

**مواصفات العطاء رقم (2025/4)**  
**تأجير مبنى محمد إقبال لتقديم خدمات للطلبة**

**مقدمة:**

ترغب جامعة آل البيت في تأجير موقع مبنى محمد إقبال لغايات تقديم خدمات للطلبة (قرية طلابية) وحسب الخدمات الواردة في البند رقم (47).

**الشروط والمواصفات:**

- 1) مدة العقد ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد، قابلة للتجديد حسب التزام المستأجر وبتوافق الطرفين.
- 2) يُدفع بدل الإيجار السنوي بواقع (دفعتين) دفعة كل ستة أشهر مقدماً اعتباراً من تاريخ التوقيع على قرار الإحالة/العقد، على أن يُودع المتعهد شيكات بنكية اصولية معتمدة عن قيمة بدل الإيجار عن المدة كاملة في البنك برسم التحصيل من خلال الدائرة المالية، ولا يحق للمتعهد استلام الموقع/المواقع وممارسة العمل الا بعد القيام بهذا الاجراء وتبرئة ذمته تجاه الجامعة من اية التزامات مالية سابقة بكتاب من الدائرة المالية في الجامعة للجنة المتابعة..
- 3) تتولى الدائرة المالية في الجامعة متابعة وضمان إجراءات تحصيل الدفعات مقدماً، وفي حال تأخر المناقص عن الدفع لمدة تزيد عن أسبوع من تاريخ الاستحقاق، يجب إشعار لجنة الشراء المختصة بذلك لاتخاذ الإجراء المناسب حسب شروط قرار الإحالة والعقد المُبرم مع المناقص وأحكام نظام المشتريات الحكومية رقم (8) لسنة 2022 والتعليمات الصادرة بموجبه.
- 4) في حال استحقاق أي قسط من أقساط بدل الإيجار ولم يُدفع في تاريخه تستحق باقي الأقساط لنهاية مدة العقد أو المدة المجددة فوراً ودون حاجة إلى الإخطار أو الإنذار أو اللجوء إلى القضاء، وتسري على بدل الإيجار المستحق الفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد النقدي التام وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية المعمول به، وتفرض فوائد على الأقساط المتأخرة بنسبة (9%) سنوياً وبما يتوافق مع أحكام المادة (4/167) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (24) لسنة 1988 وتعديلاته.

5) يلتزم المناقص بالقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية، بما فيها قانون العمل والقرارات الصادرة بتحديد الحد الأدنى للأجور وقانون ضريبة الدخل. وللجامعة الحق بتزويد الجهات الرسمية بنسخة من الاتفاقية أو اية معلومات ذات علاقة.

6) يلتزم المناقص بتركيب اجهزة تكييف وتبريد للموقع وتركيب برادي وتحديث الأثاث وخطوط الخدمة للطلبة (إن تطلب ذلك)، وتحسين وتجميل الموقع بإضافة لوحات جدارية داخلية أو ديكور يليق بالموقع، ويفضل أن تعكس تراث المنطقة.

7) يلتزم المتعهد (وعلى نفقته الخاصة) بتأهيل الموقع لتقديم الخدمة وعمل الصيانة اللازمة للتشغيل من دهان وطراشه (إن تطلب ذلك) وأدوات صحية وخزائن وغيرها، وتوفير الأثاث اللازم والمستلزمات الضرورية لتشغيل الموقع، وعلى أن تكون ذات جودة عالية وتليق بمستوى الجامعة، وتعود ملكية هذا الأثاث والأجهزة للمتعهد يحق له استردادها بعد انتهاء مدة العطاء.

8) للجامعة الحق في التدخل في الأسعار وتطبيق العقوبات الواردة في المادة (34) إذا رأت أن هناك أسعار غير منطقية أو غير مبررة ويجب الالتزام بقائمة الأسعار المعتمدة من الجامعة مسبقاً.

9) للجان الصحية والفنية سواء من الجامعة أو من وزارة الصحة أو الجهات ذات العلاقة إجراء الجولات التفتيشية المفاجئة دون أي اعتراض من المتعهد.

10) يكون تشغيل العاملين والفنيين وغيرهم الذين سيعملون مع المناقص على نفقته الخاصة، وعليه إبلاغ الجامعة وأخذ موافقتها على أسمائهم وتزويدها بشهادة صحية (شهادة خلو أمراض) وشهادة عدم محكومية لأي عامل أو موظف لديه قبل المباشرة بالعمل، كما يحق للجامعة إنهاء عمل من ترى أن تصرفاته أو سلوكه غير لائق أو لأي سبب آخر، ويلتزم جميع العاملين لدى المناقص بأنظمة الجامعة وتعليماتها، ويلتزم المتعهد بتزويد العاملين لديه ببطاقات شخصية موقعة ومختومة من دائرة الامن الجامعي على أن يلتزم العاملين بتعليقها على الصدر، وذلك تنظيماً لعملية دخولهم الى الحرم الجامعي، ويلتزم الطرف المحال عليه العطاء بالتقيد بشروط الصحة والسلامة العامة للعاملين في الموقع، وتحديدًا النظافة الشخصية، وتجهيز الموقع بأنظمة ومستلزمات مكافحة الحرائق.

11) يجب أن يكون جميع العاملين لدى المتعهد من الجنسية الأردنية سواء العاملين أو الفنيين والمراقبين والإداريين وغيرهم باستثناء ما هو مصرح به حسب تعليمات وزارة العمل والجهات المختصة للجنسيات الأخرى.

12) يسمح للمواقع المؤجرة القيام بعمليات التزويد خلال الاوقات التالية فقط:

1) قبل الساعة العاشرة والنصف صباحاً.

2) بعد الساعة الثانية بعد الظهر.

(ولن يتم السماح للمزودين او المندوبين الدخول الى الحرم الجامعي خارج الاوقات المشار اليها اعلاه).

- (13) يستخدم الموقع بالمساحات المبينة في البند (49) من المواصفات، لبيع احتياجات الطلبة والعاملين في الجامعة والأمور المتعلقة بالنشاط، باستثناء الأمور المذكورة في البند رقم (33) من الشروط.
- (14) على المستأجر الالتزام بتعليمات وشروط وزارة الصناعة والتجارة والإعلان عن أسعار السلع التي يبيعها بشكل واضح.
- (15) يقر المستأجر بأنه قد عاين الموقع قبل تقديم العرض ووجده صالحاً ومستوفياً لجميع الشروط ويوافق على استئجاره بحالته الراهنة، ويقر بأنه صالح للانتفاع فيما أعد من أجله وللغاية التي حددها هذا العقد، كما يقر المتعهد بأنه استلم الموقع/المواقع، بحالة سليمة ويلتزم بتسليمه للجامعة عند اخلائه بالحالة التي كان عليها عند استلامه، ويشمل التحويلات التي تمت الموافقة عليها من قبل الجامعة اصولياً.
- (16) لا يحق للمستأجر عرض أو تعليق أية بضائع أو سلع خارج حدود الموقع المحددة له.
- (17) يلتزم المستأجر بأوقات الدوام الرسمي في الجامعة، وللجامعة الحق في تعديل هذه الأوقات بما يتناسب مع مصلحتها، مع الاطلاع على التقويم الجامعي المتعلق بدوام الطلبة والعطل الرسمية، ولا يحق له الاعتراض على ذلك.
- (18) يتعهد المستأجر في حال الاتفاق على إنهاء العقد و/أو إخلاء الموقع بأن يسمح للأشخاص الراغبين في الاستئجار دخول الموقع لمعاينته طوال أوقات العمل خلال المدة السابقة للموعد المحدد للإنهاء أو الإخلاء أو انتهاء العقد.
- (19) يلتزم المستأجر بالسماح لموظفي الجامعة المنتدبين منها بدخول الموقع لإجراء أية ترميمات أو صيانة حتى ولو كانت متعلقة بمصلحة مستأجر آخر دون أي اعتراض أو تأخير.
- (20) إذا رغب المستأجر وبموافقة وإشراف الجهات المختصة في الجامعة أن يعمل على تحويل الموقع وبشكل لائق قبل البدء في العمل:
- تكون هذه التحويلات على نفقة المستأجر وتؤول ملكيتها للجامعة بعد انتهاء مدة العقد.
- (21) يلتزم المستأجر بالمحافظة على ممتلكات الجامعة ومزروعاتها الملحقة بالموقع وتعتبر بضمانته ومسؤوليته.
- (22) تعتبر نظافة الموقع المستأجرة والمحافظة على المظهر اللائق من مسؤوليات المتعهد بما فيها قاعات تقديم الخدمة، وللجامعة الحق في مراقبة النظافة وإبداء الملاحظات واتخاذ الإجراءات اللازمة.
- (23) يلتزم المناقص بدفع بدل استخدام استهلاك الكهرباء شهرياً حسب تسعيرة شركة كهرباء إربد (الشريحة التجارية) بما فيها أية زيادة تقررها الجهات ذات العلاقة على أسعار الكهرباء وأي ضريبة تضيفها الحكومة على هذه الأسعار، مع إلزامه بتركيب ساعة كهرباء حسب المواصفات المعتمدة وعلى نفقته وبموافقة الجامعة وتحت إشرافها، ويتحمل المناقص أي عبث يتم في عداد الكهرباء وحسب تعليمات شركة كهرباء إربد.
- (24) يلتزم المناقص بدفع بدل استخدام استهلاك المياه شهرياً حسب تسعيرة شركة مياه اليرموك (الشريحة التجارية) بما فيها أية زيادة تقررها الجهات ذات العلاقة على أسعار المياه وأي ضريبة تضيفها الحكومة على هذه الأسعار، مع إلزامه بتركيب عداد مياه حسب المواصفات المعتمدة وعلى نفقته وبموافقة الجامعة وتحت إشرافها، ويتحمل المناقص أي عبث يتم في عداد المياه وحسب تعليمات شركة مياه اليرموك.
- (25) يجوز إخلاء الموقع بقرار من رئيس الجامعة بعد إخطاره دون اللجوء للقضاء في أي من الحالات التالية:



- أ. إذا أخل المستأجر بأي شرطٍ من الشروط الواردة في العقد/ القرار الذي سوف يوقع معه.
- ب. إذا أجز المستأجر الموقع أو قسماً منه لأي طرف آخر (بالباطن) أو سمح له بإشغاله دون موافقة الجامعة الخطية أو أخلاه لطرف آخر أو سمح بإشراك غيره معه دون تلك الموافقة.
- ج. إذا ترك المستأجر الموقع بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة تزيد على شهر بعد توقيع العقد وحتى انتهاء المدة.
- د. إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل استهلاك الماء والكهرباء لمدة تزيد على شهر.
- هـ. إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة لأكثر من اسبوع.
- و. يتم تطبيق نصوص نظام المشتريات الحكومية رقم (8) سنة 2022 والتعليمات الصادرة بموجبه.

- (26) تعتبر أنظمة وتعليمات الجامعة والتعديلات التي تطرأ عليها جزءاً لا يتجزأ من شروط العطاء.
- (27) الجامعة غير مسؤولة عن أي عطلٍ أو ضررٍ يلحق بالمستأجر أو العاملين لديه أو الأجهزة التي تخصه، وله الحق في عملٍ بوليصة تأمين خاصة بذلك.
- (28) يحظر على المستأجر استعمال الموقع التي استأجرها في غايات أخرى تتعارض مع أهداف جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها، أو تتعارض مع القوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية ويكون المستأجر مسؤولاً عن أية مخالفة في هذا الخصوص.
- (29) لا يجوز للمستأجر وضع أية أرمات أو يافطات على واجهات الموقع الخارجية إلا بموافقة الجامعة وبالمواصفات والمقاييس التي توافق عليها.
- (30) يُمنع المستأجر من بيع أية مواد (مرئية أو مسموعة أو مسجلة أو مطبوعة أو مصورة وغيرها) بما لا يتعارض مع سياسة الجامعة من حيث الالتزام الديني والأخلاقي والعقائدي بما في ذلك الصحف والمجلات أو المنشورات التي من شأنها الإساءة للجامعة أو أنظمة وقوانين المملكة الأردنية الهاشمية.
- (31) لا يجوز للمستأجر وضع أية ممنوعات في الموقع أو أية أشياء تكون مخلة بسلامة الموقع أو بالصحة العامة أو أية أشياء أخرى يمكن أن يضر ثقلها بالبناء.
- (32) لا يجوز للمستأجر نقل أو تغيير مكان أي من توابع الموقع أو تمديدات الكهرباء أو المياه دون موافقة الجامعة الخطية وتحت إشرافها.
- (33) يقدم المستأجر المُحال عليه الموقع كفالة حُسن تنفيذ لعرض التأجير بنسبة (10%) من إجمالي الإحالة لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع على قرار الإحالة.
- (34) يُمنع المستأجر من تقديم الخدمات التالية:
- أ. تصوير الوثائق أو طباعتها أو استنساخها بجميع أنواعها (كتب، محاضرات، ... الخ) أو اقتناء ماكينات تصوير ووثائق داخل الموقع/ المواقع التي استأجرها.
- ب. بيع الكتب والمقررات التدريسية (الدوسيهات والمذكرات) الصادرة عن الجامعة أو المعتمدة من قبلها.
- ج. بيع جميع أنواع الساندويشات والمعجنات ومادة الخبز.
- د. تقديم خدمات بيع المشروبات الساخنة والباردة مسبقة التجهيز التي تقدم آلياً أو يدوياً باستثناء المشروبات المعلبة (عصائر، مشروبات غازية، مياه، ...).
- هـ. بيع المواد الترمينية والغذائية.

\* وذلك كون هذه الخدمات مُحالة على جهاتٍ أخرى بموجب اتفاقيات رسمية أو تقديمها الجامعة مباشرة.

35) إذا أخل المستأجر بأي شرط من الشروط العامّة أو الخاصّة أو مواصفات دعوة التأجير أو العقد أو ارتكب مخالفة لشروط الصّحة والسّلامة العامّة، يحقّ للجامعة اتخاذ اي من الإجراءات التالية - ودون أن تكون الجامعة ملزمةً باللجوء إلى القضاء:

أ. تنبيهه، إنذار.

ب. تغريم المستأجر القيمة المالية التي تقدّرها الجامعة، وحسب الآتي:

1. مائة دينار.

2. مائتان وخمسون دينار.

3. خمسمائة دينار.

4. ألف دينار.

ت. تطبيق نظام المشتريات الحكومية رقم (8) لسنة (2022) المعمول به في الجامعة ومصادرة كفالة حسن التنفيذ فوراً.

ث. إغلاق الموقع لحين تصويب المخالفات ولا تكون إعادة الفتح إلا بعد الحصول على موافقة الجامعة.

ج. قطع الماء والكهرباء.

ح. إخلاء الموقع والحجز على الموجودات.

خ. إنهاء العقد.

36) يحق للجامعة وخلال سريان العقد إقامة مشاريع خدمية للطلاب في الأماكن الغير مخدومة.

37) تعتبر كافة الوثائق المقدمة للمشروع والمراسلات اللاحقة والشروط العامّة والخاصّة والمواصفات الفنية جزءاً لا يتجزأ من قرار الإحالة وعقد التأجير الذي سوف يوقع.

38) على المستأجر دفع رسوم الإحالة خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لقرار الإحالة وقبل توقيع العقد.

39) تتولى الجامعة (لجنة المتابعة) استلام وتسليم ومتابعة تنفيذ بنود قرار الإحالة والعقد الموقع مع المناقص في جميع المراحل، ويُسمح لهم بدخول الموقع بأي وقت لغايات التأكد من الالتزام بتنفيذ بنود العقد وتوثيق المخالفات بالطريقة التي تراها اللجنة مناسبة.

40) اللجان المختصة دائرة الشراء/ الدائرة المالية/ دائرة الدعم اللوجستي/ دائرة الصيانة/ دائرة الهندسة/ دائرة الأمن الجامعي/ مسؤولين عن تنفيذ بنود قرار الإحالة/العقد، ومتابعته.

41) لرئيس الجامعة وبناء على تنسيب اللجان المعنية البت في اي خلاف قد ينشأ من عدم تطبيق بنود قرار الإحالة/العقد.

42) في حال وجود أي خلاف حول تفسير أي بند أو تطبيقه يُصار إلى حلّه بالطرق الودية، وبمعك ذلك تكون محاكم المفرق صاحبة الصلاحية بنظره.

43) على المستأجر دفع جميع الضرائب والرسوم الحكومية بما فيها ضريبة المبيعات والدخل وللجامعة الحق بتزويد الجهات الحكومية ذات العلاقة بالمعلومات اللازمة.

44) يتم تسليم الموقع حسب المواعيد التي تحددها الجامعة وفق مصلحتها (وانتهاء العقود الحالية) ولا يحق للمتعهد الاعتراض على ذلك.

45) يتحمل المستأجر اجور وتكاليف نشر اعلان دعوة العطاء في الصحف المحلية.

46) تتم الاحالة للموقع حسب اعلى الاسعار المقدمة، وتكون الاحالة للموقع كاملا وغير مجزأ.

47) يسمح للمتعهد تقديم الخدمات التالية وفق المجالات أدناه في مبنى محمد اقبال:

- ذرة، بوظة، عصائر طبيعية (كوكتيل)، فوشار ، سحلب ، Candy bar , Candy Box.
- التحف + الخزفيات + الشرقيات.
- حلويات بأنواعها (غربية وشرقية)
- استوديو تصوير + ازهار طبيعية.
- مواد تجميل، عطور (اصلية + تركيب).
- صالون حلاقة للرجال.
- دراي كلين.
- صيدلية.
- ملابس وأحذية وشنط.

48) الأسعار:

السعر الاجمالي	السعر بالدينار للسنة الثالثة	السعر بالدينار للسنة الثانية	السعر بالدينار للسنة الاولى	المساحة للموقع مع الساحات الخارجية	موقع مبنى محمد اقبال
				620م <sup>2</sup>	

• على المناقص تقديم رخصة مهن وشهادة تسجيل ساريتي المفعول عند تقديم العرض المالي لأي من

الغابات في البند (47).

وعليه اوقع :

الاسم التجاري: .....

اسم المفوض بالتوقيع : .....

التاريخ : / / 2025

الخاتم :



