



الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس

كراسة الشروط والمواصفات للمزايدة العامة
رقم (6) لسنة 2025/2024م
لعملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب
بمساحة إجمالية 113م²

تاريخ جلسة المزايدة

يوم الثلاثاء الموافق 2025/06/24م.

قيمة النسخة: 5000 جنيه

المحتويات

1. مقدمة.....	5
1.1 الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس	5
1.2 نبذة عن موضوع المزايدة	5
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 مقدمي العطاءات	6
2.6 اللغة المستخدمة	7
2.7 معاينة موضوع المزايدة	7
2.8 سريان العطاء	7
2.9 مدة الارتباط بالعرض	7
2.10 التأمين المؤقت	7
2.11 الاستفسارات الفنية	7
2.12 الجدول الزمني لإجراءات المزايدة	8
2.13 فض المظاريف الفنية	8
2.14 التقييم الفني	8
2.15 التقييم المالي	9
2.16 الترسية المالية وإخطار العطاء الفائز	9
2.17 التنازل عن التعاقد	9
2.18 حرية الهيئة في الإلغاء والتعديل	9
2.19 مسئولية الهيئة عن تكاليف العروض	9
2.20 الإخلال بشروط الكراسة	10
2.21 الالتزام بالقوانين	10
2.22 فض المنازعات	10
2.23 شروط وأحكام أخرى	10
3. وصف الأعمال المطروحة بالمزايدة	11
3.1 مبنى الكافيتريا محل المزايدة	11
3.2 مدة التجهيزات	11
3.3 مدة التعاقد	11
3.4 مدة استلام المبنى	11

4. محتويات المظروف الفني	12
4.1 بيانات الجهة مقدمة العطاء	12
4.2 التزامات الشركة	12
4.3 مسئوليات الهيئة تجاه من ترسو عليه المزايدة	14
4.4 المرفقات	14
5. محتويات المظروف المالي	15
6. النماذج المطلوب إرفاقها	16
6.1 نموذج إقرار الالتزام بالدورة المستندية.	16
6.2 نموذج القبول بأي تعديلات تصدر في هذا الشأن.	16
6.3 نموذج خطاب العطاء	17
7. مشروع عقد	18

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 منه .
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 للعطاء	مقدم العطاء يمكن أن تكون شركة أو هيئة أو جهة حكومية.
الشروط	هي الشروط العامة والمالية والمواصفات الفنية للأعمال محل الطرح.
المزايدة	المزايدة العلنية رقم (6) لسنة 2025/2024م.

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 مبنى الكافيتريا + عدد (1) مكتب، الشاغر بميناء الأدبية بإجمالي مساحة 113 م² ومن هذا المنطلق فقد قامت الهيئة بإعداد كراسة الشروط والمواصفات لعمل مزايدة علنية عامة بين الشركات العاملة في المجال للحصول على أفضل العروض بينهم.

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 والعقود المعمول بها 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 وملزمة 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 الكافيتريا 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 هو السعر النهائي المقدم منه.

2.5 عنوان مراسلات مقدمي العطاءات

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 هذا 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 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.

2.8 سريان العطاء

يبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تصديره بمعرفة مقدم العطاء بغض النظر عن ميعاد استلامه بمعرفة الهيئة وحتى نهاية مدة سريان العطاء المحددة بكراسة الشروط، وإذا سحب مقدم العطاء عطاءه قبل الميعاد المحدد لفتح المظاريف المالية فيصبح التأمين المؤقت المودع حق للهيئة دون حاجة إلى إنذار، أو الالتجاء إلى القضاء، أو اتخاذ أية إجراءات، أو إقامة الدليل على حصول ضرر.

2.9 مدة الارتباط بالعرض

يجب ألا تقل مدة سريان العرض المقدم عن (شهر) اعتباراً من التاريخ المحدد لجلسة المزايدة، وعند انقضاء مدة سريان العطاء قبل الترسية يجوز لمقدمه استرداد التأمين المؤقت، وفي هذه الحالة يصبح العطاء ملغى وغير نافذ المفعول. فإذا لم يطلب مقدم العطاء ذلك اعتُبر قابلاً لاستمرار مدة سريان الارتباط بعطاءه إلى أن يصل للهيئة إخطار منه لسحب التأمين وعدوله عن عطاءه.

2.10 التأمين المؤقت

يقدم مع العطاء تأميناً مؤقتاً قدره 50,000 جنيه (فقط خمسون 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 مشروط 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. ويزاد إلى 10% من القيمة الكلية الراسي بها المزداد عن مدة العقد بالكامل كتأمين نهائي فور الرسو، أو يرد للشركة في حالة عدم الترسية.

2.11 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 بميناء 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	dina.makhlouf@sczone.eg

2.12 الجدول الزمني لإجراءات المزايدة

يراعى أن تسير إجراءات المزايدة وفقاً للجدول الزمني التالي: -

الإجراء	الفترة الزمنية المتوقعة
تاريخ الإعلان عن المزايدة.	يوم الاربعاء الموافق 2025/6/4م.
آخر موعد لشراء كراسة الشروط والمواصفات.	يوم الثلاثاء الموافق 2025/6/24م
جلسة المزايدة بمقر الهيئة بالعاصمة.	يوم الثلاثاء الموافق 2025/6/24م

وفى حالة رغبة أي صاحب عطاء في تقديم عرضه في وقت سابق للتاريخ المحدد؛ يكون عليه مخاطبة الهيئة من خلال بيانات الاتصال المذكورة أعلاه. وتحتفظ الهيئة بالحق في تأجيل موعد وتاريخ الإغلاق، على أن تقوم بإخطار مقدمي العطاءات بوقت كافٍ. الهيئة لن تلتفت إلى أي عرض يرد إليها بعد تاريخ وموعد تلقي العروض وفض المظاريف المالية.

2.13 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 طبقاً لمتطلبات هذا البند.

2.14 التقييم الفني

ستقوم الهيئة قبل إجراء أي تقييم مفصل للعطاءات بفحص العطاءات التي قدمت، وتحديد ما إذا كانت كل المعايير الأساسية المحددة في كراسة الشروط والمواصفات قد تم الوفاء بها.

ويجوز للهيئة (ووفق تقديرها المطلق) أن تطلب استيفاء، واستيضاح ما غمض من أمور فنية، واستكمال المستندات الناقصة من العرض الفني المُقدم من أصحاب العطاءات المتقدمة للمزايدة، بشرط مراعاة المساواة وتكافؤ الفرص بينهم، ويتعين أن يكون هذا الطلب واستجابة مقدم العطاء كتابياً ولا يؤدي إلى أي تغيير جوهري في مضمون العطاء أو القيم والواردة بالعرض المالي.

يعتمد التقييم الفني على القبول أو الرفض لكل بند من بنود العطاء على حدة.

ويجدر التنويه أن العرض قد يتم رفضه لعدم تمكن اللجنة الفنية من التقييم أو لعدم الالتزام بالشروط وذلك لأسباب متعددة من بينها: -

- عدم وجود أي مستندات من المرفقات المطلوبة.
- عدم الالتزام بتقديم بيانات الشركة على النماذج الموجودة بالكراسة.
- عدم النص على إمكانية تنفيذ جميع الالتزامات المذكورة بالكراسة والمسئولة عنها الجهة مقدمة العطاء.

2.15 التقييم المالي

ستقوم الهيئة باستخدام القيمة المالية المقدمة والتي ستحصل عليها الهيئة كأساس للتقييم المالي، والتقييم المالي سيتم فقط للعطاءات التي قبلت فنياً.

وسيتم التقييم المالي في ضوء القيمة التي ستحصل عليها الهيئة، والتي يتضمنها العرض المالي مع الأخذ في الاعتبار الشروط المالية المقدمة مع كل عطاء.

ويجوز للهيئة بعد الفحص المالي وفقاً لرغبتها الدخول مع كافة مقدمي العطاءات المقبولة مالياً في مزايده، وذلك إذا ارتأت أن ذلك من مصلحة الهيئة، وسيتم الترسية على أعلى العوائد المقدمة التي تصل إليها الممارسة.

2.16 الترسية المالية وإخطار العطاء الفائز

بعد الانتهاء من إجراءات المزايدة والتأكد من أن قيمة أعلى العطاءات المقدمة أعلى من السعر الأساسي الموضوع من قبل الهيئة، فيعتبر هذا العطاء فائزاً، وستقوم الهيئة بإخطار صاحب هذا العطاء بالترسية المالية فور اعتماد الإجراءات من السلطة المختصة.

2.17 التنازل عن التعاقد

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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 الالتزام بالقوانين

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

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

2.23 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.

3. وصف الأعمال المطروحة بالمزايدة

ترغب الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس بصفتها الجهة المختصة بإدارة المنطقة الاقتصادية لقناة السويس، وطبقاً لقرار إنشائها في طرح مزايدة علنية لاستغلال مبنى الكافيتريا طبقاً لما يلي: -

3.1 مبنى الكافيتريا محل المزايدة

الموقع:	يقع بجوار مبنى المسجد، وهو خارج الدائرة الجمركية.
المساحة الكلية:	113 م ² .
الحدود الشمالية:	البحر
الحدود الجنوبية:	المسجد - المبنى اللوجستي
الحدود الشرقية:	طريق مدخل الميناء
الحدود الغربية:	شركة المجمع العربي - البوابة الهيكلية

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

- كافيتريا ملحق بها أوفيس مجهز بمطبخ خشب + عدد (1) مكتب.
- المساحة الإجمالية للكافيتريا والمكتب هي (113 م²).

وصف كامل لأعمال التجهيزات بالمبنى: -

- (1) المبنى مجهز بشبكة مياه.
- (2) المبنى خارج الدائرة الجمركية.
- (3) المبنى مجهز بشبكة كهرباء وتحتاج إلى بعض الصيانات الخفيفة.
- (4) المبنى مجهز بشبكة إنارة تحتوي على الكشافات والأسلاك وتحتاج إلى استكمال اللقم والاكسسوارات اللازمة.
- (5) تشطيب المبنى بجوده جيدة ويحتاج إلى أعمال الصيانات الخفيفة.
- (6) المبنى غير مجهز بأثاث عدا المطبخ الخشب.
- (7) المبنى غير مجهز بأجهزة صحية وغير مجهز بالإكسسوارات الصحية.
- (8) شبكة الاتصالات مع إمكانية توصيل خطوط اتصالات أرضية (خدمة نت - خدمة ربط المعلومات - خدمة التليفون الأرضي) على نفقة المستأجر وبمعرفة.

على الشركات المتقدمة للمزايدة معاينة المبنى معاينة 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

التعاقد ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الإخطار بالترسية أو محضر الاستلام الفعلي للمبنى أيهما أقرب، مع 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 المتعاقدة موضح به المساحة الفعلية وتوصيفها.

4. محتويات المظروف الفني

يكتب على المظروف الفني الآتي:

المزايدة العلنية رقم (6) لسنة 2025/2024 م

بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب على مساحة أرض 113م²

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 بكراسة 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 بتحديد نوع النشاط في العرض المقدم للمزايدة (كافيتريا + مكتب).
- (3) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل نزح للصرف الصحي، ولحين قيام الهيئة بتشغيل محطه المعالجة.
- (4) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل أعمال صيانات خفيفة للمبنى وبعد التنسيق مع إدارة الميناء والإدارة الهندسية والحصول على الموافقة بالأعمال.
- (5) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالالتزام بالمساحة المحددة بالمزايدة فقط وغير مسموح بتجاوز تلك المساحة أو استغلال أية مساحات خارج أو أمام مبنى الكافيتريا.
- (6) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحفاظ على المظهر العام للميناء وفي حاله الإضرار بالمظهر العام للميناء أو الآداب العامة أو في حالة الإخلال بأية شروط يحق للهيئة فسخ التعاقد.

- (7) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإفادة الإدارة الهندسية بتقارير أعمال الصيانة بشكل شهري، وفي حالة ظهور أي ملاحظات أثناء معاينة اللجنة المشكلة من الهيئة؛ فعلى الشركة الالتزام بأعمال الصيانة أو الإصلاح أو التغيير إذا لزم الأمر خلال المدة المحددة من اللجنة، وإلا ستقوم الهيئة بالأعمال المطلوبة على حساب الشركة.
- (8) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتركيب عداد كهرباء وعداد مياه، وسداد قيمة مقابل الصيانة الخاصة بالشبكات الخارجية طبقاً للاستهلاك.
- (9) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالتأمين على المبنى ضد أخطار الحريق وأخطار الطبيعة والأخطار الإضافية والسطو، والالتزام بسداد أقساط الوثيقة وإفادة الهيئة بما يفيد السداد وإلا ستقوم الهيئة بالسداد على حساب الشركة بالإضافة إلى مصروفات إدارية.
- (10) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحصول على موافقة الحماية المدنية قبل التشغيل.
- (11) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإصدار شهادات صحية للعاملين.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإجراءات الأمن والسلامة بالميناء وتعليمات الدفاع المدني والحماية المدنية والحريق والأمن الصناعي والتقييد بالتعليمات الخاصة بتلوث البيئة.
- (15) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد كافة الضرائب والرسوم والتعويضات المقررة طبقاً للقوانين والقرارات بشأن ما يتعلق بجميع الجهات المعنية بدون تدخل الهيئة.
- (16) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد أي تعريفات أو مصاريف قد تفرض بقرارات وزارية أو بقرارات الهيئة حالاً أو مستقبلاً بشأن ما يتعلق بالميناء.
- (17) 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 إلى ترميمات إضافية.
- (18) 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.
- (19) 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.
- (20) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بنظافة وأمن وسلامة المنطقة محل المزايدة.
- (21) يتعهد ويلتزم من ترسو عليه المزايدة بعد انتهاء مدة العقد المنفق عليها أن يسلم الموقع وما ينشأ عليه من تحسينات إلى الهيئة خالٍ من الرهون أو أي التزامات أخرى.
- (22) يتحمل من ترسو عليه المزايدة كافة الرسوم والضرائب والتأمينات والمصاريف المستحقة عن هذا النشاط دون أية مسئولية أو أعباء من أي نوع على الهيئة، وذلك من حسابه الخاص إلى الجهة المعنية طبقاً للتشريعات السارية في ذلك الوقت.

- (23) 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.
- (24) 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.
- (25) 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.
- (26) يحظر على عمال من ترسو عليه المزايدة القيام بأية أعمال مخالفة للأعمال المكلفين بها وفي حالة قيام أحد العاملين التابعين له بهذه الأعمال يكون للهيئة الحق في توقيع العقوبة التي تراها مناسبة أو فسخ التعاقد ومصادرة التأمين.

4.3 مسئوليات الهيئة تجاه من ترسو عليه المزايدة

- 1- تلتزم الهيئة بمنح من ترسو عليه المزايدة العقد 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 (6) لسنة 2025/2024م

بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب على مساحة أرض 113م²

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 مبنى الكافيتريا بمساحة 113م².

السعر المقترح من الشركة كبدية المزايدة	البيان
	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 (50%) من مقابل الانتفاع تأمين السنة الأولى مقدماً سنوياً بموجب (شيك مقبول الدفع - تحويل بنكي - خطاب ضمان) فور إخطاره بالترسية.
- يلتزم الراسي عليه المزارد سداد مبلغ 50,000 جنية (خمسون ألف جنيهاً) تأمين استهلاك كهرباء بموجب (شيك مقبول الدفع - تحويل بنكي - خطاب ضمان) 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 اقتضي الأمر ذلك، ويعول على السعر المبين بالحروف ولا يعتد بالعطاء المبني على زيادة نسبة مئوية عن أكبر عطاء مقدم في المزايدة.
- (5) تقوم الشركة بملء كافة الإقرارات المرفقة ويتعهد بمسؤوليته 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 (6) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة 113م² 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 من أداء عملها.

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 (6) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة 113م² بميناء الأدبية.

نقر نحن الموقعون أدناه بالموافقة على أي تعديلات تصدر في شأن أعمال المزايدة سواءً 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 (6) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة 113م² بميناء الأدبية.

السيد الأستاذ / رئيس الإدارة المركزية للتعاقدات

تحية طيبة وبعد،،،،

استجابة لدعوتكم لتقديم عطاءات المزايدة العامة رقم (6) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة 113م² 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 (عطاؤنا).

- 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 نوقع 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 عطائنا وأن مسؤولية التحقق من هذه المعلومات والبيانات والمستندات تقع على عاتقنا دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس وأننا لن نرجع على الهيئة بأية مسؤولية في هذا الخصوص.
- 3) القيم المقدمة في عرضنا المالي وكل المعلومات والبيانات المرفقة مع عطائنا 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 تمديدتها وتحديثها طبقاً للتعليمات وسيظل عطائنا ملزماً لنا أثناء تلك المدة.
- 5) مرفق مع عطائنا تأمين العطاء (التأمين المؤقت) بمبلغ إجمالي مقداره فقط 50,000 جنيه (فقط خمسون ألف جنيهاً 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 إنكم 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 عطائنا.
- 8) نشهد بأن هذا العطاء معتدل من كافة الوجوه ولا يتضمن أي ترتيب سرى أو احتيالي.

مقدم العطاء

7. مشروع عقد

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 مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة إجمالية 113م² بميناء الأدبية

انه في يوم الموافق/...../.... 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 الأستاذ/ وليد جمال الدين - بصفته رئيس الهيئة.

(الطرف الاول / الهيئة)

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

(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 مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة إجمالية 113م² بميناء الأدبية في المزايدة العامة رقم (6) لسنة 2025/2024م بين الشركات المتخصصة في هذا المجال.

وحيث أن الطرف الثاني شركة..... قد تقدم بأفضل العروض الفنية والمالية بالمزايدة العامة رقم (6) 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 واتقيا على الآتي: -

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والعرض الفني والمالي المقدم من الطرف الثاني وكراسة الشروط والمواصفات الفنية للممارسة العامة رقم (6) لسنة 2025/2024م بشأن عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة إجمالية 113م² 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 ومكملة لبنوده ومتماً لأحكامه، دون الإخلال بأي من الأحكام الواردة به.

البند الثاني

أسند الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك عملية تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة إجمالية 113م² بميناء الأدبية بالأسعار والشروط المتفق عليها بين الطرفين وطبقاً لما ورد بالمقاييس الفنية والعرض المالي المقدم من الطرف الثاني ومحضر لجنة البت المالي.

البند الثالث

اتفق الطرفان على ان تكلفة تأجير مبنى الكافيتريا وعدد (1) مكتب بمساحة إجمالية 113م² 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 جنيه (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: -**

- (1) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد مقابل الانتفاع بالمبنى سنوياً مقدماً من تاريخ استلام الموقع.
- (2) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتحديد نوع النشاط في العرض المقدم للمزايدة (كافيتريا + مكتب).
- (3) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل نزح للصرف الصحي، ولحين قيام الهيئة بتشغيل محطه المعالجة.
- (4) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بعمل أعمال صيانات خفيفة للمبنى وبعد التنسيق مع إدارة الميناء والإدارة الهندسية والحصول على الموافقة بالأعمال.
- (5) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالالتزام بالمساحة المحددة بالمزايدة فقط وغير مسموح بتجاوز تلك المساحة أو استغلال أية مساحات خارج أو أمام مبنى الكافيتريا.
- (6) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحفاظ على المظهر العام للميناء وفي حاله الإضرار بالمظهر العام للميناء أو الآداب العامة أو في حالة الإخلال بأية شروط يحق للهيئة فسخ التعاقد.
- (7) يلتزم من ترسو عليه المزايدة التعاقد مع شركة متخصصة وحاصلة على كافة الموافقات والترخيص اللازمة لنقل والتخلص الآمن من المخلفات الصلبة والسائلة.
- (8) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإفادة 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.
- (9) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بتركيب عداد كهرباء وعداد مياه، وسداد قيمة مقابل الصيانة الخاصة بالشبكات الخارجية طبقاً للاستهلاك.
- (10) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالتأمين على المبنى ضد أخطار الحريق وأخطار الطبيعة والأخطار الإضافية والسطو، والالتزام بسداد أقساط الوثيقة وإفادة الهيئة بما يفيد السداد وإلا ستقوم الهيئة بالسداد على حساب الشركة بالإضافة إلى مصروفات إدارية.
- (11) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بالحصول على موافقة الحماية المدنية قبل التشغيل.
- (12) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإصدار شهادات صحية للعاملين.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإجراءات الأمن والسلامة بالميناء وتعليمات الدفاع المدني والحماية المدنية والحريق والأمن الصناعي والتقييد بالتعليمات الخاصة بتلوث البيئة.
- (16) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد كافة الضرائب والرسوم والتعويضات المقررة طبقاً للقوانين والقرارات بشأن ما يتعلق بجميع الجهات المعنية بدون تدخل الهيئة.
- (17) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بسداد أي تعريفات أو مصاريف قد تفرض بقرارات وزارية أو بقرارات الهيئة حالاً أو مستقبلاً بشأن ما يتعلق بالميناء.
- (18) 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 إلى ترميمات إضافية.
- (19) 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.
- (20) 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.
- (21) يلتزم من ترسو عليه المزايدة بنظافة وأمن وسلامة المنطقة محل المزايدة.
- (22) 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.
- (23) يتحمل من ترسو عليه المزايدة كافة الرسوم والضرائب والتأمينات والمصاريف المستحقة عن هذا النشاط دون أية مسئولية أو أعباء من أي نوع على الهيئة، وذلك من حسابه الخاص إلى الجهة المعنية طبقاً للتشريعات السارية في ذلك الوقت.
- (24) 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.
- (25) 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.
- (26) 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.

- (27) 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.
- (28) يلتزم الراسي عليه المزايدة بسداد مبلغ 50,000 جنية (خمسون ألف جنيهاً) تأمين استهلاك كهرباء (شيك مقبول الدفع - تحويل بنكي - خطاب ضمان) 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 للفتاى المعتمدة المزیدة 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 كتابيه مسبقه 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 حاجة الى 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 لدى 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

اتفقا 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 يوما من تاريخ اخطار 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