

كراسة الشروط والمواصفات الفنية والمالية لشراء مقر إداري للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

تاريخ تلقي العرض:

يبدأ من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/١/١٧

حتى يوم الخميس الموافق ٢٠١٧/١/٢٦



المحتويات

٣	-١ مقدمة
٤	-٢ الشروط العامة
٨	-٣ المواصفات الفنية



أولاً: مقدمة

- تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - شركه مساهمه مصرية - طبقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتم القيد بالسجل التجاري برقم ١٩١٠١ بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٥ بغرض مزاولة أعمال نشاط إعادة التمويل العقاري لمساهميها من البنوك وشركات التمويل العقاري وللحصول على مزيد من المعلومات يمكن زيارة الموقع الالكتروني التالي : www.emrc-online.com

- وفي إطار رغبة الشركة لشراء مقر إداري لها، فقد تقرر طرح كراسه الشروط لشراء مقر إداري بمساحة إجمالية في حدود ٢١٢٠٠ متر مربع (ألف ومائتان متر مربع) علي أن يكون بمنطقه وسط القاهرة الكبري (الجيزة - المهندسين - وسط المدينة - الزمالك) وذلك وفقاً لكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المالية والفنية.

ثانياً: الشروط العامة

١- طريقة تقديم العروض:

- تقدم العروض موقعة على جميع صفحات العرض من المالك أو وكيله أو ممثله القانوني، وعلى أن تكون مختومه بخاتم الشخص الإعتباري في حالة الأشخاص الإعتبارية وذلك في مظروفين منفصلين ومغلقين أحدهما للعرض الفني والآخر للعرض المالي، ويجب أن يثبت على كل من مظروفى العرض الفني والمالي نوعه من الخارج، ويوضعوا داخل مظروف مغلق بطريقة محكمة ويوضح عليه "الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري الكائن مقرها في ٣ شارع أبو الفدا - برج أبو الفدا الإداري الدور ١٧ - الزمالك - القاهرة - الإدراة المالية - عنابة السيد/ مدير عام الإدراة المالية، وأن ما بداخله المظروف الفني والمظروف المالي".

- يكون تقديم العروض إما بارسالها بالبريد المسجل خالص الاجر أو بالبريد السريع أو تسليمها إلى مكتب الإستقبال بالشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري.

٢- موعد وشروط تقديم العروض:

- يبدأ تلقي العروض اعتبارا من تاريخ ٢٠١٧/١/١٧ خلال أيام الأحد حتى الخميس من الساعة التاسعة صباحا حتى الرابعة عصرا وأخر موعد لتلقي العروض الساعة الرابعة عصرا يوم الخميس الموافق ٢٠١٧/١/٢٦.
- للشركة الحق في إلغاء المناقصه بدون إبداء الأسباب.
- العروض المقدمه لا تمثل أي إلتزام علي الشركة.
- العروض المقدمه لن ترد أو تسلم لأصحابها.

٣- سريان العروض:

- يجب ان تكون العروض سارية المفعول لمدة ٦٠ (ستون) يوما على الاقل تحسب اعتبارا من اليوم التالي لانتهاء تقديم العروض.
- يبقى العرض نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من تاريخ ٢٠١٧/١/٢٧ (اليوم التالي لميعاد انتهاء تلقي العروض) وحتى نهاية مدة سريان العرض.

٤- الاستفسارات:

- يمكن إرسال الإستفسارات ممن حصل علي كراسة الشروط والمواصفات إلي البريد الإلكتروني Tarek.elbanna@emrc-online.com وتعتبر الردود المكتوبة على هذه الاستفسارات جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات.
- سوف يتم مخاطبه جميع مقدمي العروض بالردود علي الإستفسارات ذات الطبيعة العامه أو التي تؤثر علي أحکام وإجراءات كراسه الشروط.
- آخر موعد لتلقي الاستفسارات ٢٠١٧/١/٢٢.

٥- التأمين النهائي:

في حالة الترسية، يتم حجز ٥% من القيمة الإجمالية بالعقد إما نقداً أو مقابل إصدار خطاب ضمان نهائي من أحد البنوك المعتمدة ساري لمدة عام من تاريخ التسليم البدائي للمقر ترد إلى البائع بعد الانتهاء من إجراءات نقل الملكية ومن حق المستفيد (الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري) مد فترة خطاب الضمان في حالة عدم الانتهاء من إجراءات نقل الملكية.

٦- المظروف الفني:

يجب أن يحتوى على:

- نسخة من كراسة الشروط والمواصفات بكافة محتوياتها والرد على الإستفسارات (إن وجدت) موقعة ومختومة من مقدم العرض حيث يعتبر ذلك بمثابة موافقة من مقدم العرض بكل ما ورد فيها.
- صور المستندات الدالة على الملكية التامة (أصول أو صور مختومة من مقدم العرض) وحيازة المقر المعروض.
- شهادة عقارية تفيد خلو العقار من أي رهون أو حجوزات أو غيرها من موانع نقل الملكية.
- شهادة من الحي تفيد عدم وجود مخالفات علي العقار.
- شهادة بالموقف المالى للعقار في حالة تواجد المبني بالمدن الجديدة.
- صوره من تراخيص البناء.
- صورة من الرسومات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة.
- شهاده من الحماية المدنية تفيد أن المبني مستوفي إشتراطات الحماية المدنية.
- خريطة المخطط العام للمشروع في حالة تواجد المبني ضمن مشروع إداري.
- صحيفه الشركات المنصور بها النظام الأساسي وتعديلاته (للأشخاص الاعتبارية فقط).
- مستخرج حديث من السجل التجاري (للأشخاص الاعتبارية فقط) موضحاً من له حق التوقيع عن الشركة.
- العنوان الذي سيتم المراسلة عليه و البريد الإلكتروني والتليفون والفاكس لسهولة الإتصال.
- أي بيانات أخرى يرغب مقدم العرض تقديمها.
- المدة الزمنية اللازمة لتسليم المقر الحالي من أي عوائق.

علي أن يراعي الآتي:

- ✓ ألا يتضمن المظروف الفنى أية اشارة الى القيمة المقدم عنها العرض المالى.
- ✓ لا يجوز لمقدم العرض شطب أى بند من بنود المواصفات الفنية أو إجراء تعديل فيه مهما كان نوعه، وإذا رغب فى إبداء أية ملاحظات خاصة بالنواحي الفنية فيثبتها فى كتاب مستقل يتضمنه المظروف الفنى.
- ✓ لأغراض التقييم الفنى للعروض المقدمه ستتم المعاينه على الطبيعه للمقررات من ممثلي الشركه المصريه لإعاده التمويل العقاري ويلتزم مقدم العرض من تمكين ممثلي الشركه من المعاينه علي الطبيعه.



٧- المظروف المالي:

أن يحتوي على:

- سعر بيع المتر المربع والمساحة الإجمالية للمقر بالمتر المربع والسعر الإجمالي للمقر.
- تكلفه الخدمات والصيانة السنوية في حاله المبني القائم ومتوسط تكلفه الخدمات والصيانة السنوية المسدده خلال آخر عامين.
- طريقه السداد التي سيتم بها دفع القيمه الإجمالية للمقر.

ويراعي الآتي:

أن يكون العرض المالي معتمد ومؤرخ ومحظوم بخاتم الشخص الاعتباري (في حاله الأشخاص الإعتبارية).

- ✓ أن تكون الأسعار والقيمة البيعية بالجنيه المصري.
- ✓ تكتب الأسعار والقيمه البيعية بالأرقام والحرروف باللغة العربية وإذا وجد اختلاف بين القيمة الإجمالية للعرض بالأرقام والحرروف سيعتد بالحرروف (التفقيط).
- ✓ لا يجوز الكشط أو المحو في العرض المالي.
- ✓ القيمة البيعية التي يحددها مقدم العرض بالعرض المالي تشمل وتغطي جميع المصروفات والإتعاب وضربيه التصرفات العقارية التي سيتم سدادها للشهر العقاري.

٨- شروط أخرى:

- الترسيه ستكون بنظام النقاط وذلك بواقع ٦٠ % للتقيم الفني و ٤٠ % للتقيم المالي.
- يتم توقيع عقد الشراء بين البائع والشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (المشتري) مباشرة أو عن طريق إحدى شركات التأجير التمويلي التي يتعاقد معها المشتري.
- يكون البائع مسؤولاً عن إتمام التسليم الإبتدائي للمقر إلى المشتري خالي من أي عوائق.
- سيتحمل البائع كافة مصروفات الصيانة والخدمات والمرافق الخاصة بالمقر وحصة المقر من مصروفات الصيانة والخدمات الخاصة بالمبني أو الموقع العام حتى تاريخ التسليم الإبتدائي.



ثالثاً: المواصفات الفنية

مواصفات تشطيب المبني الذي يتواجد به المقر والخدمات المتوفرة به:

- أرضيات المداخل والطرق بالمبني من الرخام أو ما يعادله.
- حوائط المداخل والطرق بالمبني من الرخام و/أو الخشب و/أو الدهانات الحديثة أو ما يعادلهم.
- الأسفف للمداخل والطرق بالمبني من الألواح الجبسية معالجه بدهانات حديثه وإضاءات ذات كفاءة عالية.
- السلالم الداخلية بالمبني من الجرانيت و/أو الرخام أو ما يماثلها بإستثناء سلام الطوارئ.
- وجود عدد ٢ مصعد على الأقل.
- توافر مساحات بالجراجات لعدد ٣ سيارات على الأقل.
- وجود مولدات كهرباء للمصاعد والطرق تعمل في حالة إنقطاع الكهرباء.
- وجود شركه متخصصة ل القيام بأعمال صيانة وإداره المبني والأمن للمبني أو المشروع.
- في حالة وجود مقرات تجارية أو وحدات سكنية بالمبني يكون للمقر أو المكتب الإدارية مدخل ومصاعد خاصة به.

مواصفات النصف تشطيب للمقر :

- الأعمال الداخلية للحوائط على المحارة.
- أعمال الشبابيك من الألومنيوم ذات قطاعات عالية الجودة.
- المقر مجهز لتنفيذ عدد ٢ دورات مياه عامه منفصلة علي الأقل تسع لثلاثة أشخاص علي الأقل لكل منهما دوره مياه خاصة.
- المقر مجهز لتنفيذ بوفيه/مطبخ لخدمة الموظفين.
- وجود مدخل تغذيه مياه بارد وساخن ومخرج صرف للحمامات والمطبخ ومخارج الصرف مربوطة بغرف التفتيش الخارجية.
- وجود كابل التغذية الكهربائية حتى اللوحة العمومية.
- المقر مزود بمدخل كابل لخدمة التليفونات والإنترن特.
- وجود مخارج طوارئ بالمقر.

- المقر مجهز لتركيب أجهزة الإنذار وإطفاء الحريق والتكييفات.
- وجود مولدات كهرباء تعمل في حالة انقطاع الكهرباء لإمداد المقر بالطاقة أو يسمح بتركيب مولدات كهرباء لإمداد المناطق الحيوية بالمقر بالطاقة.

مواصفات التشطيب الكامل:

- الأسفف بالمقر من الألواح الجبسية أو ما يعادلها ومعالجها بدهانات حديثه ومزوده بإضاءات ذات كفاءة عالية.
- الحوائط معالجها بدهانات حديثه وبتشطيب عالي الجودة.
- أعمال الشبابيك من الألومنيوم ذات قطاعات عالية الجودة.
- المقر مجهز لتغذية بوظيفة مطبخ لخدمة الموظفين.
- المقر مجهز بمخارج هواء وتحكم للتكييف المركزى أو مجهز لتركيب أجهزة تكييف.
- وجود أجهزة إنذار وإطفاء حريق بكل مساحه المقر.
- وجود عدد ٢ دورات مياه عامه منفصلة على الأقل كاملة التشطيب بأطقم حمامات فاخره ومزوده بمياه بارد وساخن تسع لثلاثة أشخاص على الأقل ودوره مياه خاصة مزوده بمياه بارد وساخن .
- توافر عده مخارج للتيار الخفيف الخاصة بأجهزة الحاسب والتليفون والإنترن特.
- وجود مخارج طوارئ بالمقر.
- وجود غرفه يمكن تجهيزها للسيرفر الخاص بالحاسوب الآلي مطابقة للمواصفات الفنية.
- وجود تجهيزات تسمح بتركيب أجهزة تكييف إضافية لغرفة السيرفر.
- وجود رسومات هندسيه لشبكة المعلومات توضح شبكه الريط بين غرفه السيرفر وأماكن وأرقام المخارج الخاصة بأجهزة الحاسب الآلي.
- وجود مولدات كهرباء تعمل في حالة انقطاع الكهرباء لإمداد المقر بالطاقة أو يسمح بتركيب مولدات كهرباء لإمداد المناطق الحيوية بالمقر بالطاقة.