تراخيص أخرى صادرة، تكون حديثة ومصدقة حسب الأصول.
- تعبئة نموذج الالتزام المرفق بدعوى العطاء
- كفالة بنكية لدخول دعوة العطاء ما نسبتها (٥ %) من قيمة العرض ترفق بالعرض المالي .

٦-١ العرض المالي ومحتوياته

تحدد الشركة في عرضها المالي السعر الاجمالي والسعر الافرادي لكل دراسة ويكون عرضا منفصلا عن العرض الفني .

٦,٠ معايير التقييم:

٦,١ التقييم الفني والمالي:

على الجهة المتقدمة للعطاء ارفاق عرضين منفصلين (فني ومالي) على ان تتم المفاضلة للعرض الفني اولا وبنسبة ٧٠ علامة .

وستتم عملية المفاضلة للعرض المالي في حالة تحقيق ٧٠% على الاقل من العرض الفني للجهة المتقدمة وبنسبة ٣٠ علامة على ان يشمل العرض المالي التفاصيل التالية:

- تحدد الشركة في عرضها المالي الاسعار الافرادية لكل مشروع والاجمالية لكافة المشاريع مفضلاً حسب الاصول.

- تقوم اللجنة المكلفة بدراسة الدعوة بتحديد العروض المؤهلة فنياً حسب أسس وشروط الدعوة ويتم إستثناء العروض غير المؤهلة فنياً من التقييم.
- يتم فتح العروض المالية للمتأهلين فنياً والحاصلين على علامة (٧٠%) فأكثر في العرض الفني ويتم إعادة العروض المالية مختومة لغير المؤهلين فنياً، وتكون المعادلة المالية كما يلي :

$$\text{العلامة المالية للشركة التالية (س)} = \frac{\text{قيمة العرض المالي الاقل}}{\text{قيمة العرض المالي للشركة التالية (س)}} \times 30 \text{ علامة}$$

- يتم احتساب العلامة النهائية فنياً ومالياً وسيتم احتساب العلامة النهائية من (١٠٠%) لكل عرض .

٥- البرنامج الزمني

ستقوم الشركة بانجاز الدراسات المطلوبة استنادا الى برنامج العمل التالي:-

المرحلة	وصف العمل / المرحلة	المدة
١	الاعمال التمهيدية	
	اجتماعات ومراجعة وتقييم من قبل صاحب العمل ومع فريق الدراسة	٨ ايام عمل تقويمي
٢	مرحلة الدراسة الاولية	٨ ايام تقويمي
	تقديم عرض (Power-point Presentation) لشرح المهام التي سيتم انجازها والتي سينبثق من خلالها خطة العمل لدراسة المشاريع المذكورة اعلاه واخذ الموافقة بمرحلة الدراسة	
	مراجعة وتقييم من قبل صاحب العمل	
٣	مرحلة الدراسة	
	تقديم عرض (Power-point Presentation) لشرح المهام التي تم انجازها مع تقديم الدراسة الاولية واخذ الموافقة الميدنية	٦٠ يوم تقويمي
	مراجعة وتقييم من قبل صاحب العمل	
٤	مرحلة التصميم الجرافيكي و 3D	١٤ يوم تقويمي
	مراجعة وتقييم وموافقة	
٥	مرحلة التسليم النهائي	
	عرض 3D مع الدراسة النهائية مع التعديل (ان وجد)	١٠ ايام تقويمي
	مراجعة وتقييم من قبل صاحب العمل	
	المدة الكلية	١٠٠ يوم عمل

٤- فريق العمل

تلتزم الشركة بتوفير الكوادر التالية كحد أدنى لانجاز الدراسات مع ضرورة تقديم شهادة خبره موقعة حسب الاصول:-

ملاحظات	الخبرة المتخصصة (سنة)	الخبرة العامة (سنة)	الكوادر الفنية	
ماجستير كحد ادنى تخصص محاسبة او علوم مالية ومصرفية او ماجستير اقتصاد ان يكون حاصلًا على شهادات مالية او محاسبية دولية مثل (CMA, CFA,) او ما يعادلها	١٠	١٥	رئيس الفريق	١
بكالوريوس تخصص اقتصاد ومتخصص في مجالات عمل دراسات الجدوى من المشاريع الكبرى	١٠	١٥	خبير وباحث اقتصادي	٢
بكالوريوس علوم مالية ومصرفية او محاسبة على أن يكون حاصلًا على احدى الشهادات المالية المعتمدة مثل CFA او ما يعادلها	١٠	١٥	محلل مالي	٣
بكالوريوس قانون	٥	١٠	خبير قانوني	٤
بكالوريوس علم اجتماع	٥	١٠	باحث اجتماعي	٥
بكالوريوس سياحة واثار او ما يعادلها	٥	١٠	خبير سياحه واثار	٦
بكالوريوس	٧	١٠	مصمم جرافيك	٧
				٨
				٩
				١٠
				١١

الدفعات :

الدفعات	نسبة الدفعة من القيمة الاجمالية للعتاء (%)
١	بعد الموافقة على خطة سير العمل ٢٠ % من القيمة الاجمالية للعتاء
٢	بعد الموافقة على دراسات الجدوة الاولية وتقديم مقترح ال 3D .
٣	بعد استلام اعمال ال 3D والدراسات النهائية ٣٠ % من القيمة الاجمالية للعتاء