



# الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس

كراسة الشروط والمواصفات للمزايدة العامة

رقم (7) لسنة 2025/2024

لعملية تأجير المبنى اللوجيستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup>

محاط بمساحة 3700 م<sup>2</sup> لاند سكيب

تاريخ جلسة المزايدة

يوم الأربعاء الموافق 2025/06/25م.

قيمة النسخة: 5000 جنيه

## المحتويات

5	1. مقدمة
5.....	1.1 الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس
5.....	1.2 نبذة عن موضوع المزايدة
5.....	1.3 الجهات مقدمة العطاءات
6	2. الشروط العامة
6.....	2.1 القانون والقواعد الحاكمة
6.....	2.2 نوع المزايدة
6.....	2.3 كراسة الشروط والمواصفات
6.....	2.4 تقديم العروض
6.....	2.5 عنوان مراسلات المتزايدين
7.....	2.6 اللغة المستخدمة
7.....	2.7 حضور جلسة المزايدة
7.....	2.8 معاينة موضوع المزايدة
7.....	2.9 التأمين
8.....	2.10 تجزئة المزايدة
8.....	2.11 قرار الترسية
8.....	2.12 الاستفسارات الفنية
8.....	2.13 الجدول الزمني لإجراءات الممارسة
9.....	2.14 الإخلال بشروط الكراسة
9.....	2.15 التنازل عن العقد
9.....	2.16 حرية الهيئة في الإلغاء والتعديل
9.....	2.17 مسئولية الهيئة عن تكاليف العروض
9.....	2.18 فسخ التعاقد قبل انتهائه
10.....	2.19 الالتزام بالقوانين
10.....	2.20 فض المنازعات
10.....	2.21 شروط وأحكام أخرى
10.....	2.22 فض المظاريب الفنية
10.....	2.23 الإخلال بشروط الكراسة
11	3. وصف الأعمال المطروحة بالمزايدة
11.....	3.1 المبنى اللوجستي ومساحة لاند سكيب محل المزايدة
12.....	3.2 مدة التجهيزات
12.....	3.3 مدة التعاقد
12.....	3.4 مدة استلام المبنى

13	4. محتويات المظروف الفني
13	4.1 بيانات الجهة مقدمة العطاء
13	4.2 التزامات الشركة
15	4.3 مسئوليات الهيئة تجاه من ترسو عليه المزيدة
15	4.4 المرفقات
16	5. محتويات المظروف المالي
17	6. النماذج المطلوب إرفاقها
17	6.1 نموذج إقرار الالتزام بالدورة المستندية
17	6.2 نموذج القبول بأي تعديلات تصدر في هذا الشأن
18	6.3 نموذج خطاب العطاء
19	7. مشروع العقد

**المصطلحات المستخدمة**

المصطلح	المقصود به
الهيئة	الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس.
مقر الهيئة	المقر الكائن بمبنى خدمة المستثمرين التابع للهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس - طريق العين السخنة - القطامية القديم - الكيلو 114 - العين السخنة - محافظة السويس. فاكس: 062/3590003
مقر الهيئة بالقاهرة	الحي الحكومي بالعاصمة الإدارية بجوار شركة العاصمة الإدارية
اللوائح والقوانين	لوائح الهيئة والقوانين المصرية والقرارات التشريعية وكافة اللوائح والقرارات الوزارية والقواعد التنظيمية المصرية ذات الصلة بالمشروع.
العرض	ويقصد به المستندات التي يعدها ويقدمها المستثمر طبقاً لكراسة الشروط المواصفات المعدة من قبل الهيئة بما في ذلك أي مستندات مكتوبة وأي مواد أخرى مقدمة من.
العرض المستوفى	العرض المستوفى لجميع المتطلبات المذكورة تفصيلاً في كراسة الشروط المواصفات المعدة من قبل الهيئة.
العروض غير المستوفاة	العروض غير المقبولة فنياً ومالياً.
الجهة المستفيدة	الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس.
الجهات المقدمة للعبء	مقدم العبء يمكن أن تكون شركة أو هيئة أو جهة حكومية.
الشروط	هي الشروط العامة والمالية والمواصفات الفنية للأعمال محل الطرح.
المزايدة	المزايدة العلنية رقم (7) لسنة 2025/2024 م.

## 1. مقدمة

### 1.1 الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس

هي الهيئة الحكومية المنشأة وفقاً لأحكام قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم (83) لسنة 2002م وتعديلاته الصادرة بالقرار بقانون رقم (27) لسنة 2015م لإدارة المنطقة الاقتصادية لقناة السويس، وكذلك ست مواني وذلك بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم (330) لسنة 2003م وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (2282) لسنة 2015م.

### 1.2 نبذة عن موضوع المزايدة

في إطار دعم الدولة لمنظومة المناطق الاقتصادية الخاصة صدر قرار مجلس الوزراء رقم 2282 لسنة 2015 بشأن الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس بإنشاء الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس بهدف إيجاد هيئة مستقلة قادرة على إقامة وتنمية المنطقة الاقتصادية لقناة السويس، والعمل على جذب الاستثمارات إليها وإقامة المشروعات الزراعية والصناعية والخدمية القادرة على المنافسة مع مثيلاتها في العالم، وزيادة حصة مصر في التجارة العالمية وذلك من خلال توحيد سلطات الإدارة وأداء الأعمال وفقاً لأعلى المستويات العالمية، وتوفير المرافق والخدمات بأرقى المعايير والمواصفات الفنية، وتطبيق النظم والمزايا والإعفاءات الكفيلة بإطلاق طاقات الاستثمار والتنمية في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية وتوفير القوى البشرية المدربة اللازمة لذلك وتهيئة أفضل مناخ عمل جاذب للاستثمار، خاصة في ظل سياسة الانفتاح على العالم التي تنتهجها الدولة كوسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية.

ونظراً لحرص الهيئة على تهيئة المناخ المناسب للاستثمار قامت بطرح عملية تأجير المبنى اللوجيستي الشاغر بميناء الأديبة على مساحة أرض 2م1110 محاط بمساحة 2م3700 لاند سكيب، ومن هذا المنطلق فقد قامت الهيئة بإعداد كراسة الشروط والمواصفات لعمل مزايدة علنية عامة بين الشركات العاملة في المجال للحصول على أفضل العروض بينهم.

### 1.3 الجهات مقدمة العطاءات

الجهات المعنية بالمزايدة العامة هي شركات أو هيئات أو جهات حكومية أو مؤسسات فردية متخصصة في المجال.

**2. الشروط العامة****2.1 القانون والقواعد الحاكمة**

تطبق الهيئة قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم (83) لسنة 2002 وتعديلاته الصادرة بالقرار بقانون رقم (27) لسنة 2015م وتخضع لأحكام اللوائح الخاصة بها ومنها لائحة المشتريات والأعمال بالهيئة، وعلى من يرغب في الاطلاع أو الحصول على نسخة التفضل بتقديم طلب إلى إدارة المشتريات بالهيئة.

**2.2 نوع المزايدة**

مزايدة علنية عامة وتخضع لأحكام لائحة المشتريات الخاصة بالهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس.

**2.3 كراسة الشروط والمواصفات**

- على الجهة مقدمة العطاء أن تراجع شروط ومواصفات الكراسة بعناية ودقة، ويتم شراء كراسة الشروط والمواصفات بتقديم الآتي:
- خطاب تفويض من الجهة مقدمة العطاء باسم الشخص الذي سيقوم بشراء الكراسة، على أن يكون موقع ومختوم بختم الجهة مقدمة العطاء.
  - دفع قيمة شراء الكراسة مقابل إيصال بذلك.
  - على الجهة مقدمة العطاء التوقيع على كافة صفحات كراسة الشروط والمواصفات، وختمها بختم الشركة، وإعادتها مرفقة بالعرض المقدم منها، مع إقرار بأنها درست الشروط والمواصفات جيداً وأنها موافقة على جميع الشروط والمواصفات وملتزمة بها، على أن يكون الإقرار موقعاً ومختوماً بختم الجهة مقدمة العطاء.
  - تعد كراسة الشروط والمواصفات والعرض المالي وكافة الملاحق والمكاتبات المتبادلة بين الهيئة والجهة جزء من التعاقد الذي سيوقع بين الجهة المسندة وبين الجهة المتعاقدة ومكملة له.
  - لا يعتد بأي تعديل في الكراسة بسبب ما يدونه المتقدم من اشتراطات ما لم تقبل الجهة المسندة ذلك كتابياً.

**2.4 تقديم العروض****يتم تقديم العروض****المظروف الأول: العرض الفني**

- يتم تقديم العرض الفني جلسة المزايدة، ويجب أن يستوفي العرض جميع الشروط والقواعد المالية المحددة في كراسة الشروط والمواصفات، وإلا يعتبر العرض مرفوضاً ويتم استبعاده من المزايدة.
- سيتبع ذلك تقييم العروض وهو ما قد يتخلله أن تطلب من الشركات استفسارات شفوية، أو مكتوبة بذات الجلسة.

**المظروف الثاني: العرض المالي**

- يتم فض المظروف المالي في ذات جلسة المزايدة، وذلك للعروض التي تم قبولها فنياً، ويعتبر السعر المقدم داخل المظروف المالي هو السعر الافتتاحي لقيمة مقابل الانتفاع السنوي للمبنى اللوجستي الذي يقدمه مقدم العطاء عن عملية المزايدة.
- يتم افتتاح المزايدة بأعلى الأسعار المقدمة من مقدمي العروض، ويتم إجراء المزايدة على عدة جولات للوصول لأعلى الأسعار.
- في حالة عدم حضور أي من مقدمي العروض أو عدم اشتراكه في جلسة المزايدة؛ يعد السعر المقدم منه هو السعر النهائي المقدم منه.

**2.5 عنوان مراسلات المتزايدين**

يجب أن يكون مقدمي العطاءات مقيمي في جمهورية مصر العربية، ويجب أن يقدموا البيانات الخاصة بالعنوان، ورقم الفاكس، وعنوان البريد الإلكتروني الخاص بهم، التي سوف ترسل الهيئة عليها كل المراسلات والإشعارات المرتبطة بمستندات العطاء واسم الشخص المحدد للاستلام، ويعتبر هذا العنوان محلاً مختاراً له، وأن كافة المكاتبات والمراسلات التي ترسل عليه تنتج أثارها القانونية. وفي حالة تغيير العنوان؛ يتعين إخطار الهيئة بالعنوان الجديد بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، وإلا اعتبرت مراسلتها على العنوان صحيحة ومنتجة لكافة أثارها القانونية.

**2.6 اللغة المستخدمة**

اللغة العربية هي اللغة التي يجب استخدامها في كتابة العروض والمراسلات والاستفسارات والوثائق.

**2.7 حضور جلسة المزايدة**

يجب أن يحضر جلسة المزايدة ممثل الجهة الراغبة في الإيجار وإذا كان ممثلاً للغير يتم إثبات الحضور في المزايدة وفقاً للسجل التجاري أو عقد تأسيس الشركة وفي حالة إيفاد أحد مندوبي الشركة لابد من أن يكون الحضور بموجب تفويض كتابي موقع ومختوم بحضور الجلسة والمزايدة مع اللجنة والتوقيع على كشوف المزايدة ويوقع الراغب في دخول المزايدة على تعهد بالالتزام بكل ما ورد بكراسة الشروط من أحكام.

**2.8 معاينة موضوع المزايدة**

على مقدم العطاء معاينة موضوع المزايدة المعاينة التامة النافية للجهالة قبل تقديم عطاءه، وأن يتحقق بنفسه وتحت مسؤوليته من كافة البيانات الواردة بكراسة الشروط، والتعرف على كل الأحوال والأوضاع المحلية والقانونية والاقتصادية والطبيعية الشاملة حتى يصل إلى إدراك واضح وتام، يعتبر أنه حصل على جميع المعلومات اللازمة والمتعلقة بالمخاطر والأحداث الطارئة وكافة الظروف التي قد تؤثر على عرضه، وسيعتبر أنه قد قارن موضوع المزايدة مع مستندات العطاء وتأكد بنفسه وتحت مسؤوليته من حالة الموقع والعوائق الموجودة والمناسيب الفعلية وأي ظروف أخرى قد تؤثر على قيامه بالأعمال طبقاً لنصوص واشتراطات مستندات العطاء، ويعتبر دخوله المزايدة إقراراً منه بدراسة ومعرفة موضوع المزايدة ومعاينته المعاينة التامة النافية للجهالة.

**2.9 التأمين****➤ التأمين المؤقت**

يقدم مع العطاء تأميناً مؤقتاً قدره 350,000 جنيه (فقط ثلاثمائة وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) ويرفق بالعرض المقدم من الشركة؛ إما عن طريق السداد من خلال ماكينات التحصيل الإلكتروني الموجودة بالهيئة (P.O.S)، أو بشيك مصرفي معتمد من المصرف المسحوب عليه، أو بخطاب ضمان بنكي غير مقترن بأي شروط أو تحفظات وغير قابل للإلغاء غير مشروع باسم الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس، على أن يكون البنك الصادر منه خطاب الضمان لم يتعد حد إصدار خطابات الضمان المقررة من البنك المركزي ويتم رفعه بقيمة التأمين الخاصة فور الترسية، أو يرد للشركة في حالة عدم الترسية.

**➤ التأمين النهائي**

يجب على من يرسو عليه المزايدة استكمال التأمين المؤقت ليصبح 10% من قيمة الصفقة عن الثلاث سنوات الأولى كتأمين نهائي ويجب أن يظل هذا التأمين سارياً طوال مدة العقد ويجدد هذا التأمين قبل بداية الثلاث سنوات التالية أو الفترة المتبقية من العقد أيهما أقل مع مراعاة زيادة قيمة التأمين في حالة الزيادة السنوية في قيمة التعاقد عند التجديد وذلك بذات طرق السداد المنصوص عليها سلفاً إما خلال ماكينات التحصيل الإلكتروني الموجودة بالهيئة (P.O.S) أو بشيك مصرفي معتمد من المصرف المسحوب عليه أو بخطاب ضمان بنكي غير مقترن بأي شروط أو تحفظات وغير قابل للإلغاء وساري لمدة (6) شهور بعد تاريخ نهاية العقد، على أن يكون البنك الصادر منه خطاب الضمان لم يتعد حد إصدار خطابات الضمان المقررة من البنك المركزي وذلك في فترة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ اليوم التالي لإخطاره بقبول عطاءه دون أدنى تأخير ولا تقبل أي استثناءات في هذا الخصوص. وفي حالة عدم سداد قيمة التأمين النهائي يتم مصادرة التأمين الابتدائي المقدم منه والترسية على التالي له مباشرة مع تحميل الأول كل خسارة تنتج عن ذلك بما فيها فرق الأسعار أو يتم طرح المزايدة من جديد على حساب الراسي عليه المزايدة، مع تحميله كل خسارة تنتج عن ذلك بما فيها فروق الأسعار أو المصاريف الإدارية والتعويض، ويكون للهيئة الحق في حجز ما للمزيد المقصر لدى الهيئة من مبالغ مستحقة الصرف، أو ما يكون له من مبالغ مستحقة لدى الجهات الإدارية الأخرى وذلك بما يتراءى للهيئة وفقاً لصالحتها،

• يرد التأمين المؤقت إلى أصحاب العطاءات غير المقبولة وذلك بعد جلسة المزايدة مباشرة بشرط سداد التأمين النهائي من قبل صاحب العرض المقبول أو من يليه.

**2.10 تجزئة المزايدة**

المزايدة على تأجير المبنى بالكامل وليست قابلة للتجزئة، ويتم الترسية طبقاً لأعلى العروض المالية المقدمة وذلك في جلسة المزايدة.

**2.11 قرار الترسية**

يتم الترسية على أعلى الأسعار التي يتم تقديمها في جلسة المزايدة.

وفي حالة ما إذا كان القيمة الأعلى سعرا تقل عن القيمة المرجوة والسابق وضعها من قبل الهيئة فسيتم إلغاء المزايدة واتخاذ الهيئة لإجراءاتها وفق لائحة المشتريات والتعاقدات المعمول بها بالهيئة.

ولا يعتبر رسو المزايدة نهائياً إلا بعد توصية لجنة البت واعتمادها من السلطة المختصة بالهيئة.

**2.12 الاستفسارات الفنية**

في حالة إذا ما وجد أحد مقدمي العطاءات أي تعارض أو خطأ أو نقص بكراسة الشروط أو إذا كان لديه أي استفسار أو رغبة للاستعلام عن كراسة الشروط؛ يكون عليه إخطار السيدة المهندسة/ دينا محمد مخلوف - كبير مهندسين بإدارة الهندسية والمشروعات الأدبية كتابياً خلال فترة لا تقل عن سبعة أيام قبل تاريخ موعد جلسة المزايدة، وستقوم الهيئة بالرد على تلك الأسئلة في صورة ملحق إضافي، ويؤخذ في الاعتبار إصداره وتوزيعه على كل المتقدمين.

يجب توجيه الاستفسارات لأي من ممثلي الهيئة وذلك من خلال السيدة المهندسة/ دينا محمد مخلوف- وفق البيانات الآتية: -

اسم الشخص المسئول	مهندسة/ دينا محمد مخلوف
المسمى الوظيفي	كبير مهندسين بإدارة الهندسية والمشروعات
هاتف محمول	01008023068
البريد الإلكتروني	<a href="mailto:dina.makhlouf@sczone.eg">dina.makhlouf@sczone.eg</a>

**2.13 الجدول الزمني لإجراءات الممارسة**

يراعى أن تسير إجراءات المزايدة وفقاً للجدول الزمني التالي: -

الفترة الزمنية المتوقعة	الإجراء
يوم الأربعاء الموافق 2025/06/04م.	تاريخ الاعلان عن المزايدة.
يوم الأربعاء الموافق 2025/06/25م.	آخر موعد لشراء كراسة الشروط والمواصفات.
يوم الأربعاء الموافق 2025/06/25م.	جلسة المزايدة جلسة المزايدة بمقر الهيئة بالعاصمة..

وفي حالة رغبة أي صاحب عطاء في تقديم عرضه في وقت سابق للتاريخ المحدد؛ يكون عليه مخاطبة الهيئة من خلال بيانات الاتصال المذكورة أعلاه. وتحفظ الهيئة بالحق في تأجيل موعد وتاريخ الإغلاق، على أن تقوم بإخطار مقدمي العطاءات بوقت كافي.

الهيئة لن تلتفت إلى أي عرض يرد إليها بعد تاريخ وموعد تلقي العروض وفض المظاريف المالية.

**2.14 الإخلال بشروط الكراسة**

في حالة الإخلال بشروط الكراسة فإنه يحق للهيئة فسخ العقد وإلغاء الإيجار، أو سحب المبنى ممن ترسو عليه المزايدة ويصبح التأمين النهائي من حق الهيئة، كما يكون لها الحق أن تخصص ما تستحقه من غرامات وقيمة كل خسارة تلحق به من أية مبالغ مستحقة أو تُستحق لمن ترسو عليه المزايدة لديها. وفي حالة عدم كفايتها تلجأ إلى خصمها من مستحقاته لدى أية جهة إدارية أخرى، أيًا كان سبب الاستحقاق دون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحقها في الرجوع عليه بما لم تتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري ويطبق عليه في هذا الشأن كافة البنود الواردة بلائحة المشتريات والعقود الخاصة بفسخ العقد أو إنهائه.

**2.15 التنازل عن العقد**

لا يحق لمن ترسو عليه المزايدة التنازل للغير عن القيام بكامل أعمال العقد أو أي جزء منه، وفي حالة مخالفة ذلك يكون للهيئة الحق في فسخ العقد، ومصادرة التأمين، وتطبيق أحكام لائحة المشتريات الخاصة بالهيئة.

**2.16 حرية الهيئة في الإلغاء والتعديل**

للهيئة حرية التصرف في أي وقت سابق لتاريخ وموعد المزايدة أن ترسل إشعاراً كتابياً لمقدمي العطاءات بالآتي :

- إلغاء أو تغيير الإجراءات الواردة بكراسة الشروط .
- إلغاء أو إضافة أو تعديل كل أو جزء من كراسة الشروط .
- مد فترة وتاريخ موعد لجنة المزايدة.

**2.17 مسؤولية الهيئة عن تكاليف العروض**

في جميع الأحوال لا تكون الهيئة مسئولة أمام أي مقدم عرض عن أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر أو أضرار قد يتكبدها في إعداد عطاءه، أو في إجراء المفاوضات اللاحقة المرتبطة بالعطاء أو الاتفاق، ولا تضمن أو تلتزم الهيئة بأي وجه من الوجوه بأن ترسي المشروع لأي مزايد يستجيب لهذا العطاء مهما كانت محتويات العطاء المقدم منه ومدى أفضليتها بالنسبة إلى ما قد يقدم من عطاءات من متزايدين آخرين، ويقبل ويوافق مقدمو العطاءات على الالتزام بكل القواعد والشروط المنصوص عليها في كراسة الشروط والمواصفات ومستندات العطاء ويقبلون قرارات الهيئة كقرارات نهائية في عملية الطرح والترسية، ويحق للهيئة إلغاء وسحب الطرح دون إعلان عن ترسية المشروع وفقاً فقط لإرادة الهيئة منفردة وبصرف النظر عن العطاءات التي قد يتم أو تم تقديمها، وذلك كله دون أدنى مسؤولية على الهيئة تجاه أي شخص قد حصل على كراسة الشروط أو تقدم أو سيقدم العطاء.

**2.18 فسخ التعاقد قبل انتهائه**

بخلاف الحالات التي ينقضي فيها العقد تلقائياً يكون للهيئة الحق في فسخ التعاقد قبل انتهاء مدته دون اعتراض من الجهة المتعاقد معها ودون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قانونية في الحالات الآتية: -

- إذا أخل الجهة المتعاقد معها بأي شرط من شروط العقد أو أي التزام من الالتزامات المنصوص عليها بكراسة الشروط.
- إذا استعمل من رسي عليه المزداد الغش أو التلاعب في معاملاته مع الهيئة.
- إذا ثبت على من رسي عليه المزداد بأنه شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في رشوة أحد موظفي الهيئة أو عمالها أو التواطؤ معهم لإضراراً بمصلحتهم.
- ويترتب على الفسخ في الحالات السابقة فيما عدا الوفاة مصادرة التأمين النهائي لصالح الهيئة، ولها الحق في تحميل الجهة المتعاقد معها بكل خسارة أو مصروفات تنتج عن الفسخ، وحقها في مطالبته بالتعويض، ولها في سبيل ذلك الحجز على ما يكون لها من مستحقات لدى الغير أو الجهات الإدارية الأخرى.

**2.19 الالتزام بالقوانين**

يلتزم من ترسو عليه المزايدة بكافة القوانين واللوائح والقرارات المنظمة لعمل الهيئة وقت إبرام التعاقد وما يرد عليها من تعديلات، والاستجابة لكافة متطلبات الهيئة والجهات الحكومية الأخرى ذات الصلة.

**2.20 فض المنازعات**

تطبق أحكام قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم (83) لسنة 2002 وتعديلاته الصادرة بالقانون رقم (27) لسنة 2015م في المنازعات التي تنشأ حول تنفيذ أو تفسير بشأن هذه المزايدة.

وأية منازعات بين الطرفين بخصوص تنفيذ التعاقد يتم حلها أولاً عن طريق لجنة من الطرفين، وإذا تعذر الاتفاق على رأى اللجنة، تكون محاكم مجلس الدولة هي المختصة بنظر مجالات الخلاف.

**2.21 شروط وأحكام أخرى**

- يجب أن يخلو العطاء من كل قيد أو شرط أو أجل من أي نوع وإذا رغب مقدم العطاء في إبداء أي ملاحظة خاصة بالنواحي المالية فيجب إثباتها في كتاب مستقل يتضمنه المظروف المالي.
- لن يلتفت إلى أي ادعاء من مقدم العطاء لوجود خطأ في العطاء المقدم منه أيًا كان هذا الخطأ إذا ما تقدم هذا الادعاء بعد الميعاد المحدد لفتح المظاريف.
- تكون الشركة المؤجرة مسؤولة عن أي ضرر يلحق بالمبنى المؤجر وصيانته وتسليمه للهيئة بالحالة التي كانت عليها بحد أدنى.
- يجب على مقدمي العطاءات اعتماد إقرار المعاينة التامة النافية للجهالة (المرفق بالكراسة) للمبنى داخل ميناء الأدبية البحري والتأكد من بيان ووصف وحالة المبنى بالكراسة.

**2.22 فض المظاريف الفنية**

ستقوم الهيئة بفتح مظاريف العطاءات في حضور مقدمي العطاءات اللذين يقررون الحضور أو من ينوب عنهم بموجب تفويض كتابي لحضور جلسات فتح المظاريف في الوقت والتاريخ والمكان المذكورين في البرنامج الزمني أعلاه، وعلى ممثلي مقدمي العطاءات الحاضرين أن يوقعوا لإثبات حضورهم، وسيتم فتح التغليف الخارجي وفض المظروف الفني في جلسة فض المظاريف الفنية، والتأكد من استكمال العطاء والالتزام بمستندات العطاء. وستقوم الهيئة بإعداد محضر لوقائع جلسة فتح مظاريف العطاءات الفنية بما في ذلك المعلومات التي سيفصح عنها للحاضرين طبقا لمتطلبات هذا البند.

**2.23 الإخلال بشروط الكراسة**

في حالة الإخلال بشروط الكراسة فإنه يحق للهيئة فسخ العقد وإلغاء مزايدة من ترسو عليه المزايدة ويصبح التأمين النهائي من حق الهيئة، كما يكون لها الحق أن تخصم ما تستحقه من غرامات وقيمة كل خسارة تلحق بها من أية مبالغ مستحقة أو تُستحق لمن ترسو عليه المزايدة لديها. وفي حالة عدم كفايتها تلجأ إلى خصمها من مستحقاته لدى أية جهة إدارية أخرى، أيًا كان سبب الاستحقاق دون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحقها في الرجوع عليه بما لم تتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري ويطبق عليه في هذا الشأن كافة البنود الواردة بلائحة المشتريات الخاصة بفسخ العقد أو إنهائه.

## 3. وصف الأعمال المطروحة بالمزايدة

ترغب الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس - ميناء الأدبية بصفتها الجهة المختصة بإدارة المنطقة الاقتصادية لقناة السويس وطبقاً لقرار إنشائها في طرح مزايدة علنية لاستغلال المبنى اللوجستي ومساحة اللاند سكيب طبقاً لما يلي:-

## 3.1 المبنى اللوجستي ومساحة لاند سكيب محل المزايدة

أ- المبنى اللوجستي:-

الموقع:	يقع بجوار مبنى المسجد والكافيتريا، وهو خارج الدائرة الجمركية.
المساحة الكلية:	يقع المبنى على أرض بمساحته 1110 م <sup>2</sup> .
الحدود الشمالية:	البحر - البوابة الهيكلية
الحدود الجنوبية:	ساحة الانتظار الخارجية
الحدود الشرقية:	طريق مدخل الميناء
الحدود الغربية:	شركة المجمع العربي

وصف كامل للمبنى:-

المبنى مكون من (دور أرضي + دور أول علوي) وبيان المساحات المطروحة للمزايدة كآلاتي:-

أولاً: الدور الأرضي (بمساحة 910م <sup>2</sup> ) وبيانه كآلاتي:-	
عدد (1) بوابة رئيسية للمبنى + عدد (1) بوابة مخرج طوارئ	
عدد (12) مكتب بمساحات تتراوح بين 14 م <sup>2</sup> وحتى 22م <sup>2</sup> .	
عدد (2) دورة مياه.	
منطقة انتظار عملاء و كاونتر استعلامات رخام.	
عدد (1) أوفيس .	
ثانياً: الدور الأول علوي (بمساحة 610م <sup>2</sup> ) يحتوي على:-	
عدد (5) مكاتب بمساحات مختلفه تتراوح بين 54 م <sup>2</sup> و 120 م <sup>2</sup> وكل مكتب يحتوي على (أوفيس+حمام)	
عدد (2) دورة مياه	
عدد (1) تراس يطل على البحر يخدم عدد (2) مكتب.	

المبنى مستقطع منه مساحة 200م<sup>2</sup> بالدور الأرضي، ومساحة 500م<sup>2</sup> بالدور الأول علوي، لم يتم احتسابها في المساحات المذكورة.

وصف كامل لأعمال التجهيزات بالمبنى:-

- (1) المبنى مكيف بالكامل.
- (2) المبنى مجهز بشبكة (صرف + مياه).
- (3) المبنى خارج الدائرة الجمركية.
- (4) المبنى مجهز بشبكة كهرباء عمومية تتكون من: لوحة حلقيه، ومحول، ولوحة توزيع رئيسية، تحتاج إلى التوصيل والاختبار والتشغيل.
- (5) المبنى مجهز بمولد كهربائي يحتاج إلى التوصيل والاختبار والتشغيل.
- (6) المبنى مجهز بشبكة إنارة تحتوي على الكشافات والأسلاك وتحتاج إلى استكمال اللقم والاكسسوارات اللازمة.

- (7) المبنى مجهز بشبكة وقوى (برايز) تحتاج إلى استكمال لقم البرايز والاكسسوارات اللازمة.
- (8) تشطيب المبنى بجوده عالية.
- (9) المبنى غير مجهز بأثاث.
- (10) المبنى غير مجهز بأجهزة صحية وغير مجهز بالإكسسوارات الصحية.
- (11) المبنى مجهز بشبكة إنذار وإطفاء.
- (12) شبكه الاتصالات

إمكانية توصيل خطوط اتصالات أرضية (خدمة نت - خدمة ربط المعلومات - خدمة التليفون الأرضي) على نفقة المستأجر وبمعرفة.

ب- اللانند سكيب وملحقات المبنى اللوجستي بمساحة 3700 م<sup>2</sup>: -

- (1) مبنى المحول.
  - (2) موقف سيارات خاص بالمبنى.
- على الشركات المتقدمة للمزايدة معاينة المبنى معاينة تامة نافية للجهالة.

### 3.2 مدة التجهيزات

المدة المحددة للتجهيزات هي شهر تبدأ من تاريخ الإخطار بالترسية أو محضر الاستلام الفعلي للمبنى أيهما أقرب.

### 3.3 مدة التعاقد

مدة التعاقد ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الإخطار بالترسية أو محضر الاستلام الفعلي للمبنى أيهما أقرب، ويتم زيادة القيمة الإيجارية 10% سنوياً.

### 3.4 مدة استلام المبنى

المدة المحددة لاستلام المبنى هي أسبوع من تاريخ الإخطار بالترسية بقبول عرض الشركة من الناحية المالية، وذلك بموجب محضر استلام يحرر بين الهيئة والشركة المتعاقد معها موضح به المساحة الفعلية وتوصيفها.

## 4. محتويات المظروف الفني

يكتب على المظروف الفني الآتي:

## المزايدة العلنية رقم (7) لسنة 2025/2024

بشأن عملية تأجير المبنى اللوجيستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب

عطاء شركة )

## "العرض الفني"

يجب على مقدمي العطاءات الفنية التوقيع على كل صفحة من الأصل من المفوض من قبل الشركة. يجب أن تبدأ العروض بصفحة المحتويات التي تحدد أرقام صفحات الأقسام المختلفة للعرض، وتكون صفحات العرض مطبوعة على جهة واحدة فقط وبمقاس ( A4 ، التنسيق التلقائي للهوامش بنظام مايكروسوفت أوفيس) ما لم تحتوي تلك الصفحات على كتالوجات أو أي بيانات فنية تحتاج لمقاس أوراق مختلف، والتي يجب ألا يتجاوز حجمها مقاس A3، ويجب أن يغطي العرض البنود المطلوبة بشكل كامل متضمناً المعلومات التفصيلية المطلوبة بكتابة الشروط.

يحتوي المظروف الفني المقدم من الجهة مقدمة العطاء على البنود الآتية:

- (1) بيانات الجهة مقدمة العطاء.
- (2) التزامات الشركة.
- (3) التزامات الهيئة.
- (4) المرفقات.

- على الجهة مقدمة العطاء الالتزام والحفاظ على الترتيب أعلاه، مع وضع فواصل بين كل بند من بنود المظروف؛ وذلك لتسهيل عملية التفريغ والتقييم اختصاراً للوقت والمجهود.
- تقدم العطاءات باللغة العربية مع إمكانية استخدام اللغة الانجليزية للمصطلحات الفنية.
- يجب ترقيم كل الأوراق في محتويات العرض بما فيها الغلاف والفواصل.

## 4.1 بيانات الجهة مقدمة العطاء

- تذكر بيانات الجهة مقدمة العطاء.
- من حق لجنة البت استبعاد الشركات التي لا تقوم بتقديم البيانات كاملة ومعتمدة ومختومة بخاتم الشركة.

## 4.2 التزامات الشركة

- (1) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد مقابل الانتفاع بالمبنى سنوياً مقدماً من تاريخ استلام الموقع.
- (2) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل نزع للصرف الصحي، ولحين قيام الهيئة بتشغيل محطه المعالجة.
- (3) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتقديم مقترح صيانه شامله دوريه للمبنى بالمظروف الفني.
- (4) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإفاده الإدارة الهندسية بتقارير أعمال الصيانة بشكل شهري، وفي حالة ظهور أي ملاحظات أثناء معاينة اللجنة المشكلة من الهيئة؛ فعلى الشركة الالتزام بأعمال الصيانة أو الاصلاح أو التغيير إذا لزم الأمر خلال المدة المحددة من اللجنة، وإلا ستقوم الهيئة بالأعمال المطلوبة على حساب الشركة.
- (5) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتركيب عداد كهرباء وعداد مياه، وسداد قيمة مقابل الصيانة الخاصة بالشبكات الخارجية طبقاً للاستهلاك.
- (6) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتشجير المساحات الخضراء باللاند سكيب، وكذا تعليمها أولاً بأول.
- (7) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالتأمين على المبنى ضد أخطار الحريق والأخطار الطبيعية والأخطار الإضافية والسطو، والالتزام بسداد أقساط الوثيقة وإفاده الهيئة بما يفيد السداد وإلا ستقوم الهيئة بالسداد على حساب الشركة بالإضافة إلى مصروفات إدارية.
- (8) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحصول على موافقة الحماية المدنية قبل التشغيل.

- (9) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد مقابل الانتفاع عن السنة الأولى خلال أسبوع من الإخطار برسو المزايدة، وحال المخالفة يحق للهيئة مصادرة التأمين المؤقت والتعاقد مع الشركة التي تليه.
- (10) يتم سداد قيمة مقابل الانتفاع خلال أسبوع من تاريخ بداية كل سنة، وفي حالة التأخير عن سداد مستحقات الهيئة لمدة شهر يتم توجيه إنذار للشركة، على أن تلتزم الشركة بتعويض الهيئة بما يعادل سعر الفائدة والخضم المعلن من البنك المركزي المصري من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد، وفي حالة تكرار المخالفة يتم عرضها على اللجنة العليا للتراخيص للنظر في أمر استمرار استغلال الشركة للمبنى من عدمه.
- (11) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإجراءات الأمن والسلامة بالميناء وتعليمات الدفاع المدني والحماية المدنية والحريق والأمن الصناعي والتقييد بالتعليمات الخاصة بتلوث البيئة.
- (12) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد كافة الضرائب والرسوم والتعويضات المقررة طبقاً للقوانين والقرارات بشأن ما يتعلق بجميع الجهات المعنية بدون تدخل الهيئة.
- (13) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد أي تعريفات أو مصاريف قد تفرض بقرارات وزارية أو بقرارات الهيئة حالاً أو مستقبلاً بشأن ما يتعلق بالميناء .
- (14) قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر، يقوم من ترسو عليه المزايدة بعمل صيانة شاملة لكافة مكونات المشروع، بما يضمن تسليمها للهيئة بحالة جيدة تضمن استمرار العمل بها على أكمل وجه ودون الحاجة الى ترميمات إضافية.
- (15) يقر المتقدم للمزايدة بأنه سيسلم موقع المبنى عند إنتهاء مدة العقد بما أضافه عليه من أعمال بحالة تشغيلية جيدة وإذا نقص أو تلف منه شيء يلتزم بإعادته إلى حالته على نفقته فوراً، وإلا كان للهيئة أن تخصم التكاليف من التأمين المودع لديها بدون إخطار أو تنبيه، وذلك بما لا يخل بحق الهيئة في الرجوع على المتعاقد بالتعويضات اللازمة. كما يقر بأنه سيكون ملتزماً بتقديم مخالصة خاصة بالمياه والكهرباء والتأمينات والضرائب الخاصة بالمبنى محل العمل في نهاية العقد.
- (16) لا يجوز لمن ترسو عليه المزايدة إجراء أي تعديلات أو تغييرات ( إنشائية أو معمارية ) داخل أو خارج منطقة الانتفاع إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة وطبقاً للقوانين المعمول بها، وعليه التقدم بالرسومات الهندسية التفصيلية التي تراها الهيئة كافية في بيان الأعمال المطلوبة لإمكان البت فيها بالموافقة أو بالرفض قبل التنفيذ الذي يتعين أن يكون تحت إشراف الأجهزة الفنية للهيئة، ويعتبر بدء المتعاقد في التنفيذ قبل الحصول على الموافقة من الهيئة إخلال منه بشروط التعاقد مما يجيز للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المتعلقة بهذا الشأن .
- (17) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بنظافة وأمن وسلامة المنطقة محل المزايدة.
- (18) يتعهد ويلتزم من ترسو عليه المزايدة بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها أن يسلم الموقع وما ينشأ عليه من تحسينات إلى الهيئة خالٍ من الرهون أو أي التزامات أخرى.
- (19) يتحمل من ترسو عليه المزايدة كافة الرسوم والضرائب والتأمينات والمصاريف المستحقة عن هذا النشاط دون أية مسؤولية أو أعباء من أي نوع على الهيئة، وذلك من حسابه الخاص إلى الجهة المعنية طبقاً للتشريعات السارية في ذلك الوقت.
- (20) يجب على من ترسو عليه المزايدة مراعاة تطبيق قواعد تشغيل العاملين وعلى الأخص خلال العطلات الرسمية للدولة، وكذا مراعاة قوانين الأمن العام والصحة والعمل والجمارك والأمن الصناعي والسلامة المهنية وقانون التأمين الاجتماعي رقم (79) لسنة 1975م وقرار وزارة التأمينات رقم (74) لسنة 1988م أو أي قرارات تصدر من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن.
- (21) على من ترسو عليه المزايدة المحافظة على سلامة جميع ممتلكات الغير، وكذا ممتلكات الهيئة الاقتصادية التابع لها الموقع وكافة المرافق التي تدخل في منطقة العمل سواء كانت في المياه أو على الأرصفة، وكذا على سبيل المثال - الطرق - أعمدة الإنارة - كابلات الكهرباء - كابلات تليفونية - كابلات الإشارة - مواسير - أثاث وأجهزة كهربائية - مسطحات خضراء وأشجار... إلخ، وفي حالة تسببه في وجود أي تلف؛ يلتزم بإعادة الشيء إلى أصله ويحق للهيئة المطالبة بالتعويض عن ذلك. وفي حالة عدم إعادة الشيء

إلى أصله يتم إصلاحه على حسابه وتحصيله منه، وذلك بخلاف المصاريف الإدارية. ويجب عليه في جميع الحالات إجراء التنسيق اللازم مع الجهات المعنية في هذا الشأن بمعاونة الهيئة.

22) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتنفيذ كافة التعليمات والتوجيهات والإرشادات التي تصدرها إدارة الهيئة أو جهاز الإشراف التابع لها بما لا يخالف باقي بنود كراسه الشروط ما دامت في مجال تنفيذ مضمون المزايدة.

23) يحظر على عمال من ترسو عليه المزايدة القيام بأية أعمال مخالفة للأعمال المكلفين بها وفي حالة قيام أحد العاملين التابعين له بهذه الأعمال ويكون للهيئة الحق في توقيع العقوبة التي تراها مناسبة أو فسخ التعاقد ومصادرة التأمين.

### 4.3 مسؤوليات الهيئة تجاه من ترسو عليه المزايدة

- 1- تلتزم الهيئة بمنح من ترسو عليه المزايدة التعاقد الخاص باستخدام مساحة المبنى.
- 2- يتم إصدار العقد بمقابل الانتفاع بالمبنى طبقاً للفئات المعتمدة للمزايدة بزيادة سنوية قدرها (10%) عند بداية التجديد السنوي.

### 4.4 المرفقات

- صورة رسمية من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع العطاءات المقدمة من الشركات.
- صورة السجل التجاري الخاص بالشركة مجددة (صورة واضحة).
- صور من البطاقة الضريبية الخاصة بالشركة مدون بياناتها آلياً، وموضحاً بها آخر إقرار ضريبي (صورة واضحة).
- صورة مما يفيد أن الشركة مسجلة وفقاً لأحكام قانون رقم (67) لسنة 2016 بشأن إصدار قانون الضريبة على القيمة المضافة. (صورة واضحة).
- شهادات من الجهات المذكورة في جدول سابقة الأعمال أو على الأقل صور عقود وأوامر الأسناد.

## 5. محتويات المظروف المالي

يكتب على المظروف المالي الآتي:

## المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024

بشأن عملية تأجير المبنى اللوجيستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب

عطاء شركة )

## "العرض المالي"

يحتوي العرض المالي المقدم من الجهة مقدمة العطاء على الآتي: -

(1) النموذج المالي التالي موضحاً به الاشتراطات المقترحة لإجراء المزايدة بين الشركات: -

النموذج المالي لعملية تأجير المبنى اللوجيستي بمساحة 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب

السعر المقترح من الشركة كبدائية المزايدة	البيانات
	تبدأ المزايدة بمقابل انتفاع المقترح بالجدول.

## ملاحظات هامة

- مدة التعاقد: ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ استلام الموقع، على أن تلتزم الشركة باستلام الموقع خلال 10 أيام من سداد التأمين النهائي.
- يتم سداد مقابل الانتفاع بالمبنى سنوياً مقدماً بزيادة سنوياً 10%.
- يتم استكمال التأمين (10%) من مقابل الانتفاع تأمين مقدماً سنوياً (شيك مقبول الدفع - تحويل بنكي - خطاب ضمان) فور إخطاره بالترسية.
- يلتزم الراسى عليه المزداد سداد مبلغ تأمين استهلاك كهرباء يتم الاحتفاظ به طوال مدة سريان العقد.

## وذلك مع مراعاة الآتي: -

- (1) يجب أن تكون الفئات بالعرض مدونة بالجنه المصري، ومكتوبة بالحبر الجاف أو السائل أو الطباعة رقماً وحرفاً باللغة العربية دون كشط أو تغيير أو تحشير.
- (2) يجب أن لا تشمل القيم المقدمة من الشركة مقدمة العطاء أية ضرائب أو رسوم؛ حيث أن الهيئة معفاة منها بموجب أحكام قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم (83) لسنة 2002 وتعديلاته، وذلك بخلاف الضريبة على القيمة المضافة فيجب أن يكون السعر المقدم من المتزايد غير شامل هذه القيمة، على أن يسدد المبلغ المتفق عليه مضافاً إليه 14% ضريبة القيمة المضافة.
- (3) صاحب العطاء مسئول عن مراجعة المبالغ المقدمة منه سواءً من حيث مفرداتها أو مجموعها.
- (4) للهيئة الحق في مراجعة الأسعار المقدمة سواءً من حيث مفرداتها أو مجموعها أو إجراء التصليحات المادية إذا اقتضى الأمر ذلك، ويعول على السعر المبين بالحروف ولا يعتد بالعطاء المبني على زيادة نسبة مئوية عن أكبر عطاء مقدم في الممارسة.
- (5) تقوم الشركة بملء كافة الإقرارات المرفقة ويتعهد بمسئوليته الكاملة عن صحة كافة البيانات الواردة بها، وفي حال مخالفة ذلك يحق للهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس اتخاذ الإجراء المناسب والذي قد يصل إلى إلغاء التعاقد دون إنذار.

## 6. النماذج المطلوب إرفاقها

يجب أن يتم إرفاق النماذج التالية ضمن العرض الفني المقدم من الشركة

### 6.1 نموذج إقرار الالتزام بالدورة المستندية.

اسم الشركة / .....

الموضوع: الالتزام بالدورة المستندية

السيد الأستاذ / رئيس الإدارة المركزية للتعاقدات

تحية طيبة وبعد،،،

إيماءً إلى العرض المقدم منا في المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024 بشأن عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب وطبقاً للتعليمات الصادرة لمقدمي العروض (شاملة كل الملاحق والمستندات القانونية والإضافات) (التعليمات).

نقر نحن الموقعون أدناه بالالتزام الكامل بالدورة المستندية المطلوبة والمتعارف عليها واستخراج التقارير اللازمة والتي تمكن الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس - ميناء الأدبية.

مقدم العطاء

.....

### 6.2 نموذج القبول بأي تعديلات تصدر في هذا الشأن.

اسم الشركة / .....

الموضوع: الموافقة على أي تعديلات في أعمال المزايدة العلنية

السيد الأستاذ / رئيس الإدارة المركزية للتعاقدات

تحية طيبة وبعد،،،

إيماءً إلى العرض المقدم منا في المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024 بشأن عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية.

نقر نحن الموقعون أدناه بالموافقة على أي تعديلات تصدر في شأن أعمال المزايدة سواء من الهيئة أو من أي جهة حكومية تصدر في هذا الشأن.

مقدم العطاء

.....

## 6.3 نموذج خطاب العطاء

اسم الشركة /

**الموضوع:** عرض المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024 بشأن عملية تأجير المبنى اللوجيستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية.

السيد الأستاذ / رئيس الإدارة المركزية للتعاقدات

تحية طيبة وبعد،،،

استجابة لدعوتكم لتقديم عطاءات المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024 بشأن عملية تأجير المبنى اللوجيستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية.

وطبقاً للتعليمات الصادرة لمقدمي العروض (شاملة كل الملاحق والمستندات القانونية والإضافات) (التعليمات) يتقدم الموقعون أدناه بموجب هذا الخطاب بعطاءهم للهيئة طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات والمستندات القانونية والملاحق لهذا الموضوع وفق ما هو مبين في العرض المالي المصاحب لهذا الخطاب (عطاءنا).

- (1) نقر بأن التعليمات وكل المستندات التي قدمتموها لنا (شاملة كل المستندات القانونية والملاحق لهذا الموضوع والعرض المالي المصاحب) صحيحة وملزمة شاملة أي جزء من أي من تلك المستندات لم توقع عليها.
- (2) نقر بأننا قد تعرفنا تماماً قبل التقدم بعطاءنا على القوانين والقرارات المصرية وكل الأحوال الاجتماعية والسياسية والاقتصادية الأخرى السائدة في هذا المكان وفي مصر والتي قد تؤثر على أعمال التقييم المقدمة في عطاءنا وأن مسئولية التحقق من هذه المعلومات والبيانات والمستندات تقع على عاتقنا دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس وأننا لن نرجع على الهيئة بأية مسئولية في هذا الخصوص.
- (3) القيم المقدمة في عرضنا المالي وكل المعلومات والبيانات المرفقة مع عطاءنا كاملة وبدون أي تحفظات أو مضامين فنية و/أو مالية خفية لقد فحصت كل المعلومات والبيانات المشار إليها بدقة تامة وهي دقيقة من كافة النواحي.
- (4) نوافق على الالتزام بهذا العطاء لمدة ثلاثة (3) أشهر من تاريخ فتح المظاريف المالية أو لمثل تلك المدة التي تم تمديدها وتحديدها طبقاً للتعليمات وسيظل عطاءنا ملزماً لنا أثناء تلك المدة.
- (5) مرفق مع عطاءنا تأمين العطاء (التأمين المؤقت) بمبلغ إجمالي مقداره فقط 350,000 جنيهه (فقط ثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصرياً لا غير) ويتكون تأمين العطاء من (يتحدد: شيك / خطاب ضمان) نوافق على قيامكم بمصادرة تأمين العطاء في الظروف وبالطريقة المحددة في تعليمات المزايدة، في حالة الترسية يتم رفع قيمة التأمين إلى 10% من مقابل الانتفاع بالمبنى سنوياً.
- (6) نقر إنكم قد تقومون بإلغاء عملية المزايدة في أي وقت لأي سبب تعتقدون أنه مقبول ونقر أنكم لن تتحملوا أي مصاريف تحملناها في تقديم العطاء.
- (7) نشهد بأن هذا العطاء قد تم إعداده بدون اتصال أو تعاون مع شركات أو مؤسسات أخرى وأشخاص آخرين تمت دعوتهم لتقديم عطاءات باستثناء ما قد يكون قد تم إيضاحه للهيئة وتمت الموافقة عليه أصلاً من قبل الهيئة قبل تقديم هذا العطاء مثل تلك الموافقة المرفقة مع عطاءنا.
- (8) نشهد بأن هذا العطاء معتدل من كافة الوجوه ولا يتضمن أي ترتيب سرى أو احتيالي.

## مقدم العطاء

## 7. مشروع العقد

مرفق مشروع العقد الخاص بالعملية والمزمع إبرامه في هذا الشأن، ويحق للهيئة تعديل أي بند من بنود العقد عند إبرامه بما يحقق حماية حقوق طرفيه ويتماشى مع العرض الفني والمالي الذي تم قبوله، ويجوز للهيئة تعديله طبقاً لما تسفر عنه إجراءات الممارسة العامة.

**مشروع عقد عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية**

انه في يوم: الموافق 2025/00/00 حرر هذا العقد بين كل من:

أولاً: الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس، ومقرها الرئيسي مبنى خدمة المستثمرين - الكيلو 114 طريق العين السخنة - القطامية القديم - العين السخنة - محافظة السويس ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد السيد الاستاذ/ وليد جمال الدين - بصفته رئيس الهيئة.

ويشار اليه فيما بعد بـ (الطرف الاول / الهيئة).

ثانياً: - شركة ..... ومقرها ..... محافظة ..... ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته .....

ويشار إليه فيما بعد بـ (الطرف الثاني / الشركة).

**تمهيد**

حيث أن الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس هيئة عامة منشأة وفقاً للقانون رقم 83 لسنة 2002 وتعديلاته وتختص بتطوير وتنمية المنطقة الاقتصادية لقناة السويس والترويج للاستثمار بها ويتبعها ست موانئ وأربع مناطق اقتصادية ويقع مقرها الرئيسي بمبنى خدمة المستثمرين الكائن في الكيلو 114 طريق القطامية - العين السخنة القديم - محافظة السويس ومقر الهيئة الجديد بالعاصمة الإدارية، فقد قامت الهيئة بطرح عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية في المزايدة العامة رقم (...). لسنة 2025/2024م بين الشركات المتخصصة في هذا المجال.

وحيث أن الطرف الثاني شركة ..... قد تقدم بأفضل العروض الفنية والمالية بالمزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024م طبقاً لما ورد تفصيلاً بكراسة الشروط والمواصفات والعرض الفني والمالي المقدم من الطرف الثاني والمقبول لدى الطرف الأول وطبقاً إلي ما انتهى إليه محضر اجتماع لجنة البت المالي المنعقدة بتاريخ ...../...../..... والمعتمد من السلطة المختصة للهيئة بتاريخ ...../...../..... وحيث تلاقت إرادة الطرفين بعد أن أقر بأهليتهما للتعاقد والتصرفات القانونية واتفقا على الآتي: -

**البند الأول**

يعتبر التمهيد السابق والعرض الفني والمالي المقدم من الطرف الثاني وكراسة الشروط والمواصفات الفنية المزايدة العامة رقم (7) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية ومحضر لجنة البت المالي المنعقدة بتاريخ ...../...../..... والمعتمد من السلطة المختصة للطرف الأول بتاريخ ...../...../..... وإخطار الترسية الصادر برقم (....) بتاريخ ...../...../..... ولائحة التعاقدات لدى الطرف الأول وقرارات مجلس إدارة الهيئة المنظمة للمنطقة الاقتصادية جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكمله لبنوده ومتمماً لأحكامه، دون الإخلال بأي من الأحكام الواردة به.

**البند الثاني**

أسند الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك عملية تأجير المبنى اللوجستي على مساحة أرض 1110م<sup>2</sup> محاط بمساحة 3700م<sup>2</sup> لاند سكيب بميناء الأدبية بالأسعار والشروط المتفق عليها بين الطرفين وطبقاً لما ورد بالعرض بالمقاييس الفنية والعرض المالي المقدم من الطرف الثاني ومحضر لجنة البت المالي.

**البند الثالث**

اتفق الطرفان على ان تكلفة تأجير المبنى مقابل مبلغ مالي وقدره ..... جنيه مصري (فقط) .....جنيهاً مصرياً لا غير) سنوياً، أي بقيمة شهرية مبلغ مالي قدره ..... جنيه مصري (فقط) .....جنيهاً مصرياً لا غير) وكافة الالتزامات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

**البند الرابع**

سدد الطرف الثاني مبلغ إجمالي قدره ..... جنيهه (فقط .....جنيهاً مصرياً لا غير) وهو ما يعادل 10% من إجمالي قيمة التعاقد كتأمين نهائي بموجب .....

**البند الخامس**

مدة العقد ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ استلام الموقع، على أن تلتزم الشركة باستلام الموقع خلال 10 أيام من سداد التأمين النهائي، وينتهي هذا العقد بانتهاء مدته.

**البند السادس**

## • التزامات الشركة: -

- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد مقابل الانتفاع بالمبنى سنوياً مقدماً من تاريخ استلام الموقع.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل نزح للصرف الصحي، ولحين قيام الهيئة بتشغيل محطه المعالجة.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتقديم مقترح صيانة شاملة دوريه للمبنى بالمظروف الفني.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإفاداة الإدارة الهندسية بتقارير أعمال الصيانة بشكل شهري، وفي حالة ظهور أي ملاحظات أثناء معاينة اللجنة المشكلة من الهيئة؛ فعلى الشركة الالتزام بأعمال الصيانة أو الاصلاح أو التغيير إذا لزم الأمر خلال المدة المحددة من اللجنة، وإلا ستقوم الهيئة بالأعمال المطلوبة على حساب الشركة.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتركيب عداد كهرباء وعداد مياه، وسداد قيمة مقابل الصيانة الخاصة بالشبكات الخارجية طبقاً للاستهلاك.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتشجير المساحات الخضراء بالبلاند سكيب، وكذا تغليتها أولاً بأول.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالتأمين على المبنى ضد أخطار الحريق والأخطار الطبيعية والأخطار الإضافية والسطو، والالتزام بسداد أقساط الوثيقة وإفاداة الهيئة بما يفيد السداد وإلا ستقوم الهيئة بالسداد على حساب الشركة بالإضافة إلى مصروفات إدارية.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحصول على موافقة الحماية المدنية قبل التشغيل.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد مقابل الانتفاع عن السنة الأولى خلال أسبوع من الإخطار برسو المزايدة، وحال المخالفة يحق للهيئة مصادرة التأمين المؤقت والتعاقد مع الشركة التي تليه.
- ✓ يتم سداد قيمة مقابل الانتفاع خلال أسبوع من تاريخ بداية كل سنة، وفي حالة التأخير عن سداد مستحقات الهيئة لمدة شهر يتم توجيه إنذار للشركة، على أن تلتزم الشركة بتعويض الهيئة بما يعادل سعر الفائدة والخصم المعلن من البنك المركزي المصري من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد، وفي حالة تكرار المخالفة يتم عرضها على اللجنة العليا للتراخيص للنظر في أمر استمرار استغلال الشركة للمبنى من عدمه.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإجراءات الأمن والسلامة بالميناء وتعليمات الدفاع المدني والحماية المدنية والحريق والأمن الصناعي والتقييد بالتعليمات الخاصة بتلوث البيئة.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد كافة الضرائب والرسوم والتعويضات المقررة طبقاً للقوانين والقرارات بشأن ما يتعلق بجميع الجهات المعنية بدون تدخل الهيئة.
- ✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد أي تعريفات أو مصاريف قد تفرض بقرارات وزارية أو بقرارات الهيئة حالاً أو مستقبلاً بشأن ما يتعلق بالميناء .
- ✓ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر، يقوم من ترسو عليه المزايدة بعمل صيانة شاملة لكافة مكونات المشروع، بما يضمن تسليمها للهيئة بحالة جيدة تضمن استمرار العمل بها على أكمل وجه ودون الحاجة الى ترميمات إضافية.
- ✓ يقر المتقدم للمزايدة بأنه سيسلم موقع المبنى عند انتهاء مدة العقد بما أضافه عليه من أعمال بحالة تشغيلية جيدة وإذا نقص أو تلف منه شيء يلتزم بإعادته إلى حالته على نفقته فوراً، وإلا كان للهيئة أن تخصم التكاليف من التأمين المودع لديها بدون إخطار أو تنبيه، وذلك

بما لا يخل بحق الهيئة في الرجوع على المتعاقد بالتعويضات اللازمة. كما يقر بأنه سيكون ملتزماً بتقديم مخالصة خاصة بالمياه والكهرباء والتأمينات والضرائب الخاصة بالمبنى محل العمل في نهاية العقد.

✓ لا يجوز لمن ترسو عليه المزايدة إجراء أي تعديلات أو تغييرات (إنشائية أو معمارية) داخل أو خارج منطقة الانتفاع إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة وطبقاً للقوانين المعمول بها، وعليه التقدم بالرسومات الهندسية التفصيلية التي تراها الهيئة كافية في بيان الأعمال المطلوبة لإمكان البت فيها بالموافقة أو بالرفض قبل التنفيذ الذي يتعين أن يكون تحت إشراف الأجهزة الفنية للهيئة، ويعتبر بدء المتعاقد في التنفيذ قبل الحصول على الموافقة من الهيئة إخلالاً منه بشروط التعاقد مما يجيز للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المتعلقة بهذا الشأن.

✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بنظافة وأمن وسلامة المنطقة محل المزايدة.

✓ يتعهد ويلتزم من ترسو عليه المزايدة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها أن يسلم الموقع وما ينشأ عليه من تحسينات إلى الهيئة خالٍ من الرهون أو أي التزامات أخرى.

✓ يتحمل من ترسو عليه المزايدة كافة الرسوم والضرائب والتأمينات والمصاريف المستحقة عن هذا النشاط دون أية مسؤولية أو أعباء من أي نوع على الهيئة، وذلك من حسابه الخاص إلى الجهة المعنية طبقاً للتشريعات السارية في ذلك الوقت.

✓ يجب على من ترسو عليه المزايدة مراعاة تطبيق قواعد تشغيل العاملين وعلى الأخص خلال العطلات الرسمية للدولة، وكذا مراعاة قوانين الأمن العام والصحة والعمل والجمارك والأمن الصناعي والسلامة المهنية وقانون التأمين الاجتماعي رقم (79) لسنة 1975م وقرار وزارة التأمينات رقم (74) لسنة 1988م أو أي قرارات تصدر من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن.

✓ على من ترسو عليه المزايدة المحافظة على سلامة جميع ممتلكات الغير، وكذا ممتلكات الهيئة الاقتصادية التابع لها الموقع وكافة المرافق التي تدخل في منطقة العمل سواء كانت في المياه أو على الأرصفة، وكذا على سبيل المثال - الطرق - أعمدة الإنارة - كابلات الكهرباء - كابلات تليفونية - كابلات الإشارة - مواسير - أثاث وأجهزة كهربائية - مسطحات خضراء وأشجار... إلخ، وفي حالة تسببه في وجود أي تلف؛ يلتزم بإعادة الشيء إلى أصله ويحق للهيئة المطالبة بالتعويض عن ذلك. وفي حالة عدم إعادة الشيء إلى أصله يتم إصلاحه على حسابه وتحصيله منه، وذلك بخلاف المصاريف الإدارية. ويجب عليه في جميع الحالات إجراء التنسيق اللازم مع الجهات المعنية في هذا الشأن بمعاونة الهيئة.

✓ يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتنفيذ كافة التعليمات والتوجيهات والإرشادات التي تصدرها إدارة الهيئة أو جهاز الإشراف التابع لها بما لا يخالف باقي بنود كراسه الشروط ما دامت في مجال تنفيذ مضمون المزايدة.

✓ يحظر على عمال من ترسو عليه المزايدة القيام بأية أعمال مخالفة للأعمال المكلفين بها وفي حالة قيام أحد العاملين التابعين له بهذه الأعمال ويكون للهيئة الحق في توقيع العقوبة التي تراها مناسبة أو فسخ التعاقد ومصادرة التأمين.

✓ يلتزم الراسي عليه المزايدة سداد مبلغ ..... تأمين استهلاك كهرباء يتم الاحتفاظ به طوال مدة سريان العقد.

• مسؤوليات الهيئة تجاه من ترسو عليه المزايدة: -

✓ تلتزم الهيئة بمنح من ترسو عليه المزايدة الترخيص الخاص باستخدام مساحة المبنى.

✓ يتم إصدار العقد بمقابل الانتفاع بالمبنى طبقاً للفئات المعتمدة المزايدة بزيادة سنوية قدرها (10%) عند بداية التجديد السنوي.

### البند السابع

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد بنفسه ولا يجوز أن يوكل في تنفيذها في جملتها أو التنازل عنها كلها أو جزء منها لآخر من الباطن إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، وهذه الموافقة لا تعفى الطرف الثاني من مسؤوليته عن تنفيذ تلك الأعمال أو التزاماته المقررة في هذا العقد، وإذا خالف الطرف الثاني هذا الشرط يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجه إلى إنذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائي بذلك ولا يخل هذا بحق الهيئة في الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض.

### البند الثامن

للطرف الأول الحق في فسخ هذا العقد قبل اكتمال مدته ومصادرة التأمين النهائي دون اعتراض من الطرف الثاني، ودون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قانونية أو قضائية في الحالات الآتية: -

- ✓ الإخلال بأي بند أو التزام منصوص عليه في هذا العقد أو أي التزام من الالتزامات المنصوص عليها بكراسة الشروط.
- ✓ إذا ثبت بأي طريقة استخدام الطرف الثاني سواء بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التحايل في تعاملاته مع الهيئة أو حصوله على العقد.
- ✓ إذا تقاعس أو تباطؤ الطرف الثاني في تنفيذ العقد.
- ✓ إذا أفلس المتعاقد أو أعسر.

ويترتب على الفسخ في الحالات السابقة فيما عدا الوفاة مصادرة التأمين النهائي لصالح الطرف الأول، ولها الحق في تحميل المتعاقد بكل خسارة أو مصروفات تنتج عن الفسخ، وحققها في مطالبته بالتعويض، ولها في سبيل ذلك الحجز على ما يكون للمتعاقد لدي الغير أو الجهات الإدارية الأخرى.

### البند التاسع

يلتزم الطرف الثاني بالحفاظ على سرية البيانات والمعلومات التي حصل عليها بواسطة الطرف الأول، ولا يحق له استخدامها إلا لأغراض هذا العقد بعد موافقة الطرف الأول، كما يقتصر الإفصاح عن هذه المعلومات على الموظفين المكلفين لدى كلا الطرفين وإلى الحد الذي يسمح به العمل المسند إليهم.

### البند العاشر

لن يفسر إخفاق أي من الطرفين في تنفيذ هذا العقد بأي حال من الأحوال على أنه تنازل عن حقوقه المعنية بموجب هذا العقد.

### البند الحادي عشر

يحكم هذا العقد وتفسر بنوده وفقاً للقوانين المطبقة في جمهورية مصر العربية خاصة أحكام قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم (83) لسنة 2002 وتعديلاته الصادرة بالقانون رقم (27) لسنة 2015م ولائحة المشتريات المعمول بها لدى الطرف الأول.

### البند الثاني عشر

يقر الطرفان بأن العناوين الموضحة لهما في صدر هذا العقد صحيحة وأن أية إعلانات تصل إليهما فيها تعد نافذة قانوناً في مواجهتهما ما لم يخطر كل منهما الآخر بما يطرأ على هذا العنوان من تغيير بخطاب مسجل بعلم الوصول.

### البند الثالث عشر

اتفق الطرفان على قبول أية تعديلات على هذا العقد تدخلها إدارة الفتوى المختصة بمجلس الدولة.

### البند الرابع عشر

في حال نشوب نزاع أو خلاف بين الطرفين يتم حله ودياً بالتفاوض فيما بينهم، وفي حال عدم حل النزاع خلال مدة 30 يوماً من تاريخ إخطار أحد الأطراف للطرف الآخر تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل في أي نزاع ينشأ عن هذا العقد.

### البند الخامس عشر

حرر هذا العقد من أربع نسخ بيد الطرف الأول ثلاث نسخ والطرف الثاني نسخة واحدة للعمل بها عند الاقتضاء.

الطرف الثاني

الطرف الأول

(

التوقيع )

(

التوقيع )

السيد الأستاذ/

بصفته

السيد الأستاذ/ وليد محمد جمال الدين

بصفته رئيس مجلس إدارة

الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس