



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

SPECIFICATIONS REQUIREMENTS FOR MASTER DEVELOPER SUBMISSIONS TO THE DEVELOPMENT AND FREE ZONES COMMISSION

LAND RELEASE AND REGIME ASSIGNMENT

30 May 2011

This publication was produced for review by the United States Agency for International Development. It was prepared by José M. Cerón

SPECIFICATIONS REQUIREMENTS FOR MASTER DEVELOPER SUBMISSIONS TO THE DEVELOPMENT AND FREE ZONES COMMISSION

LAND RELEASE AND REGIME ASSIGNMENT

USAID JORDAN ECONOMIC DEVELOPMENT PROGRAM

CONTRACT NUMBER: 278-C-00-06-00332-00

DELOITTE CONSULTING LLP

USAID/ECONOMIC GROWTH OFFICE

30 MAY 2011

AUTHORS: JOSE CERON

DELIVERABLE NO: 5.3.02.01

DISCLAIMER:

The authors' views expressed in this publication do not necessarily reflect the views of the United States Agency for International Development or the United States Government.

CONTENTS

1. INTRODUCTION	1
DOCUMENT STRUCTURE	2
2. DFZC'S GOALS	3
3. PURPOSE OF THIS DOCUMENT	4
4. DEFINITIONS	6
5. DUE DILIGENCE	7
6. CONFIDENTIALITY & DISCLAIMER	7
7. MASTER DEVELOPER QUALIFICATION	8
PROJECT COMPETENCIES	8
FINANCIAL COMPETENCIES	9
8. TECHNICAL PERFORMANCE REQUIREMENTS PROPOSAL (BUSINESS/DEVELOPMENT PLAN)	10
MARKETING	10
ENGINEERING PLAN	10
CONSTRUCTION PLAN	11
FINANCE	11
OPERATION AND FACILITY MANAGEMENT	12
LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT	12
9. DFZC GOALS COMPATIBILITY DOCUMENT	13
10. TECHNICAL PERFORMANCE REQUIREMENT RATING	15
11. DFZC GOALS COMPATIBILITY DOCUMENT RATING	18
12. OUTCOME OF EVALUATION: BEST AND FINAL OFFER PROCEDURE	20
RIGHT TO INVESTIGATE	20
SCOPE OF INVESTIGATION	20
INVITATION TO NEGOTIATE	20

DISPATCH OF CONTRACT	20
SIGNING OF CONTRACT	21
POST-CONTRACT AWARD SUBMITTALS	21
FAILURE TO SIGN CONTRACT	21
13. APPENDICES	22
APPENDIX 1: SUBMITTAL LETTER	23
APPENDIX 2: STANDARD DEVELOPMENT AGREEMENT	26
APPENDIX 3: STANDARD REPORTING TEMPLATE	48
APPENDIX 4: SAMPLE PARK RULES AND REGULATIONS	55

1. INTRODUCTION

As set-out in Law No.2 of 2008 and its modifications contained in Law No. 38 of 2010,(The Law). The Development and Free Zone Commission of Jordan (DFZC) is the responsible agency for releasing public land to those entities interested in entering the Development and Free Zone Program as Master Developers. It is also responsible for assigning the Development and Free Zone regime to those entities that own their land and wish to enter the program as Master Developers of said lands.

The main objective of the DFZC is to create an environment that actively contributes to attracting, developing and promoting targeted economic sectors. To accomplish the latter, the DFZC will provide Master Developers and end users of Development Zones with the value added t services to their business through the implementation of a private sector led development model under a Public Private Partnership framework.

DFZC's Vision and Mission are as follows:

Vision

The Development and Free Zones are engines of economic growth distinguished at the regional level and enabled by a competitive and advanced business environment that attracts quality investments, supports national economy and enhances the distribution of economic gains across the Kingdom.

Mission

We seek to enhance economic development through maximizing the comparative advantage of certain locations across the Kingdom by: providing an investment climate that attracts quality investments of high economic return, designing and implementing master development programs that optimize the use and management of natural resources, establishing a business-friendly legal and institutional framework, and strengthening the role and capacity of local human capital.

The role of DFZC in the Development Zone activity encompasses the following three functions:

- Regulate
 - Develop and implement competitive, transparent and business friendly policies and regulations.
 - Regulate all activities within designated Development and Free Zones
 - Create and coordinate with other agencies a risk-based, modern monitoring and inspection compliance system
 - Manage and assign the Development and Free Zone Special Regime
- Land Release
 - Set policies for public land release and define land release conditions
 - Qualify Master Developers and Grant Development and Free zone status.
 - Release wholesale public land to Master Developers under contractual obligations

- Contract Management.
 - Monitor performance and compliance of contractual conditions unobtrusively and oversee Development Zone build-out by Master Developers

DOCUMENT STRUCTURE

This Document contains 12 (Sections) sections:

1. Introduction, presents background information on the Development and Free Zone Program and the roles of the DFZC.
2. DFZC's Goal, statement specifying the expected outcome of engaging with private sector entities as Master Developer.
3. Purpose, a sum-up of the reason for issuing this document and a brief explanation of the Qualification Criteria and the Technical Requirement Proposal.
4. Definitions, section of terms used throughout this document,
5. Due diligence statement to non-liability of DFZC during the process defined in this document
6. Disclaimer sections indicating non-liability of DFZC to any respondent to this document.
7. Master Developer Qualifications, sets-out specific information required for submittal by Applicant that will be evaluated by DFZC to determine whether to Qualify the Applicant as a Master Developer or not.
8. Technical Performance Requirements Proposal (Business/Development Plan). Includes project specific submittals required for DFZC to determine whether Master Developer Applicant will receive public wholesale land and the Development Zone Regime
9. DFZC Goals Compatibility Document, Includes explanation framework for submittal on specific impacts across DFZC goals
10. Technical Performance Requirement Rating, point system applied to Master Developer Applicant submittal
11. DFZC Goals Compatibility Document Rating, point system applied to Master Developer Applicant submittal
12. Best and Final Offer, Evaluation, Contract Signature Conditions
13. Appendices: The document also includes Four (4) Appendices as follows:
 - Appendix 1: Submittal letter
 - Appendix 2: Standard Development Agreement
 - Appendix 3 : Reporting Standard Template
 - Appendix 4 : Park Rules and Regulations Sample

2. DFZC'S GOALS

DFZC's goal is to attract private sector know how in the prime areas of financing, marketing, development, operational and management of Development Zones in order to enable an operating environment that attracts investment in sectors that will complement and expand economic activity in Jordan. Sectors that would otherwise not locate operations in Jordan (potential demand) are of particular interest. The latter should preferably be primarily export oriented, originate in the local market as well as Greenfield Foreign Direct Investment (FDI). Over the life of this arrangement the salient expected values for Jordan can be summed-up as:

- Rapid Job creation for Jordanians
- Through introducing zones projects in depressed areas or areas with low levels of economic activities that will upgrade socio-economic benefit delivery to adjacent population
- Export expansion and diversification.
- Consolidating and expanding the national business base by introducing high value sectors that open new opportunities for growth in Jordan.
- Higher participation of Jordanian-sourced production in the international value chain.

DFZC expects that it will receive reasonable financial remuneration from any transaction involving public land release to the Master Developer, consequently all land price offers will be subject to the evaluation process (See section **11-DFZC Goals Compatibility Document Rating**)

DFZC understands the nature of market dynamics and as such has not included in this document unrealistic performance conditions. Rather, the document defines the key performance indicators normally associated with private sector developed zones within what is reasonably considered a thorough due diligence process. In addition, DFZC is fully aware of the need for flexibility as well as clear and transparent formal dialogue mechanisms within a long term contractual arrangement; the final step in this process should it be successful. Market trends will need to be addressed quickly and production shifts anticipated, therefore, the contract will provide r the necessary conditions to adjust and compete accordingly.

As such, Applicants are asked to define their approach to completing the development of the undertaking within performance specifications driven by market conditions.

3. PURPOSE OF THIS DOCUMENT

This document sets the conditions that must be met by entities aspiring to Master Developer status through accessing public lands and the special legal regimes set out in the Law. All submittals must include the cover Submittal Letter included in (Appendix 1) of this document.

Compliance Conditions specified in this document are threefold:

1. Qualification criteria (Section 7: Master Developer Qualification): Allows the Development Zone Commission to determine applicant's competencies based on a Pass/Fail evaluation on the following two categories:
 - Project competencies: At least 5 (Five years) of direct experience in the development, marketing, maintenance of and construction upon undeveloped land for occupation by industrial, services or commercial end user; preferably in the form of a zone
 - Financial competencies: Demonstrate that it has the capacity to secure a collective financing (debt/equity) of approximately 70/30 and satisfying terms and conditions of its Business Plan.

Applicant shall provide detailed information requested under each of these categories. All information requested must be answered and the applicant is encouraged to provide documented evidence, as available, to validate information submitted.

After reviewing submittal, if the DFZC finds that the Applicant meets the qualification criteria, a letter shall be issued notifying the Applicant it has been assigned Master Developer status and as such may move on to the second set of Compliance Conditions as detailed immediately below..

2. Technical Performance Requirements Proposal (Section 8: Technical Requirements Proposal)

In the event that the Applicant is qualified by the DFZC as a Master Developer, the Applicant's Proposal will require a Technical Performance Requirements submittal addressing key elements of a Business and Development Plan. Areas covered are as follows:

- Marketing
 - Engineering and Construction Plan
 - Financial feasibility
 - Operation and facility management
 - Local Economic Development Plan
3. DFZC Goals Compatibility Document (Section 9: DFZC Goals Compatibility Document): Shows relevance of Proposal with the DFZC's objectives in regards to the following criteria:

- Economic impact
- Geography
- Probability of success/risk
- Strategic value

For the sake of clarification please note the following: The first submittal is Pass/Fail and must score pass for the following two submittals evaluation to be considered by the DFZC. As such applicant may wish to submit only the Pass/Fail requirements to the DFZC to determine if the following submittals are go/no depending on the results of this evaluation. DFZC commits to provide an answer on these results within a maximum of 30 calendar days. During this time the evaluation will be carried out and may include questions or clarification requests from the DFZC to the applicant. If the application fails, no further submittals will be accepted and the process will end.

If the application passes, the next stage of the evaluation process will be triggered and the applicant will be required to submit information addressing point 2 Technical Requirement Proposal. Applicant's proposal must score a minimum of 70 points to move to the evaluation of the DFZC Goals Compatibility Document, where a passing score of 70 points is also required. .

Master Developer's submittal in this respect shall form the basis of the contractual Performance Requirements and will be attached to and form part of a Development Agreement (Appendix 1) signed with the DFZC. These same Technical Performance Requirements shall serve as the

Source of Key Performance Indicators (KPIs) which the DFZC shall measure on a –roll-over yearly basis to determine adherence to or deviation from performance conditions. To this end, the DFZC will include in the Development Agreement a reporting standard template (Appendix 2) that will include two main headings:

- Previous year performance (Not applicable the first year)
- Following year plan

4. DEFINITIONS

Unless the context otherwise requires, the following words and expressions have the meanings assigned hereunder wherever used in this document

Applicant	A respondent to this document who submits a Master Developer Qualification Request.
Development Agreement	Standard Contract with attachments as set-out in Appendix 1 of this document
DFZC	Development Zone Commission
DFZC Goals Compatibility Document	Submittal addressing relevance and compatibility of the proposal submittal to DFZC specific goals as stipulated in Section 9 of this document
Development Zone	Land designated by the DFZC under the special regime
Evaluation Committee	DFZC representatives constituted as the Evaluation Committee jointly mandated to initiate, execute and manage all submittals under this document
FAR	Floor Area Ratio: the ratio of covered floor space to the overall area of the plot of land in which the building is located.
FDI	Foreign Direct Investment
Master Developer Applicant	An entity Qualified as a Master Developer by the DFZC and submitting a Technical Requirements Proposal
Master Developer	Entity submitting a successful Technical Requirement Proposal which has signed a Development Agreement with the DFZC with the provision of receiving public land and the Development Zone Special Regime for said land or an Entity owning land which has submitted a successful Technical Requirement Proposal and signed a Development Agreement with the DFZC
Technical Requirement Proposal I	An offer submitted by a Master Developer to DFZC in reply to this document as contained in Section 8 of this document

5. DUE DILIGENCE

Each Applicant/Master Developer is solely responsible for conducting its own independent research, due diligence and any other work or investigations and seeking any other independent advice necessary for the preparation of submittals, negotiation of agreements and the subsequent delivery of all performance requirements required from the Master Developer under the terms and conditions of this document.

6. CONFIDENTIALITY & DISCLAIMER

DFZC and its directors, officers, employees, agents, advisors, consultants and representatives do not warrant the information or opinions presented herein, during the procurement process or during the term of any contract arising out of this document or the procurement process and specifically do not represent nor warrant, expressly or implicitly, the accuracy, completeness or correctness of any of the same

DFZC and its directors, officers, employees, agents, advisors, consultants and representatives each respectively accept no responsibility for any loss arising from the use of or reliance on any information contained in this document or other information provided during the procurement process or during the term of any ensuing Contract arising from this document.

7. MASTER DEVELOPER QUALIFICATION

The information answering this entire section by the Applicant is required and will be evaluated on a Pass/Fail basis. For the sake of clarity this means that all information requested should be submitted in order to reach a Pass grading. Should some information be missing the Applicant runs the risk of failing the Qualification pre-requisite. This means the process ends at this point and the Applicant shall not be deemed Qualified as a Master Developer Applicant. In the event that the Applicant is successfully Qualified by the DFZC a letter shall be issued informing Applicant of its Qualification as Master Developer Applicant by the DFZC and requesting submittal of its Technical Requirement Proposal. In the event the DFZC decides that the Applicant's submittal does not fill the Qualification requirements a letter shall be issued by the DFZC informing the Applicant of such decision. Should the applicant express unfair treatment by the DFZC in its decision of failing the Applicant's Qualification submittal, the Applicant shall have seven (7) working days from DFZC's written notification to Applicant that its submittal has failed to initiate an appeal process to the DFZC's Board of Commissioner. Appeal process shall require a written explanation of why the Applicant feels it was treated unfairly by the DFZC in reaching its decision. The Board of Commissioner shall answer appeal in a maximum of 14 working days. If the appeal is successful the Applicant shall then follow the process defined in this document and submit its Technical Requirements Submittal documents. If the appeal is unsuccessful the process ends and the Applicant may wish to pursue its claim through the Jordanian Judicial System where decision shall be final and binding on both the Applicant and the DFZC.

PROJECT COMPETENCIES

- At least 5 (Five) years of direct experience in the development, marketing, maintenance of and construction upon undeveloped land for occupation by industrial, services or commercial end users, preferably in the form of a zone and include the following for each project:
 - Total area developed (M2)
 - Total area managed (M2)
 - Percentage of area allocated to on-site services
 - Total capital committed
 - Nature of infrastructure constructed
 - Nature of services provided
 - Outcome or status
 - In the case of recently formed companies, submit project competencies based on the specific areas of their nominated sub-contractors, service providers and/or partners
 - References and contact details, including, names/positions, telephone, facsimile and email

FINANCIAL COMPETENCIES

- Demonstrate capacity to secure a collective financing (debt/equity) of approximately 70/30. Applicant shall provide detailed information regarding the financial performance and capabilities of their firm and/or each partners (in case of consortium) including:
 - Audited financial statements, balance sheets, income statements and cash flow statements, for the past Three (3) financial years
 - Audited interim six month results for the most immediate reporting period, including balance sheets, income statements and cash flow statements
 - In the event that the Applicant or, if a consortium, any member of the same, is a public company traded on any stock exchange, 1 (One) copy of any research reports published by any securities firms or investment banks on the firm or member, as applicable
 - In the event that the Applicant is a consortium, a statement of the proposed paid-up share capital and the proposed loan capital of the consortium
 - Any other salient features of the firm or consortium's financial arrangements which the Applicant r deems to demonstrate its financial qualifications and capabilities

8. TECHNICAL PERFORMANCE REQUIREMENTS PROPOSAL (BUSINESS/DEVELOPMENT PLAN)

Master Developer Applicant shall submit, according to this section, Technical Performance Requirements Proposal. For each area of information request listed, an introduction narrative that includes:

- Method and statement of the proposed implementation approach for each area
- Outline subcontracting and/or server provider firms (if any) which would assist in the implementation and applicant will rely on this expertise within corresponding area (E.g., construction firms for performing construction, engineering firms for design, marketing representatives/firms within targeted market, etc.)

Master Developer Applicant shall submit the Technical Performance Requirement Proposal consisting of the components listed immediately below in their entirety, with clear headings and in the following sequenced order:

MARKETING

- Market Demand Assessment including benchmarking with competitors location/jurisdiction
- Target sector orientation (industry mix) for the site and 5 year estimates of demand/land uptake in M2
- A detailed five year marketing plan with:
 - Budget over a five (5) year period,
 - Activity mix,
 - Targeting methodology
 - Outreach strategies, estimated results in projects and job creation projections represented in a cumulative S Curve.

ENGINEERING PLAN

Applicant undertakes that the development and operation of any proposed facilities will proceed in accordance with the Government of Jordan's environmental, safety, and infrastructure requirements as required by the Law. The following items will be included as set-out below:

- Conceptual facilities (existing and proposed) layout plan on-site development including facilities and equipment and other operating infrastructure required to achieve the Business/Development Plan
- Estimated on-site infrastructure requirements for first five years

- A conceptual description of the proposed Standard Factory Buildings (SFBs) type(s) to be provided to end users which include the following:
 - Standard sizes and layouts
 - Degree of external and internal finishes

CONSTRUCTION PLAN

A Pert Chart Diagram for the construction process portraying:

- A schedule for procurement and installation of long-lead items of infrastructure equipment and other items as applicable
- Summary level of construction schedule for different phases and based on financial projections
- Milestone dates on which the industrial development is expected to be operational for each phase during first five years of development
- Based on construction schedule above, an S Curve formatted projected development rate in M2 per year of buildings required until such time as the released site is fully developed and occupied (Five years minimum)

FINANCE

A feasibility study to showing the project's financial viability. Study should include:

- Capital cost estimates and on-going operation costs estimates and out-lay cash flows projections, including capital investment budget over a five year (5) year period. Operational budget over a five (5) year period covering the proposed equity/debt financing (breakdown and source preferred) investment by the Applicant, projected at least quarterly, in the development financial spreadsheet for years 1 through 5. Also the estimated area of land to be developed at the end of year 5 where the term "developed" means land on which buildings have been built to occupy a building footprint of not higher than----- .
- Expected financial indicators to include pay back, rate of return etc. These should be based on optimistic, conservative and pessimistic scenarios and include pertinent sensitivity analysis
- Breakdown of projected revenue streams, including:
 - Income from leases (Land/Standard Factory Buildings)
 - Land sale
 - Ancillary services

OPERATION AND FACILITY MANAGEMENT

Include as a minimum the following basic services:

- Operation of a day care center built at the Master Developer's cost to be provided to worker population in the development zone (Timing and dimensions predicated on development schedule and land up-take by investors)
- Operation of a medical clinic built at the Master Developer's cost to be provided to worker population in the development zone (Timing and dimensions predicated on development schedule and land up-take by investors)
- Optional Ancillary Services. Identification of additional ancillary services that the Bidder/Developer chooses to provide as part of its operations.
- Narrative detailing the approach to maintenance and cost recovery of the following
 - Roads and common area
 - Installed equipment (E.g. Electrical substation, water treatment plant, etc.)
 - Landscaping

LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT

Narrative presenting the approach to incorporating local communities into the development of the Development Zone. In particular:

- Training facilities built on-site
- Development of a local community job bank
- Plans for supporting local community's education/health/leisure needs
- Commitment to work with DFZC in developing a business driven linkage program between DZ investors and local businesses
- Competencies of the community outreach officer

9. DFZC GOALS COMPATIBILITY DOCUMENT

Master Developer Applicant shall submit, according to this section, a document pointing out the relevance and compatibility of the proposal by specifically showing how the Applicant's development approach will accomplish the listed goal-criteria below. In each case, narrative should contextualize relevant sections of the Technical Requirement Proposal and emphasize specific actions that will be implemented to reach goals.

- Economic Impact
 - New or expanded business opportunities for Jordanian companies (Suppliers, partners, consumers, production linkages with local companies)
 - Export opportunities: Increased opportunities for export of goods and services in non-traditional sectors
 - Employment: Employment creation for Jordanians, including projected number and quality
 - Local Economic impact: Level of impacts due to local economic development initiatives
- Geography/location
 - Impacts derived from locating in a depressed area or an area that otherwise does not provide its population with adequate responses to economic needs of the area's population
 - Services required from DFZC/Government of Jordan: Up-front investment and ongoing series likely required from the DFZC/Government of Jordan
 - Environmental, social and similar consequences of Project: Nature and extent of negative consequences (Environmental, social and others)
 - Location competitiveness: Location competitiveness compared to other jurisdictions
- Land Price offer
 - Include price per M2, payment terms and any other additional condition offered
- Probability of Project Success/Risk
 - Complexity: Level of project complexity
 - Investor interest: Degree of interest from target investors (Letter of interests or commitment, other documents indicating investors' interest)
 - Start-up costs
 - Competitive advantage of Jordan: Assessment of relevant Jordan competitive/comparative advantage
 - Strength of business case: Strength of business case for the project

- Strategic Value
 - Foreign Direct Investment: High quality foreign direct investment opportunities
 - High value strategic businesses: Creation or attraction of high value strategic businesses
 - Knowledge based economy: introduction of knowledge based businesses and skills
 - Differentiation: Project differentiation within Jordan, MENA and worldwide

Note for the sake of clarity: After reviewing the Proposal in the event that the DFZC Master Developer Applicant meets all criteria to receive land and assignment of the Development Zone Regime for the proposed project, the submitted information reflecting the Technical Performance Requirement Proposal and the DFZC Goals Compatibility Document clarified and agreed during the pre-award negotiations shall constitute the basis for the contractual performance conditions of the Master Developer Applicant. These shall take the form of an Appendix that will be an integral part of the Development Agreement detailing Key Performance Indicators (KPI) to be met by the Master Developer Applicant for each contractual reporting period as defined by said Agreement.

Performance shall be monitored by DFZC throughout the life of the contract to ensure proper corresponding implementation; approvals required on adjustments based on demonstrable and reasonable conditions and communicate to Master Developer Applicant any areas of defaults allowing for reasonable timelines for cures prior to exercising any step-in rights.

In the event that the Master Developer Applicant Technical Performance Requirements Proposal and DFZC Goal Compatibility Document is successful the DFZC a letter shall be issued informing Master Developer Applicant of DFZC successful rating of the Proposal and inviting it for finalization discussions. In the event the DFZC decides that the Master Developer Applicant's Technical Performance Requirements Proposal does not fill the requirements a letter shall be issued by the DFZC informing the Master Developer Applicant of such decision and its specific reasons for said decision. Master Developer Applicant may decide to initiate an appeal process as indicated above or accept the DFZC's decision and end the process at this point.

Should the applicant express unfair treatment by the DFZC in its decision of failing the Master Developer Applicant's Technical Requirements Performance Proposal, the Master Developer Applicant shall have seven (7) working days from DFZC's written notification to Applicant that its submittal has failed to initiate an appeal process to the DFZC's Board of Commissioner. Appeal process shall require a written explanation of why the Master Developer Applicant feels it was treated unfairly by the DFZC in reaching its decision. The Board of Commissioner shall answer appeal in a maximum of 30 working days. If the appeal is successful the Master Developer Applicant shall then follow the process defined in this document. If the appeal is unsuccessful the process ends and the Applicant may wish to pursue its claim through the Jordanian Judicial System where decision shall be final and binding on both the Applicant and the DFZC.

10. TECHNICAL PERFORMANCE REQUIREMENT RATING

The DFZC Evaluation Committee shall evaluate each Technical Performance Requirement Proposal which satisfies the requirements set out in this section of the document. A minimum of 70 points must be scored to qualify for moving to the evaluation of the DFZC Goals Compatibility Document. The scores for the Technical Performance Requirement Rating are based on the following criteria and marking system:

Technical Performance Requirements Scoring (Name of Development Zone)		
1.0	Quality of Proposed Development Plan	Suggested: Total points 40
1.1	Engineering plan Extent to which infrastructure installation adequately addresses development requirements, innovation in lay-out, level of infrastructure requirements specified	5
1.2	Construction Plan Procurement schedule for large infrastructure requirements (power sub-station, water treatment plant, etc). level of relevancy of milestones relative to development, tie-in of schedule construction to availability of funding, speed and level of development rate M2	10
1.3	Marketing Plan Robustness of market demand assessment in light of competing jurisdictions, reasonableness of investment inflows based on regional/Jordanian performance, number of outreach activities and relevance to target markets, appropriateness of funding budget for the proposed outreach activities, job creation compatibility according to investment inflows to be reached by marketing plan	15
1.4	Operation and Facility Management Plan Availability of service facilities, scope and approach to facility and common area maintenance, landscaping approach	10
	Sub-total	40

2.0	Quality of Finance Plan.	Suggested: Total points 45
2.1	Breakdown and source of proposed debt/equity mix at different phases of the project and other sources (financing plan) with clear evidence of solid specific financing commitments for the project only.	15
2.2	Projected detailed revenue streams (operating and non-operating) in tabular and S Curve formats, during the development phase. Revenue broken-down by items, e.g. Real Estate, Services, other sources.	10
2.3	Projected capital investment and running cost over the development period (Resulting out-lay cash flow projections) and associated debt/equity arrangements in tabular and S Curve format and revenue streams.	5
2.4	Expected financial indicators to include pay back, internal rate of return, Return on Investment, etc.	10
2.5	Ratio of total area for the following relative to proposed development phases: Land lease SFB lease Or: Land sale SFB sale	5
	Sub-total	45

2.6	<u>Local Economic Development</u> Extent to which proposal answers Local Economic Development by phases from a quantitative and qualitative perspective in each of the requested items as shown below: Training facilities built on-site Development of a local community job bank Plans for supporting local community's education/health/leisure needs Commitment to work with DFZC in developing a business driven linkage program between DZ investors and local businesses Competencies of the community outreach officer	15
Total		100

11. DFZC GOALS COMPATIBILITY DOCUMENT RATING

Provided that the Technical Performance Requirement Proposal achieves the passing rating of 70, the DFZC Evaluation Committee shall then evaluate the DFZC Goals Compatibility Document. A minimum of 70 points must be scored to qualify for contract discussions and final adjudication. The scores for the DFZC Goals Compatibility Document are based on the following criteria and marking system:

1.0	Economic Impact	Suggested: Total points 26
1.1	New or expanded business opportunities for Jordanian companies (Suppliers, partners, consumers, production linkages with local companies)	8
1.2	Export opportunities: Increased opportunities for export of goods and services in non-traditional sectors	5
1.3	Employment: Employment creation for Jordanians, including projected number and quality	8
1.4	Local Economic impact: Level of impacts due to local economic development initiatives	5
2.0	Land Price Offer	Suggested Total Points: 8
	Price offer to DFZC for land acquisition	8
3.0	Geography/Location	Suggested Total Points: 27
3.1	Impacts derived from locating in a depressed area or an area that otherwise does not provide its population with adequate responses to economic needs of the area's population	12
3.2	Services required from DFZC/Government of Jordan: Up-front investment and ongoing services likely required from the DFZC/Government of Jordan (Low up-front investment requirements equals high score)	5
3.3	Environmental, social and similar consequences of Project: Nature and extent of negative consequences (Environmental, social and others). Lower impact/higher score	7

3.4	Location competitiveness: Location competitiveness compared to other jurisdictions	3
	Sub-total	
4.0	Project Probability of Success/Risk	Suggested Total Points: 17
4.1	Complexity: Level of project complexity. Less complexity/higher score	3
4.2	Investor interest: Degree of interest from target investors (Letter of interests or commitment, other documents indicating investors' interest)	5
4.3	Start-up costs	2
4.4	Competitive advantage of Jordan: Assessment of relevant Jordan competitive/comparative advantage	4
4.5	Strength of business case: Strength of business case for the project	3
	Sub-total	
5.0	Strategic Value	Suggested Total Points: 22
5.1	Foreign Direct Investment: High quality foreign direct investment opportunities	5
5.2	High value strategic businesses: Creation or attraction of high value strategic businesses	7
5.3	Knowledge based economy: introduction of knowledge based businesses and skills	5
5.4	Differentiation: Project differentiation within Jordan, MENA and worldwide	5
Total		100

12. OUTCOME OF EVALUATION: BEST AND FINAL OFFER PROCEDURE

Following the initial review and evaluation of submittals, the Evaluation Committee reserves the right to enter discussions with Applicant whose submittal is determined to be in the competitive range for the purpose of clarification to assure full understanding of, and responsiveness to the requirements, as well as to provide opportunities for the material improvement of submittals. Applicant shall be accorded fair and equal treatment with respect to any opportunity for discussion and revision of its submittal, and such revisions may be permitted after submissions and prior to award for the purpose of obtaining Applicant's best and final offers. If the best and final offer contains meaningful revisions to the original proposal, then all of the revised portions of the proposal will be re-evaluated based on the criteria set out in Sections 10 and 11 above: Technical Performance Requirement Rating and DFZC Goals Compatibility Document

RIGHT TO INVESTIGATE

The DFZC may, in its sole discretion, seek clarification during the procurement process of any matter in any Applicant's submittal. In the process of clarification, no change in the substance of any Applicant submittal shall be sought, offered or permitted. Save and except for any presentation of any Technical Performance Requirement given to the DFZC as part of the formal procurement process, such clarifications and any responses thereto shall, at all times, be in writing.

SCOPE OF INVESTIGATION

The DFZC may, without limiting the generality of the foregoing:

1. Investigate evidence of the ability and experience of the Applicant under consideration, including consortium Members, proposed subcontractors and parties otherwise related to the Applicant of its submittal.
2. Require or seek out confirmation from other parties of information furnished by the Applicant.

INVITATION TO NEGOTIATE

Upon the Evaluation Committee decision to select the Applicant as a Master Developer DFZC shall invite the Applicant to pre-award finalization of the terms of the Contract with DFZC. This stage does not signify or warrant the opening of a contractual negotiation process, DFZC deems the contract substantially and materially approved by the Applicant in the full understanding that as part of this process the Contract was reviewed, commented and approved by the Applicant as included in Appendix 1 of this document. For the sake of clarity finalization of contract signifies agreement on the Key Performance Indicators that will form part of DFZC's progress review items based on the specified reporting periods by the Applicant and as applicable, final land price and payment conditions. As referred to in KPIs will be based on the PPDs Technical Performance Requirement submittal.

DISPATCH OF CONTRACT

When the Contracts are finalized between DFZC and the Applicant, DFZC shall send to Applicant the Contract, incorporating the agreed KPIs and as applicable, land prices with

payment methods. DFZC shall include in its contract forwarding letter to the Applicant that this step constitutes the Notice of Award.

SIGNING OF CONTRACT

Within 10 (Ten) days of receipt of the Contract, the Applicant shall sign the Contract and initial each page thereof and return the same to DFZC. The signed and initialed Contract shall constitute a binding Development Agreement between the parties.

POST-CONTRACT AWARD SUBMITTALS

Master Developer shall be requested to submit after contract award the following documents which, in aggregate, shall be known as the Development Zone's Protective Covenants:

- Standard Lease Agreement.
- Standard Purchase Agreement.
- Standard Maintenance Agreement.
- Parks Rules and Regulations.
- Standard Optional Service Agreement.

FAILURE TO SIGN CONTRACT

If the Applicant fails to comply with stipulations of Signing of Contract above, this failure shall cause for annulment of the award, and such other remedy as DFZC may take per the applicable Law.

13. APPENDICES

APPENDIX 1: SUBMITTAL LETTER

Date

Attention: DFZC Evaluation Committee

DFC Address
DFZC fax No.: + (971)
DFZC Email address:

**Re: Submittal for the Development, Operation, Management and Maintenance of the---
-----/Standard Proposal Submittal Letter**

With respect to the DFZC Submittal Specification Requirement documents, we are pleased to submit to the DFZC Evaluation Committee our proposal for the right for the development, management, operation, commercialization, service provision, promotion and maintenance of the----- Zone.

With respect to the submittal specifications requirements and regarding the Contract for the development, operation, management and maintenance of a zone in Jordan under the Development and Free Zone Regime please be advised of the following:

1. We have examined and confirm receipt all pages of the submittal specification requirements document.
2. By the submission of our Proposal we submit a binding offer to carry out all services and obligations described in Submittal Specification documents in accordance with the terms and conditions of the previously mentioned Documents.
3. With the submission of our Proposal we hereby acknowledge our review of the Contract included in Appendix 2 "Standard Development Agreement" of the Standard Specifications Document and express our agreement with its terms while recognizing that the Key Performance Indicators (KPIs) that will be included in the contract as the baseline measurement of our performance throughout the life of the contract will be established based on our Technical Requirements Performance Proposal and the Goals Compatibility Document

Within this context we are including in this proposal the following in the format and following all the requirements of the referred documents.

Table 1: Checklist of submittals based on Section 1.1.7 “Master Developer Qualification”

Required Information	Complete (x)
Project Competencies	
Financial Competencies	
Project Brief (No more than ten (10) pages)	

- Table 2: Checklist of submittals based on the Section 1.1.8 “Technical Performance Requirements Proposal”

Required Information	Complete (x)
Demand Assessment and Marketing Plan	
Engineering Plan	
Construction Plan	
Operation and Facility Management Plan	
Finance Plan	
Local Economic Development Plan	

Table 3: Checklist of submittal based on Section 9: DFZC’s Goals Compatibility document

Required Information	Complete (x)
Economic Impact	
Geography	
Probability of Success/Risk	
Strategic Value	

In addition and in accordance with the submittal requirements included in the Engineering and Construction Plan of Section 8 points B and C; we hereby express our commitment that any development and operation of any proposed facilities herein will proceed in accordance with DFZC and the Government of Jordan’s environmental, safety and infrastructure requirements as required by applicable laws and standards.

Cordially,

 Name of authorized officer
 Full postal address, telephone number, fax number, and e-mail address

APPENDIX 2: STANDARD DEVELOPMENT AGREEMENT

اتفاقية تطوير

بين

هيئة المناطق التنموية

و

شركة تطوير ...

تاريخ / / ٢٠١٠

أنموذج عقد تطوير رئيسي

المقدمة

تعريفات

أراضى المنطقة التنموية

خطة العمل والتطوير (BUSINESS AND DEVELOPMENT PLAN)

وثائق المشروع

اعتماد وثائق المشروع

التعديل على وثائق المشروع

نقل ملكية الأراضى والتصرف فيها

التراخيص والموافقات

تنظيم الإجراءات الداخلية

الالتزامات المالية والبدلات

التقارير الدورية والتقارير المرحلية

شهادة استيفاء الشروط

التعاقد مع الغير

سرية المعلومات

القوة القاهرة

نفاذ الاتفاقية

إنهاء الاتفاقية

الآثار المترتبة على إنهاء الاتفاقية

القانون واجب التطبيق والتحكيم

المراسلات والإخطارات

أحكام عامة

ملحق رقم (١) حدود أراضى المنطقة التنموية.

ملحق رقم (٢) خطة العمل والتطوير (BUSINESS DEVELOPMENT PLAN)

ملحق رقم (٣) مخطط هيكل مبدني يوضح استعمالات الأراضى ومراحل تطوير المشروع.

ملحق رقم (٤) خطة التمويل

ملحق رقم (٥) خطة الإنشاء والإدارة والتشغيل والصيانة

ملحق رقم (٦)

خطة تسويق المنطقة والأنشطة الاقتصادية

ملحق رقم (٧) خطة التنمية الإقتصادية المحلية

٤٥

ملحق رقم (٨) برنامج زمني للتنفيذ لكامل المرحلة بما فيها خطة التنفيذ التفصيلية لكل سنة مالية ٤٥

ملحق رقم (٩) نموذج تقرير الإنجاز الدوري

٤٥

ملحق رقم (١٠) نموذج تقرير الإنجاز المرحلي

٤٥

الملحق رقم (١١): الشروط الواجب توافرها بالعقود التي تبرم مع الغير

٤٥

أنموذج عقد تطوير رئيسي

الفريق الأول: هيئة المناطق التنموية، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية رئيس مجلس مفوضي الهيئة الدكتور بلال البشير (وتعرف فيما بعد لأغراض هذه الاتفاقية بـ "الهيئة").

الفريق الثاني: شركة تطوير _____ ، والمسجلة لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة حسب الأصول تحت رقم التسجيل (____)، وعنوانها صندوق بريد () ، مدينة _____ ، المملكة الأردنية الهاشمية (وتعرف فيما بعد لأغراض هذه الاتفاقية بـ "المطور الرئيسي").

المقدمة

حيث أن الفريق الأول قد تأسس بموجب قانون المناطق التنموية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٨ (ويشار إليه فيما بعد **"بالقانون"**) وذلك بهدف ممارسة المهام والصلاحيات التشريعية داخل حدود المناطق التنموية ومن ضمنها رسم السياسة العامة للمناطق التنموية وتنظيم البيئة الاستثمارية والأنشطة الاقتصادية داخل هذه المناطق والرقابة عليها، بما في ذلك الإشراف على تنفيذ المطورين الرئيسيين لالتزاماتهم بتطوير وإدارة المناطق التنموية،

و حيث قام مجلس الوزراء بناء على تنسيب الفريق الأول بإعلان منطقة _____ منطقة تنموية وتعيين حدودها الجغرافية بموجب قراره رقم () الصادر بتاريخ ("ويشار إلى هذه المنطقة فيما بعد **"بالمنطقة التنموية"**)

وحيث تم نقل ملكية أراضي منطقة _____ التنموية إلى الفريق الأول استناداً إلى أحكام المادة (٥) من قانون المناطق التنموية،

وحيث أن الفريق الثاني قد تأسس كشركة مساهمة خاصة محدودة لغايات تطوير المنطقة التنموية من خلال اتخاذ جميع ما يلزم من أعمال وإجراءات لغايات إقامة وتشغيل وصيانة المشاريع الاقتصادية والتنموية فيها والعمل على توفير البنية التحتية اللازمة لها وتزويدها بالمرافق والخدمات الأساسية بما يمكن من تطويرها وإقامة المشاريع الاستثمارية فيها،

وحيث أن تطوير المنطقة موضوع هذه الاتفاقية يعتبر هدفاً إستراتيجياً للفريقين لتحقيق الغاية من إنشاء المناطق التنموية من خلال تعزيز القدرة الاقتصادية في المملكة وإستقطاب الإستثمارات وإيجاد بيئة إستثمارية متطورة للأنشطة الاقتصادية، وذلك وفق أفضل الممارسات ومن خلال الشراكة مع القطاع الخاص المؤهل لتنفيذ مثل هذه المشاريع والإستثمار في تطوير وتنمية المنطقة المستمر وفق أحكام هذه الاتفاقية والتشريعات المعمول بها في المنطقة .

وحيث أن الفريقين يرغبان بإبرام هذه الاتفاقية تنفيذاً لأحكام القانون وبهدف تنظيم العلاقة فيما بينهما وبيان حقوقهما والتزاماتهما بما يكفل قيام الفريقين بواجباتهم والتزاماتهم المتعلقة بتطوير المنطقة التنموية بما يتفق وأحكام التشريعات المعمول بها وشروط وأحكام هذه الاتفاقية،

وحيث أن الفريق الثاني قد أبدى التزامه بتطوير المنطقة التنموية وفقاً لأحكام التشريعات المعمول بها وللشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية،

فقد اتفق الفريقان على ما يلي:

المادة (١):

تعتبر مقدمة هذه الإتفاقية وملاحقها وكافة مرفقاتها جزءاً لا يتجزأ منها وتقرأ معها وحدة واحدة.

تعريفات

المادة (٢):

أ. يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه الإتفاقية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

القانون	قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة النافذ
المنطقة	منطقة ____ التنموية
المجلس	مجلس مفوضي الهيئة
التطوير	القيام بجميع الأعمال اللازمة لتمويل وتخطيط وإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة وإدامة وتسويق المنطقة وفقاً للمخططات التنظيمية المعتمدة من المجلس والخطط والبرامج التي يتم إقرارها وفق أحكام هذه الاتفاقية وأي ملحق يتم الإتفاق على إرفاقه بها
المشروع	مشروع تطوير المنطقة بجميع مراحلها

ب. لغايات هذه الإتفاقية يكون للكلمات والعبارات غير الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة المعاني المخصصة لها في القانون والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

أراضي المنطقة التنموية

المادة (٣):

- ١ - تتكون المنطقة التنموية من قطع الأراضي ذوات الأرقام والبالغة مساحتها الإجمالية (...).
دونم والمُبيّنة حدودها في المخطط المرفق بهذه الاتفاقية كملحق رقم (١) (لغايات هذه الاتفاقية، يشار إلى قطع الأراضي الواردة في هذا البند ("أراضي المنطقة التنموية").
- ٢ - من المتفق عليه بين الفريقين على أنه وفي حال تعارضت مساحة أراضي المنطقة التنموية المشار إليها في البند (١/٣) من هذه الاتفاقية مع المساحة المحددة ضمن المخططات المرفقة ، فسيتم اعتماد المساحة الصافية الواردة ضمن الإحداثيات المحددة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم تاريخ.....

خطة العمل والتطوير (Business and Development Plan)

المادة (٤):

- أ. يلتزم الفريق الثاني بإعداد خطة العمل والتطوير (Business and Development Plan) حسب المتطلبات المحددة في الملحق رقم (٢) بحيث تتضمن مخطط هيكل مبدئي يوضح استعمالات الأراضي ومراحل تطوير المشروع حسب المتطلبات المحددة في الملحق رقم (٣) بالإضافة إلى دراسة التقييم البيئي الاستراتيجي للمخطط وفقاً لنظام حماية البيئة في المعمول به ووفقاً للإجراءات المحددة فيه.
- ب. يلتزم الفريق الثاني بتقديم الوثائق المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة للفريق الأول خلال فترة لا تزيد على تسعين يوم عمل من تاريخ توقيع هذه الإتفاقية.
- ج. يلتزم الفريق الأول بمراجعة خطة العمل والتطوير المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وإصدار قراره بشأنها خلال مدة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ استلامها من الفريق الثاني.
- د. يعتبر قرار المجلس بالموافقة على خطة العمل والتطوير المقدمة من الفريق الثاني وفق أحكام هذه المادة بمثابة تأهيل فني ومالي للفريق الثاني لتنفيذ هذه الإتفاقية.

وثائق المشروع

المادة (٥):

- أ. لغايات تنفيذ هذه الإتفاقية وتطوير المنطقة على الفريق الثاني بعد إقرار خطة العمل والتطوير من المجلس الإلتزام بإعداد وتقديم ما يلي لكل مرحلة من مراحل التطوير ("وثائق المشروع") والتي تعتبر من تاريخ إقرارها من قبل الفريق الأول جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية:
١. مخطط شمولي بجميع مستوياته المحددة في نظام التنظيم وترخيص الاعمار المعمول به في الهيئة ووفقاً للإجراءات المحددة فيه
٢. خطة التمويل توضح المخصصات المرصودة للمصاريف الرأسمالية والتشغيلية ومصادر الإيرادات المتوقعة وأنواعها ومراحل وجهات التمويل المختلفة ونسبة الدين إلى الموارد الذاتية والمؤشرات المالية المتعلقة بفترة استرداد الاستثمار وبيان معدل العائد على الاستثمار (IRR) وذلك حسب الأمور المحددة في الملحق رقم (٤) من هذه الإتفاقية.
٣. خطة الإنشاء والإدارة والتشغيل والصيانة توضح خطة شراء الخدمات المتعلقة بتصميم وتنفيذ مرافق البنية التحتية وبرنامجها الزمني ، وكذلك مراحل تنفيذ مشاريع التطوير بالإضافة إلى الإستراتيجية التي سينتهجها لتطوير المنطقة وإدامتها و يجب أن تشمل هذه الخطة دراسات طويلة الأجل تكفل دوام إدارة وصيانة ورقابة مرافق المنطقة والأنشطة المختلفة والخدمات والبنية التحتية فيها أثناء وبعد تطوير المنطقة، وذلك حسب المتطلبات المشار إليها في الملحق رقم (٥) من هذه الإتفاقية .
٤. خطة تسويق المنطقة والأنشطة الاقتصادية فيها بهدف الترويج لها و جذب المستثمرين لجميع الأنشطة فيها وذلك حسب الأمور المحددة في الملحق رقم (٦) من هذه الإتفاقية .
٥. خطة التنمية الاقتصادية المحلية والتي تشمل على خطة تأهيل وتشغيل الكوادر البشرية المحلية ، وبرامج دعم المجتمع المحلي ، بيان الآليات التي سيتم اعتمادها للربط ما بين المشاريع الاستثمارية في المنطقة والمشاريع المتوسطة والصغيرة على أن يتم إعدادها وفقاً لأحكام هذه الإتفاقية والتشريعات ذات العلاقة المعمول بها في الهيئة وذلك حسب الأمور المحددة في الملحق رقم (٧) من هذه الإتفاقية.
٦. برنامج زمني للتنفيذ لكامل المرحلة بما فيها خطة التنفيذ التفصيلية لكل سنة مالية ويشمل تحديد الأعمال الواردة في وثائق المشروع المشار إليها في البنود (٤،٥،٦) من هذه الفقرة والمدة الزمنية اللازمة لإنجازها خلال السنة المالية موضوع الخطة ومؤشراتها الرقمية، وذلك حسب المتطلبات المشار إليها في الملحق رقم (٨) من هذه الإتفاقية .

ب. يلتزم الفريق الثاني بإعداد وتقديم وثائق المشروع للمرحلة الأولى من المشروع وفق الملاحق المرفقة والشروط المحددة في هذه الإتفاقية والتشريعات ذات العلاقة المعمول بها في المنطقة خلال مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ موافقة المجلس على خطة العمل والتطوير المقدمة من الفريق الثاني وفق أحكام المادة (٥) من هذه الإتفاقية .

ج. كما يلتزم الفريق الثاني بإعداد وتقديم وثائق المشروع لكل مرحلة تلي المرحلة الأولى من المشروع وذلك قبل انتهاء المرحلة قيد التنفيذ بمدة لا تقل عن ستة أشهر، بما فيها أعمال إدامة وإدارة وصيانة المنشآت التي تم تنفيذها.

اعتماد وثائق المشروع

المادة (٦):

- أ - يلتزم الفريق الأول - بعد استلامه لأي وثيقة من وثائق المشروع من الفريق الثاني - بتزويد الفريق الثاني بأي ملاحظات و/أو تعديلات على هذه الوثائق خلال مدة لا تتعدى (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ استلامها من قبل الفريق الأول، على أن يعتبر الفريق الأول قد وافق ضمناً على الوثيقة في حال عدم إعلام الفريق الثاني بأي ملاحظات عليها.
- ب - يلتزم الفريق الثاني - في حال قيام الفريق الأول بتزويد الفريق الثاني بأي ملاحظات و/أو تعديلات على أي وثيقة من وثائق المشروع خلال المدة المشار إليها في البند (٦/أ) أعلاه - بتعديل الوثائق وفقاً للملاحظات المقدمة من الفريق الأول بهذا الخصوص وإعادة تقديمها إلى الفريق الأول خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ استلام الفريق الثاني لتعديلات وملاحظات الفريق الأول و استكمال الوثائق.

التعديل على وثائق المشروع

المادة (٧):

- أ. مع مراعاة الفقرة (٧/ب) ، يجوز للفريق الثاني أن يقدم طلب إلى الفريق الأول لتعديل وثائق المشروع للمرحلة قيد التنفيذ شريطة ما يلي:
 ١. أن لا يكون سبب عدم تمكنه من تنفيذ الخطط والبرامج التي وافق عليها المجلس وفقاً لوثائق المشروع المقررة لأسباب ترجع إلى إخلاله بالتزاماته أو تقصيره، وان يرجع ذلك لأسباب تتعلق بحاجة السوق ومعدلات نموه.
 ٢. أن يوضح في الطلب أسباب التعديل على وثائق المشروع وبيان الإجراءات والآليات التي يقترحها والتي تمكنه من تنفيذ الخطط والبرامج المعتمدة وفقاً للوثائق المعدلة أو المقترحة من قبله في حالة موافقة المجلس على طلب التعديل.
- ب. لا يجوز تقديم طلب التعديل على البرنامج الزمني بما فيه خطة التنفيذ التفصيلية للسنة المالية المتعلقة بالمرحلة قيد التنفيذ قبل إنجاز ما نسبته (٣٠%) من تلك المرحلة.
- ج. يلتزم الفريق الأول بإصدار القرار الذي يراه مناسباً بشأن طلب تعديل وثائق المشروع المقدمة حسب الأصول ووفقاً لأحكام هذه الإتفاقية خلال مدة ٣٠ يوم عمل.
- د. لا تؤثر أحكام هذه المادة على استمرار التزام الفريق الثاني بوثائق المشروع الأخرى غير المشمولة بطلب التعديل.

نقل ملكية الأراضي والتصرف فيها

المادة (٨):

- أ. يلتزم الفريق الأول بعد إقراره لوثائق المشروع بنقل ملكية الأرض في حدود المساحة المخصصة للمرحلة الأولى من المشروع إلى الفريق الثاني وذلك وفق الأحكام والشروط المحددة لذلك في هذه الإتفاقية.
- ب. بإستثناء المرحلة الأولى من المشروع، يلتزم الفريق الأول بنقل ملكية الأرض المحددة في أي مرحلة لاحقة وفق البرنامج الزمني الذي تتم الموافقة عليه وفق أحكام هذه الإتفاقية وذلك بعد قيام الفريق الثاني بتقديم وثائق المشروع للمرحلة اللاحقة وإنجاز ما لا يقل عن ما نسبته ٧٠% من المرحلة قيد التنفيذ.
- ج. على الرغم مما جاء في الفقرتين (أ و ب) من هذه المادة يجوز للفريق الأول بناء على طلب الفريق الثاني ولأسباب استثنائية ومبررة نقل ملكية أي جزء من أراضي المشروع إلى الفريق الثاني.
- د. إذا تبين للفريق الأول أثناء أي من مراحل تنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمني -المقر من قبل الفريق الأول والمشار إليه في المادة (٦/٥) من هذه الاتفاقية- عدم التناسب بين إنجازات الفريق الثاني وبين ما هو محدد للمرحلة التي يقوم بتنفيذها، يكون للفريق الأول الحق في تعديل المساحة المشمولة بالمرحلة اللاحقة إلى القدر الذي يتناسب مع حجم إنجازات الفريق الثاني ووفقاً لمستويات الأداء التي قام بتنفيذها.

التراخيص والموافقات

المادة (٩):

- أ. يلتزم الفريق الثاني بالحصول على جميع التراخيص والموافقات والتصاريح وإبرام العقود والاتفاقيات اللازمة لتنفيذ التزاماته المحددة في هذه الإتفاقية واللازمة مع الجهات ذات العلاقة حسب الاصول والتشريعات المعمول بها، وعلى وجه الخصوص المتعلقة بتقديم الخدمات وتشغيل البنية التحتية.
- ب. يلتزم الفريق الأول في حدود صلاحياته اتخاذ الإجراءات اللازمة لإصدار جميع الموافقات والرخص والتصاريح اللازمة، لقيام الفريق الثاني بتنفيذ مراحل المشروع المختلفة سواء لإنشاء أو تشغيل أو صيانة أو إدارة المنطقة وذلك وفقاً للتشريعات المعمول بها في المنطقة، كما يتولى تقديم المساعدة للفريق الثاني في الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الأخرى ذات العلاقة إذا كان ذلك ممكناً.
- ج. يلتزم الفريق الثاني بتزويد الفريق الأول بصور عن جميع التراخيص والموافقات التي يحصل عليها أو يبرمها مع الجهات الأخرى وذلك خلال أسبوعين من تاريخ صدورهما أو إبرامهما حسب مقتضى الحال.
- د. في حالة رفض أي جهة طلب الفريق الثاني إصدار أي من الوثائق المشار إليها في هذه المادة يلتزم بإعلام الفريق الأول بذلك خلال أسبوعين من تاريخ علمه بعدم الموافقة على إصدار الترخيص وأسباب الرفض إن أمكن، ويلتزم الفريق الأول بمساعدة الفريق الثاني لاستصدار التراخيص والموافقات المطلوبة وذلك في حدود الصلاحيات القانونية للفريق الأول وبما يتفق وأحكام القانون.

تنظيم الإجراءات الداخلية

المادة (١٠):

- أ. يلتزم الفريق الثاني بأن يقدم للفريق الأول خلال مدة لا تزيد على (٦٠) ستين يوم عمل من تاريخ إقرار وثائق المشروع لائحة القواعد والإجراءات الداخلية (Park Rules and Regulations) التي تحكم إدارة موقع مشروع وتنظم الأنشطة وتكفل تلك القواعد والإجراءات تنفيذ التزاماته وفق أحكام هذه الإتفاقية وخصوصاً، بخطة الإنشاء والإدارة المعتمدة و القانون والانظمة وعلى وجه الخصوص المتعلقة بقواعد الصحة والسلامة العامة والبيئة وأي متطلبات أخرى تنص عليها التشريعات ذات العلاقة .

ب. يكون للفريق الأول الحق في طلب تعديل أي بند في لائحة القواعد والإجراءات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بما يتفق مع خطة الإنشاء والإدارة التي تتم الموافقة عليها وفق أحكام هذه الاتفاقية والتشريعات النافذة.

ج. اتفق الفريقان على توقيع اتفاقية إدارة الخدمات التي سيتم تفويضها وفقاً لأحكام القانون على أن تحدد فيها حقوق وواجبات كلا الفريقين على أن تعتبر اتفاقية الخدمات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ويشار إليها بالملحق رقم (١٢).

الالتزامات المالية والبدلات

المادة (١١):

يلتزم الفريق الثاني بتحمل ودفع جميع المصاريف والنفقات المترتبة على تنفيذ جميع مراحل المشروع وفقاً لهذه الاتفاقية والمخططات والخطط والبرامج المنبثقة عنها أو الملحقة بها، بما في ذلك النفقات التشغيلية ونفقات الصيانة والإدامة اللازمة للمشروع بما يكفل حسن تنفيذ التزاماته وعدم مخالفة هذه الاتفاقية والتشريعات المعمول بها وقرارات الفريق الأول ذات العلاقة.

المادة (١٢):

إذا لم يقيم الفريق الثاني إنجاز أعمال التطوير في المنطقة وفق ما جاء في البرنامج الزمني للتنفيذ المقرر من قبل الفريق الأول، يحق للفريق الأول مطالبة الفريق الثاني بالتعويض عن الضرر الفعلي والربح الفائت بالإضافة إلى غرامة بنسبة (٥%) من القيمة السوقية للأراضي التي انتقلت ملكيتها عن كل سنة تأخير عن البرنامج الزمني المقرر، ثم تزداد هذه النسبة لتصبح ١٠% عن كل سنة تلي السنة الثانية من التأخير.

المادة (١٣):

يلتزم الفريق الأول ببيع أو تأجير الأرض إلى الفريق الثاني وفقاً لمراحل المشروع التي يوافق عليها المجلس لغايات تطوير المنطقة وتنفيذ المشروع وفق أحكام هذه الاتفاقية مقابل البديل الذي يحدده مجلس الوزراء ويشار إلى هذه المبالغ فيما يلي ("بديل البيع أو التأجير"). ويلتزم الفريق الثاني بتسديد بدل البيع والتأجير إلى الفريق الأول قبل التاريخ المحدد لنقل الملكية أو التأجير لكل مرحلة.

المادة (١٤):

١ - يلتزم الفريق الثاني بسداد ما نسبته () % - بمائة للفريق الأول من إجمالي المبالغ المتأدية للفريق الثاني من بيع و/أو تأجير أي جزء من أراضي المنطقة التنموية للغير (ويشار إلى هذه المبالغ فيما يلي ("بديل الاستثمار")، وذلك خلال مدة لا تزيد على أربعة أشهر من تاريخ قبضه لتلك المبالغ.

٢ - في حال تأخر الفريق الثاني عن سداد بدل الاستثمار خلال مدة الأربعة أشهر المشار إليها أعلاه، يحق للفريق الأول احتساب فائدة قانونية بنسبة (٩%) تسعة بالمائة سنوياً على المبلغ غير المسدد طيلة مدة التأخير وحتى تاريخ السداد التام، على أن تحتسب مدة التأخير في هذه الحالة اعتباراً من تاريخ استلام الفريق الأول للمبالغ التي استحق عنها بدل الاستثمار.

المادة (١٥):

يلتزم الفريق الثاني بأن يسدد إلى الفريق الأول مبلغ (١٠٠٠٠٠) مائة ألف دينار كبديل دراسة وثائق المشروع ويشار إلى هذه المبالغ فيما يلي ("بديل الخدمات")، وبحيث يقوم الفريق الأول بسداد بدل الخدمات إلى الفريق الثاني خلال مدة لا تزيد على (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الفريق الثاني لخطة العمل والتطوير المشار إليها في المادة (٤) أعلاه.

التقارير الدورية والتقارير المرحلية

المادة (١٦):

- أ. على الفريق الثاني تقديم تقارير إنجاز دورية إلى الفريق الأول كل ستة أشهر توضح سير وتقدم العمل مقارنة مع خطة التنفيذ التفصيلية للسنة المالية المقررة من قبل الفريق الأول وذلك بعد مصادقة المهندس المشرف أو المدير التنفيذي للمشروع عليها حسب مقتضى الحال ووفقاً لأنموذج التقرير المرفق بالملحق رقم (٩) من هذه الإتفاقية.
- ب. على الفريق الثاني تقديم تقرير مرحلي إلى الفريق الأول في نهاية كل مرحلة من مراحل المشروع يوضح فيه منجزاته مقارنة بوثائق المشروع المقررة من قبل الفريق الأول وذلك بعد مصادقة المهندس المشرف أو المدير التنفيذي للمشروع عليه حسب مقتضى الحال ووفقاً لأنموذج التقرير المرفق بالملحق رقم (١٠) من هذه الإتفاقية.

شهادة استيفاء الشروط

المادة (١٧):

- أ. يقوم الفريق الأول بعد استلامه للتقارير المرحلية بإصدار شهادة استيفاء الشروط صادرة عن المجلس تفيد باستيفاء الفريق الثاني لالتزاماته وفقاً لوثائق المشروع المعتمدة لهذه الغاية ولا يعتبر الفريق الثاني مستوفياً لالتزاماته وفقاً لأحكام هذه الإتفاقية إلا بعد صدور شهادة استيفاء الشروط المذكورة.
- ب. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يجوز للمجلس الموافقة على إصدار شهادة استيفاء جزئي في الحالات التي يتم فيها إنجاز أي مرحلة من مراحل التنفيذ .
- ج. يتم إصدار أي من الشهادتين المشار إليهما في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة بناء على طلب يتقدم به الفريق الثاني إلى الهيئة لإصدار شهادة استيفاء الشروط التي تفيد باستيفائه لالتزاماته وفقاً لوثائق المشروع المقدمة لتلك المرحلة.
- د. يلتزم الفريق الأول بإصدار شهادة استيفاء الشروط خلال مدة لا تزيد على ثلاثين (٣٠) يوم عمل من تاريخ تسلم طلب الفريق الثاني الذي يفيد فيه باستيفائه للشروط والمتطلبات الإلتزامات التي تفرضها عليه هذه الإتفاقية والتشريعات ذات العلاقة .
- هـ. على الفريق الأول إخطار الفريق الثاني بالأعمال المتبقية التي يتعين عليه القيام بها تنفيذاً للإتفاقية لغايات إصدار شهادة استيفاء الشروط.
- و. في حالة إنجاز الفريق الثاني للأعمال المحددة في الإخطار المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة على النحو الذي يتفق مع إلتزاماته المحددة في هذه الإتفاقية، يقوم الفريق الأول بإصدار شهادة استيفاء الشروط خلال مدة لا تزيد على ثلاثين (٣٠) يوم عمل من تاريخ تبليغ الفريق الثاني للهيئة بأكمل إنجاز تلك الأعمال حسب الأصول.
- ز. يلتزم الفريق الأول بعدم حجب أيًا من الشهادات المتعين صدورها منه للفريق الثاني دون سبب معقول إذا ثبت قيام الفريق الثاني بتنفيذ ما لا يقل عما نسبته (٩٠%) من مرحلة المشروع قيد التنفيذ وان يكون ذلك حسب الاصول ووفق المرحلة التي يتم تنفيذها وفي حالة مرور مدة (٣٠) يوم عمل دون تسلم الفريق الثاني أي رد من الهيئة يعتبر حاصلاً على شهادة إستيفاء الشروط حكماً.

التعاقد مع الغير

المادة (١٨):

أ. يجوز للفريق الثاني تنفيذ أي من التزاماته المحددة بموجب هذه الاتفاقية عن طريق مطورين أو مشغلين فرعيين أو مقاولين أو المتعهدين وذلك سواء كان التعاقد لغايات تنفيذ أي من عناصر المشروع أو تم التعاقد لتنفيذ أي عمل في أي مرحلة من مراحل تطوير المنطقة أو لإدارتها أو تسويقها أو صيانتها أو إدامتها شريطة مراعاة ما يلي:

١. الحصول على موافقة الفريق الأول إذا كانت مساحة الأرض لا تزيد عن مائة دونم.
٢. الحصول على موافقة مجلس الوزراء إذا كانت مساحة الأرض لا تزيد عن مائة دونم.
- ج. يلتزم الفريق الثاني بإطلاع الفريق الأول على نتائج دراسة التأهيل الفنية والمالية للغير الذي سيتم التعاقد معه والتي يجب أن تتسجم مع غايات تطوير المنطقة وطبيعة الأنشطة الاقتصادية فيها و الخاصة بهذه المنطقة وخطة العمل والتطوير للمنطقة والاثار متوقعة على التنمية الاقتصادية وتوفير فرص العمل وذلك وفقاً لوثائق المشروع المقدمة من الفريق الأول.
- د. يجب أن يتضمن الاتفاق الذي يبرمه الفريق الثاني وفق أحكام هذه المادة إلزام الجهة التي يتم التعاقد بجميع الشروط والمتطلبات المحددة في هذه الاتفاقية، بالإضافة إلى الأحكام والشروط المحددة في الملحق رقم (١١).
- هـ. في جميع الحالات يبقى الفريق الثاني مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن تنفيذ جميع الإلتزامات التي تفرضها هذه الاتفاقية وفقاً للمتطلبات والشروط المحددة بمقتضاها وعن أي إخلال أو تقصير يقع من قبل أي من الجهات المتعاقدة معها أو أي من تابعيها أو أي شخص أو جهة تعمل لصالح أي منهم أو لحسابه .
- و. لغايات تنفيذ أحكام المادة ٢٦/د من القانون وفي حال عدم انتهاء المؤسسة المسجلة من تنفيذ المشروع لا يحق للفريق الثاني منح الموافقة على بيع الأرض الواقعة في المنطقة التنموية للغير إلا إذا تحققت الشروط التالية:
٣. أن يكون الغير مؤهلاً فنياً ومالياً.
٤. أن يقوم الفريق الثاني بتوقيع اتفاقية تطوير فرعي مع الغير تعكس التزامات الفريق الثاني تجاه الفريق الأول.
٥. أن يقوم الغير بالتسجيل لدى الفريق الأول كمؤسسة مسجلة.
٦. أن يقوم الغير بتقديم كفالة للفريق الثاني تضمن التزاماته الموجودة في اتفاقية التطوير الفرعي.

المادة (١٩):

لا يجوز لأي من الفريقين القيام بأي تصرف أو إبرام أي عقد أو أي إتفاق من أي نوع مع أي شخص أو أي جهة في مسألة ذات علاقة بهذه الاتفاقية على نحو يخالف أو يتعارض مع أي من أحكامها أو مع أي من إلتزاماته المحددة بموجبها.

المادة (٢٠):

يضمن الفريق الثاني ويتعهد بعدم مسؤولية الفريق الأول و/أو موظفيه و/أو ممثليه و/أو وكلائه عن أي و/أو جميع الالتزامات و/أو الخسائر و/أو الأضرار و/أو الجزاءات و/أو المطالبات و/أو الإجراءات و/أو القضايا و/أو النفقات و/أو الرسوم من أي نوع أو طبيعة كانت، يتم إقامتها ضد أو فرضها على أو تترتب على الفريق الأول، بأي طريقة كانت سواء مباشرة أو غير مباشرة، تتعلق و/أو ناجمة عن و/أو على صلة بأعمال و/أو تقصير و/أو إهمال من الفريق الثاني و/أو موظفيه و/أو وكلائه و/أو مقاوليه و/أو مقاولي الباطن لديه فيما يتعلق بأية أعمال يتم القيام بها من قبل الفريق الثاني أثناء إنشائه و/أو إدارته و/أو تشغيله و/أو تطويره للمشروع.

المادة (٢١):

يلتزم الفريق الثاني بإطلاع الفريق الأول على كافة القرارات والتطورات والأمور المتعلقة بعقود التطوير الفرعية أو أي عقود يبرمها مع الغير حسب الأصول ووفقاً للشروط الواردة في هذه الإتفاقية وبأي تأخير أو خلاف أو تعثر في المشاريع الخاصة بكل منها.

سرية المعلومات

المادة (٢٢):

١ - اتفق الفريقان على المحافظة على أية معلومات سرية يطلع عليها أي منهما، ولا يحق لأي فريق استلم مثل هذه المعلومات إظهارها أو استخدامها أو أن يسبب بفعله وسلوكه أو يسمح بإظهار هذه المعلومات، وذلك باستثناء المعلومات التي ينشرها الفريق المخول بذلك أو التي يسمح خطياً لأي فريق بأن يقوم بإظهارها للغير. ويستثنى من أحكام هذا البند ما يلي:

- أ - أية معلومات ظهرت أو تم نشرها للعامة أو للغير قبل توقيع هذه الاتفاقية.
- ب - أية معلومات أصبحت متوفرة علناً للغير دون مخالفة أي من الفريقين لأحكام هذا البند.
- ج - أية معلومات تم تطويرها من قبل مستلمها بشكل منفصل دون اعتماده على أية معلومات سرية تم نشرها .
- د - أية معلومات أصبحت متوفرة ، بدون قيود ، من قبل شخص ثالث لم يكن ملزماً بالمحافظة عليها.

ه - أية معلومات أصبح واجباً إظهارها/نشرها بموجب قرار محكمة مختصة أو بموجب التشريعات، على أن يتم إعلام الفريق المعني بأي قرار محكمة صادر بهذا الخصوص قبل إظهارها حتى تتاح له فرصة الاعتراض على مثل هذا القرار، وأيضاً أن يقتصر نشر المعلومات المطلوبة في الحدود المسموحة وبما يتناسب مع القرار أو التشريع.

٢ - يلتزم الفريقان بموجب هذه الاتفاقية بالمحافظة على كافة الالتزامات المتعلقة بسرية المعلومات وذلك لمدة لا تقل عن (٥) سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ انتهاء/إنهاء هذه الاتفاقية، ما لم يتفق الفريقان على المحافظة على سرية هذه المعلومات لمدة أخرى.

القوة القاهرة

المادة (٢٣):

١ - إذا تعذر على المطور الرئيسي - بشكل كلي أو جزئي - تنفيذ التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية بسبب القوة القاهرة أو كان على يقين من احتمال تعذر أدائه لالتزاماته بسبب القوة القاهرة، فإنه يتوجب عليه إبلاغ الهيئة خطياً وبالسرع الممكنة بسبب ومدى تعذر التنفيذ أو عدم التنفيذ المحتمل، والتاريخ أو التاريخ المحتمل لبداية القوة القاهرة وكذلك الوسائل المقترحة اتخاذها من أجل تصحيح و/أو إزالة القوة

القاهرة . ويجب على الفريقين ودون الإخلال بالأحكام الأخرى المنصوص عليها في هذا البند التشاور فيما بينهما بهدف اتخاذ الخطوات الملائمة لتخفيف آثار مثل هذه القوة القاهرة على الفريقين.

٢ - يتوجب على الفريق الثاني في حال تعذر عليه أداء و/أو تنفيذ أي من الالتزامات الواجبة عليه بموجب هذه الاتفاقية بسبب القوة القاهرة ما يلي :

- أ - بذل جميع الجهود الممكنة لتصحيح أو تخفيف آثار القوة القاهرة وبالسريعة الممكنة.
- ب - استئناف تنفيذ التزاماته بالسريعة الممكنة فور انتهاء ظرف القوة القاهرة أو تغير هذا الظرف إلى حدود تسمح باستئناف التنفيذ .
- ج - إبلاغ الفريق الأول عند انتهاء فترة القوة القاهرة أو عند تغير الظرف إلى حدود تسمح بحدوث استئناف التنفيذ .
- د - إبقاء الفريق الأول على معرفة وإطلاع أثناء فترة وجود القوة القاهرة بخصوص وقت استئناف تنفيذ التزاماته أو احتمال حدوث ذلك.

٣ - إذا تأخر الفريق الثاني عن تنفيذ التزاماته و/أو تعذر عليه تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذه الاتفاقية بسبب القوة القاهرة لمدة تزيد على الـ (٠٠) يوماً بعد تقديمه إشعاراً للفريق الأول وفقاً لما هو وارد في البند (٢/٢٣) أعلاه، يكون للفريق الأول الحق بإنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار خطي يتم توجيهه للفريق الثاني.

٤ - من المتفق عليه بين الفريقين على أنه في حال إنهاء هذه الاتفاقية بسبب القوة القاهرة، فإن الفريقين سوف يتخذان جميع الإجراءات اللازمة - وبحسن نية - لحل جميع المسائل الناتجة عن هذا الإنهاء والتخفيف من الأضرار الناجمة عنه. وفي حالة عدم توصل الفريقين إلى حلول مناسبة لهذه المسائل، يحق لهما و/أو لأي منهما اللجوء إلى التحكيم وفقاً لما هو وارد في البند (٢٨) من هذه الاتفاقية.

نفاذ الاتفاقية

المادة (٢٤):

أ. تتم المباشرة بتنفيذ هذه الاتفاقية من تاريخ صدور قرار المجلس بالموافقة على خطة العمل والتطوير المشار إليها في المادة (٤) من هذه الاتفاقية.

ب. إن الانتهاء من جميع الأعمال الإنشائية والقيام بجميع الأعمال التشغيلية وفقاً لوثائق المشروع وأي تعديلات تطرأ عليها لا يعني انتهاء التزامات الفريق الثاني ولا يكون ذلك منهيًا لهذه الاتفاقية ويبقى الفريق الثاني مسؤولاً وملتزماً بوضع الإجراءات وتنفيذ كل ما يتعلق بالإدارة والصيانة والتنمية المحلية في المنطقة ووفقاً للبرامج التي يوافق عليها من الفريق الأول وذلك على نحو يكفل تطوير المنطقة والاستمرار في إدارتها وصيانتها وتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتنسيق المواقع سواء بنفسه أو بأن يعهد بذلك إلى الغير بالطريقة التي يراها مناسبة شريطة أن يكون ذلك وفق أحكام هذه الاتفاقية وبما يضمن انتقال جميع التزامات الفريق الثاني المحددة بهذه الاتفاقية إلى الجهة التي تتولى تنفيذ أي جزء من التزاماته وبعد اخذ موافقة الفريق الأول على ذلك.

إنهاء الاتفاقية

المادة (٢٥):

١ - يحق للفريق الأول فسخ هذه الاتفاقية وإنهائها في حال أخل الفريق الثاني بأي من التزاماته المنصوص عليها في هذه الاتفاقية ومن ضمنها على سبيل المثال لا الحصر:

- أ - مخالفة الفريق الثاني لأحكام المواد (١٣، ١٤، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ١٩) من هذه الاتفاقية.
- ب - ممارسة أو الموافقة على ممارسة أي أنشطة محظورة أو مقيدة دون استيفاء شروط رفع القيد وفقاً لقرارات المجلس.

ج - عدم استكمال أي مرحلة من مراحل المشروع خلال الفترة المحددة لذلك في البرنامج الزمني المعتمد وبعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها وفقاً لهذه الاتفاقية أو خلافاً للمعايير والشروط والأحكام المحددة لذلك.

٢ - ويلتزم في هذه الحالة الفريق الأول بإثبات الإخلال وإعلام الفريق الثاني بموجب إشعار خطي مؤيد بالاستلام بوجوب إزالة و/أو إصلاح ذلك الخلل. وفي حال عدم إصلاح الفريق الثاني للخلل أو عدم قيامه باتخاذ إجراءات جدية يوافق عليها الفريق الأول لمعالجة الخلل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه الإشعار، فيحق للفريق الأول فسخ هذه الاتفاقية وإشعار الفريق الثاني بذلك خطياً بالإضافة لمطالبته بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء ذلك الإخلال.

٣ - من المتفق عليه بين الفريقين على أن جميع حقوقهما والتزاماتهما المنصوص عليها في هذه الاتفاقية تبقى قائمة دون أي تغيير طيلة مدة إشعار الإنهاء، وذلك ما لم يتفق الفريقان على خلاف ذلك خطياً.

الآثار المترتبة على إنهاء الاتفاقية

المادة (٢٦):

- مع مراعاة مبدأ حسن النية في التعاقد وحفاظاً على حقوق الغير حسن النية يترتب على إنهاء الاتفاقية ما يلي:
- أ. يقوم الفريق الثاني فوراً بإجراء ما يلزم التخلي عن حيازة أرض المشروع أو أي جزء تم تسليمه له ويتولى الفريق الأول إجراء ما يلزم فوراً لإعادة حيازته لأراضي المنطقة وتؤول كافة التحسينات والأعمال التي قام بها الفريق الثاني بالكامل إلى الفريق الأول .
- ب. تؤول كافة المستندات المتعلقة بتخطيط وإنشاء وتنمية وتشغيل المنطقة والعقود المبرمة بشأنها مع أي جهة إلى الفريق الأول ويلتزم الفريق الثاني بتسليمها له خلال مدة لا تزيد على سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ تسلمه إخطار فسخ الاتفاقية ويكون الفريق الأول ملتزماً بالمحافظة على سرية البيانات والمعلومات الواردة في أي وثائق يحصل عليها من الفريق الثاني ويتعهد بعدم الإفصاح عنها إلا للجهات القضائية المختصة.
- ج. يحق للفريق الأول في حالة إنهاء هذه الاتفاقية اتخاذ الإجراءات اللازمة حسب الأصول لإبرام عقد تطوير رئيسي مع أي جهة مؤهلة مالياً وفنياً لتصبح مطوراً رئيسياً للمنطقة وفق التشريعات المعمول بها ولحين اتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك يحق للفريق الأول التصرف بجميع أو أي جزء من أراضي المنطقة أو أي من مرافقها ومنشأتها مما لم يسبق التصرف فيه لأي جهة أو أي شخص بالبيع أو منح حق انتفاع عليها أو بتأجيرها وذلك بالتحسينات الموجودة عليها حسبما يراه مناسباً كما لو لم يتم إبرام هذه الاتفاقية.
- د. يقوم الفريق الثاني بتحويل كافة عقود البيع التي لم تصبح نهائية وعقود الانتفاع أو الإيجار وكذلك كافة حقوقه الأخرى في المنطقة وحقه في كافة المبالغ ومقابل الوفاء والالتزامات أياً كانت المستحقة له ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر حسابات بيع الأراضي وحقوق الانتفاع والإيجار المعلقة وبديل الخدمة المستحقة للفريق الثاني من بيع الأرض أو حقوق الانتفاع بها والخدمات المرتبطة بها بما فيها الإجراءات المنجزة أو تلك التي في طور ومراحل الإنجاز إلى الفريق الأول عن طريق حوالة رسمية لتلك العقود والحقوق من الفريق الثاني، ويلتزم الفريق الثاني بتضمين عقود البيع والانتفاع والإيجار والخدمات وأي عقود يبرمها مع الغير لأي سبب يتعلق بالمشروع نص يلزمهم بتلك الحوالة.

المادة (٢٧):

مع عدم الإخلال بأي من أحكام هذه الاتفاقية ، لا يجوز للفريق الأول في حالة إنهاء هذه الاتفاقية إعادة حيازة أو إنهاء أي عقد أو المساس بأي حقوق مكتسبة على أي من أجزاء المنطقة التي تم بيعها أو تأجيرها أو بيعها للغير حسن النية وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية .

القانون واجب التطبيق والتحكيم

المادة (٢٨):

- أ. تخضع هذه الاتفاقية ويتم تفسير بنودها وفقاً لأحكام القانون والتشريعات.
- ب. تحال كافة الخلافات الناشئة عن تنفيذ و/أو تفسير و/أو انتهاء و/أو الآثار المترتبة على انتهاء هذه الاتفاقية إلى التحكيم وفقاً لقانون التحكيم الأردني المعمول به وقت نشوء الخلاف، ويشمل الخلاف أي نزاع أو مطالبة أو إدعاء مهما كان نوعه أو سببه أو طبيعته طالما أنه ناشئ عن الاتفاقية أو متعلق بها.
- ج. تخضع إجراءات التحكيم للأصول والإجراءات الواردة في قانون التحكيم الأردني المعمول به وقت نشوء الخلاف.
- د. يكون مكان التحكيم مدينة عمان ولغة التحكيم هي اللغة العربية.
- هـ. تعتبر القرارات الصادرة عن هيئة التحكيم قطعية ونهائية ولا يحق لأي فريق الطعن بها أو الاعتراض عليها بأي شكل من الأشكال.
- و. لا يؤثر على صحة ونفاذ شرط التحكيم انتهاء الاتفاقية أو فسخها أو إبطالها أو المطالبة بذلك.
- ز. إذا نشأ نزاع بين الفريقين حول أحد بنود هذه الاتفاقية وتم اللجوء على التحكيم لحل هذا النزاع فإن ذلك لن يؤثر على التزام الفريق الثاني بكافة التزاماته المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

المراسلات والإخطارات

المادة (٢٩):

- أ. من المتفق عليه بين الفريقين على أن تعتبر أي رسالة مرسلة بالبريد المسجل أو أي برقية أو رسالة بالفاكس هي بمثابة إخطار مسلم إلى الفريق الآخر، ويشمل ذلك أي إشعار أو إنذار أو طلب أو معلومات أو تقرير أو موافقة أو تبليغ أو إنذار أو غير ذلك وتعتمد العناوين المبينة أدناه لهذه الغاية:

عنوان الفريق الأول هو:

ص.ب:.....

هاتف:.....

فاكس:.....

عنوان الفريق الثاني هو:

ص.ب:.....

هاتف:.....

فاكس:.....

- ب. في حال طرأ أي تغيير على عنوان أحد الفريقين فيبقى العنوان المبين أعلاه صالحاً للمراسلات ولكافة الاتصالات إلى حين إشعار الفريق الآخر بالعنوان الجديد الذي يجب أن يكون واضحاً ويتضمن أرقاماً سليمة وصالحة وإلا فيحق للفريق الآخر عدم الاعتداد به.

- ج. تعتبر الإخطارات والإشعارات المرسلة بموجب هذه الاتفاقية مسلمة من التاريخ التالي لتسليمها إن كان التسليم باليد أو الفاكس ومن اليوم التالي لتاريخ الختم المثبت إن كان التسليم بالبريد المسجل.

أحكام عامة

المادة (٣٠):

١. يلتزم الفريق الأول بتسجيل الفريق الثاني كمؤسسة مسجلة - بما يتفق وأحكام التشريعات المعمول بها خلال مدة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً من توقيع هذه الاتفاقية.
٢. يلتزم الفريق الثاني بالعمل على استكمال إجراءات تسجيله كمؤسسة مسجلة لدى الفريق الأول بما يتوافق وأحكام التشريعات المعمول بها.

المادة (٣١):

- ١ - يلتزم الفريق الأول بالتعاون الكامل مع الفريق الثاني وتقديم جميع التسهيلات المتاحة وفقاً لأحكام القانون وللتشريعات لتمكين الفريق الثاني من ممارسة جميع الأعمال المتعلقة والمرتبطة بتطوير وإدارة واستثمار المنطقة.
- ٢ - اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لغايات تمكين الفريق الثاني من التنسيق مع السلطات المعنية لإيصال خدمات البنية التحتية من مياه وكهرباء وصرف صحي وإتصالات إلى المنطقة.

المادة (٣٢):

يحفظ الفريق الأول بحقه في إعادة النظر بهذه الاتفاقية ومراجعة كل أو بعض أحكامها في حالة رغبة الفريق الثاني بإجراء أي تعديل على ملكية الشركة المشار إليها في مقدمة هذه الاتفاقية .

المادة (٣٣):

يحظر على الفريق الثاني استعمال أي جزء من أراضي أو مرافق المنطقة أو السماح باستخدام أي منها في غير الغايات المخصصة لها وفقاً للمخططات التنظيمية المقررة حسب الأصول من المجلس.

المادة (٣٤):

يوافق الفريق الأول ويلتزم الفريق الثاني بالقيام بجميع الأعمال اللازمة لضمان تطوير وإدارة المنطقة وإدامة وصيانة المواقع وجميع المرافق العامة والبنية التحتية والخدمات فيها وتنفيذ المشروع وفقاً لوثائق المشروع التي يتم الموافقة عليها من المجلس وفق أحكام هذه الاتفاقية والتشريعات ذات العلاقة المعمول بها في المنطقة وفقاً لأفضل المعايير والممارسات المهنية.

المادة (٣٥):

- أ. في حال أعتبر أي بند من بنود هذه الاتفاقية غير قانوني أو غير قابل للنفذ أو مخالف للقانون، فلن يؤثر ذلك على باقي بنود وشروط الاتفاقية التي تبقى سارية المفعول وناظرة بين الفريقين.
- ب. تشكل هذه الاتفاقية مجمل الاتفاق المبرم بين الفريقين بخصوص موضوعها، وهي تنسخ جميع المحادثات و/أو الاتفاقات السابقة، سواء الشفوية أو الخطية بخصوص الأرض ، ولا يجوز تعديل هذه الاتفاقية أو أي بند من بنودها إلا بموافقة الفريقين وبموجب مستند خطي موقع منهما.
- ج. لا تخر أو تؤثر و/أو تفسد أحكام هذه بأي من وظائف و/أو صلاحيات الفريق الأول الرقابية والتنظيمية الممنوحة له بموجب القانون و/أو التشريعات حتى لو لم تكن هذه الصلاحيات مذكورة في هذه الاتفاقية .

المادة (٣٦):

أبرمت هذه الاتفاقية من مقدمة وست وثلاثون مادة بما فيها هذه المادة، وتعتبر الملاحق و المرفقات الموقعة من الفريقين جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية لجميع الغايات والمقاصد.

تم إبرام إتفاقية التطوير هذه في هذا اليوم الموافق..... بين كل من:

الفريق الثاني

الفريق الأول

شركة.....

هيئة المناطق التنموية

ملحق رقم (١) حدود أراضي المنطقة التنموية.

ملحق رقم (٢) خطة العمل والتطوير (Business Development Plan)

ملحق رقم (٣) مخطط هيكلي مبدئي يوضح استعمالات الأراضي ومراحل تطوير المشروع.

ملحق رقم (٤) خطة التمويل

ملحق رقم (٥) خطة الإنشاء والإدارة والتشغيل والصيانة

وصف عام ورسم بياني (Pert Chive Diagram)، يوضح مراحل الإنشاء ومكوناته المختلفة بحيث تشمل على:

- ١ - برنامج زمني لتصميم واستقدام خدمات وإنشاء وتشغيل كل مكون من مكونات خدمات البنية التحتية ومرافقها المختلفة.
- ٢ - تقدير للتكاليف المالية وبرنامج التدفقات النقدية للأعمال الإنشائية المنوي القيام بها.
- ٣ - خطة الإدارة والتشغيل والصيانة الخاصة بمرافق البنية التحتية والية تنفيذها وتقدير تكاليفها المالية وخطط تمويلها و استرداد تكاليفها.
- ٤ - رسم بياني تراكمي (S-Curve) للموقع والمساحات التي سيتم تطويرها وربطها بخدمات البنية التحتية والبرنامج الزمني لتطويرها.

ملحق رقم (٦)

خطة تسويق المنطقة والأنشطة الاقتصادية

- تقييم وتحديد حجم الطلب في السوق بما في ذلك عقد مقارنه مع ما تقدمه أطراف ومواقع منافسة اخرى.
- * تحديد القطاعات المستهدفة ونسبتها في إجمالي الطلب على الموقع وتقدير حجم طلبها لخمس سنوات قادمة على أساس متر مربع من الارض.
- * خطة تسويقية تفصيلية لخمس سنوات قادمة بحيث تشمل على:
- الموازنة المالية.
 - أنواع النشاطات التسويقية.
 - منهجية وآلية استهداف الجهات المستثمرة المراد استقطابها.
 - النتائج المتوقعة للمشاريع وفرص العمل الجديدة التي سيتم خلقها بحيث يتم عرضها بشكل رسم بياني تراكمي (S-curve).

ملحق رقم (٧) خطة التنمية الإقتصادية المحلية

ملحق رقم (٨) برنامج زمني للتنفيذ لكامل المرحلة بما فيها خطة التنفيذ التفصيلية لكل سنة مالية

ملحق رقم (٩) نموذج تقرير الإنجاز الدوري

ملحق رقم (١٠) نموذج تقرير الإنجاز المرحلي

الملحق رقم (١١): الشروط الواجب توافرها بالعقود التي تبرم مع الغير

أ. أولاً: أن تكون الجهات المتعاقد معها ممن تنطبق عليهم شروط التأهيل المالي والفني وفقاً لما يحدده الفريق الأول وحسب المعايير المحددة.

ب. أن تتسجم مشاريعهم مع خطة العمل والتطوير المعتمدة ووثائق المشروع المعتمدة من الفريق الأول.

ج. إلزام الجهات المشار إليها في الفقرة (أ) بتقديم الخطط والبرامج والمخططات والآليات المطلوبة من الفريق الثاني وفق أحكام هذه الاتفاقية وذلك بما يتعلق بالمشروع الخاص بكل منهم والذي يكون موضوع العقد المبرم وذلك بالقدر الذي يتعلق بالمشروع موضوع العقد المبرم معه، ومن ذلك ما يلي:

١. تقديم خطة عمل للمشروع الخاص به تتوافر بها الشروط المحددة في هذه الاتفاقية.
٢. تقديم تقرير دورية يوضح فيه جميع الأعمال التي قام بها تنفيذاً للعقد المبرم معه والخطة المعتمدة وذلك قبل بداية كل سنة مالية خلال مدة التنفيذ الاتفاقية.
٣. يتم تقديم التقارير الدورية لكل ستة (٦) أشهر على أن توضح سير وتقدم العمل الخاص بالعقد المبرم معه والتي يجب أن تتفق مع الجدول الزمني وخطة العمل السنوية المقدمة من الفريق الثاني وفق هذه الاتفاقية.
٤. صورة عن الموازنة المالية السنوية للمشروع موضوع عقد تلك الجهات وذلك خلال مدة لا تزيد على أسبوعين من تاريخ اعتمادها من مدقق حسابات قانوني.

أ. ثانياً: إلزام الجهات المشار إليها في (أولاً/أ) بتقديم كفالة بنكية أو كتاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء وغير مشروط وذلك ضماناً مالياً يكفل التزامه بتنفيذ الأحكام الواردة في هذه الاتفاقية بالقدر الذي يتعلق بالعقد المبرم معهم.

ب. يجوز للفريق الثاني بموافقة الفريق الأول تخفيض قيمة مبلغ الكفالة البنكية أو المبلغ المحدد في كتاب الضمان البنكي أو الكفالة البنكية المشار إليهم في الفقرة (ثانياً/أ) من هذه الاتفاقية عند استكمال أي عنصر من عناصر المرحلة قيد التنفيذ وفقاً للخطط والبرامج والمعايير المعتمدة وبعد صدور شهادة الاستيفاء وفق أحكام هذه الاتفاقية، وذلك بنسبة تعادل نسبة ما تم استكماله من مرحلة المشروع حسب الأصول إلى إجمالي مساحة الأرض موضوع العقد.

ج. يلتزم الفريق الثاني بعد الانتهاء من تنفيذ كل مرحلة بإلزام الجهات المتعاقد معها بتقديم كفالة لضمان التزامها بإدارة وصيانة وإدامة المرحلة أو عناصر المشروع موضوع عقده سواء بنفسه أو عن طريق التعاقد مع الغير وفق أحكام هذه الاتفاقية.

أ. ثالثاً: في حال بيع الفريق الثاني لأرض واقعة في المنطقة إلى الجهات المشار إليها في (أولاً/أ) ، بأن يلزم تلك الجهة بدفع غرامة بنسبة (٥%) من القيمة السوقية للأراضي التي انتقلت ملكيتها عن كل سنة تأخير عن الجدول الزمني المحدد بالاتفاق فيما بينهما وذلك بالإضافة إلى حق الفريق الثاني بالتعويض

عن الضرر الفعلي والربح الفائت بسبب وقوع إخلال تعاقدي بأحكام الاتفاق وفق أحكام التشريعات السارية المفعول.

ب. في حال تأجير الفريق الثاني لأرض واقعة في المنطقة إلى الجهات المشار إليها في (أ/أ)، بأن يلزم تلك الجهة بدفع غرامة بنسبة (١٠%) من القيمة السوقية للأراضي المؤجرة عن كل سنة تأخير عن الجدول الزمني المحدد بالاتفاق فيما بينهما وذلك بالإضافة إلى حق الفريق الثاني بالتعويض عن الضرر الفعلي والربح الفائت بسبب وقوع إخلال تعاقدي بأحكام الاتفاق وفق أحكام التشريعات السارية المفعول، بالإضافة لحق الفريق الثاني بفسخ عقد الإيجار.

رابعاً: أ. ربط الالتزام بمتطلبات الأداء من قبل تلك الجهات وفق الأسس والمعايير والخطط المعتمدة بالالتزام بنقل ملكية الأرض أو تسليمها لهم ووفق المراحل المنجزة من مشروع كل منهم حسب الأصول ووضع جدول زمني ترتبط فيه نسبة مساحة الأرض بنسبة الإنجاز الفعلي حسب الشروط والمعايير المعتمدة على أن لا تقل نسبة الإنجاز لغايات نقل أو تسليم الأرض عما نسبته (٣٠%) من حجم المشروع الخاص بكل منهم.

ب. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تزيد المدة الممنوحة لغايات إعداد المخططات التنظيمية أو مخططات الترخيص على تسعة شهور من تاريخ إبرام العقد مع أي من الجهات التي يتعاقد معها الفريق الثاني.

خامساً: يجب أن تتضمن العقود التي يبرمها الفريق الثاني مع الجهات المشار إليها النص على أنه في حالة إخلال هذه الجهات بالتزاماتها ومن ذلك عدم إنجاز المشروع وفق المعايير والمخططات التي وافق عليها المجلس والبرنامج الزمني المقرر يحق للفريق الثاني استرداد الأرض والتعاقد مع أي جهة أخرى لتنفيذ المشروع مع احتفاظه بحقه بالمطالبة بالعدل والضرر وفق أحكام القانون والتشريعات المعمول بها.

سادساً: النص على حق للفريق الأول اتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة للتأكد من التزام الجهات التي يتعاقد معها الفريق الثاني وفق أحكام هذه الاتفاقية بالشروط والمعايير المحددة والمعتمدة وفق أحكام هذه الاتفاقية والتأكد من أن عملية تنفيذ العقود المبرمة معهم والتقدم في إنجاز مراحل المشروع تتم حسب الأصول وله في سبيل ذلك إصدار القرارات التي يراها مناسبة لمواجهة أي معوقات أو خلل.

سابعاً: النص على إلزام الفريق الثاني طيلة مدة سريان الاتفاقية بعدم بيع و/أو التنازل و/أو التصرف و/أو رهن أي من الحصص المكونة لرأس المال للفريق الثاني إلى الغير و/أو بعدم إدخال شركاء جدد في الشركة إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع باستثناء دخول ورثة أي شريك.

الملحق (١٢) اتفاقية إدارة الخدمات

APPENDIX 3: STANDARD REPORTING TEMPLATE

TO BE INCLUDED AS ATTACHMENT TO THE DEVELOPMENT AGREEMENT

YEARLY REPORT: JANUARY 200-
CONTRACT NO.—
EFFECTIVE DEVELOPMENT AGREEMENT
DATE: -----, ----
ARTICLE-----ANNEX-----
PRIVATE PARTNER-----
DEVELOPMENT ZONE LOCATION-----

DATE OF REPORT SUBMISSION-----
SIGNATURE OF ON-SITE RESPONSIBLE
OFFICER-----
SIGNATURE OF CORPORATE RESPONSIBLE
OFFICER-----

1.1.1 INTRODUCTION

The Development Zone Commission (DFZC) and------(the Developer) have entered into a Development Agreement through the signature of a performance-based Contract (the Contract) that conditionally released-----M2 of government-owned land/or assigns the Development Zone and/or Free Zone Program's Regulatory Regime to the Developer.

The Contract stipulates a series of performance and reporting conditions included in Articles -----and Annex-----, that require compliance by the Developer within stipulated timeframes and DFZC corresponding approvals to confirm compliance by the Developer.

The purpose of this document is to detail for the Developer the Contract reporting requirements by providing the following:

- Content and format
- Frequency and objective
- Maximum due date for submissions to DFZC

Timeframes are set out below in Section Two of this document in the timeline section of each format.

Failure to submit reports as expressed in the formats provided by DFZC and within the specified timelines will constitute a Default Condition for the Developer requiring prompt cure measures as established in Article-----of the Contract.

1.1.2 Yearly Report Instructions

Section One: Reporting Areas

Will present the Developer's performance status based on the areas comprising the Key Performance Indicators detailed in Annex---of the Contract (KPIs) and for the sake of clarity, listed below in Section Four of this document. This report shall reflect two clearly identified Parts:

1. A yearly progress report detailing the previous year's plan and completion levels for each KPI (Not applicable for the first year)

Report should be expressed in narratives for each KPI along with corresponding GANTT charts reflecting the previous year's projected completion level by area and actual completion levels by area. KPIs are included in Section Four of this document relating them to the timeline projected to reach complete site build-out as submitted and detailed in the Technical Performance Standards Annex of the Development Agreement Contract (the Annex). The relationship referred to above should be expressed in a Gantt chart format and include completion percentage projection by area. In case of shortfalls, the Developer should present in each corresponding shortfall area the following:

- Impact on the overall development rate of the DZ in terms of percentage and timeline,
- Reasons for not reaching the planned progress presented in the previous yearly report
- Remedial actions the Developer will implement to compensate for shortfall within the next year's reporting period
- Specific reference to written submittals to DFZC indicating situation and approvals by DFZC of adjustments if any and DFZC's written response to submittal

2. Yearly plan for the next 12-month period comprised of January –December (Applicable every year including the first)

Yearly approach to developing the DZ by the Developer based on the Technical Performance Requirements included in Annex---of the Development Agreement Contract. Report should be expressed in narratives for each KPI along with corresponding GANTT charts reflecting the projected completion level by area. KPIs should be related to the timeline projected to reach complete site build-out as submitted and detailed in the Annex. The relationship referred to above should be expressed in a Gantt chart format and include completion percentage projection by KPI.

Section Two: Submittal timelines

Report is due no later than the first workday of the third week of each January for the life of the contract.

In case of DFZC and Developer agreeing on modifying reporting requirement content during the course of the year: Written notification shall be forwarded to the Developer with the specific modification agreed and now required for the next reporting cycle no later than the first work day of the month of July of the year previous to the due date of the report.

- Example:
 - One: If DFZC notifies the Developer of report requirement modification by July of 2010 the required modifications should be included in the immediate reporting cycle, i.e. January 2011.
 - Two: If DFZC notifies the Developer of report requirement modification by August or a later month of 2010; the required modifications should be included in the next following reporting cycle, i.e. January 2012.

Section Three: DFZC Approval Schedules

- DFZC shall confirm in writing reception of the report within the specified timeline herein.
- DFZC may issue extensions to this date depending on requests by the Developers that present demonstrable reasons for date postponement. In no case shall DFZC extend the submittal date by more than two weeks.
- DFZC shall have at a maximum of a ----- period to revise and approve or not the report. In all cases, should DFZC not provide a written answer within the stipulated approval period this shall constitute a formal approval of the report.
- Should DFZC require clarifications on any area of the report it shall submit these request of clarifications to the Developer no later than one week upon receipt of the report. DFZC in its sole discretion may invite the Developer to present clarifications in Power Point format and if information provided is acceptable DFZC shall issue report approval immediately
- If DFZC finds that the report does not satisfy the contractual requirements and/or the specifications of these instructions the Developer shall be notified that the report is rejected which will constitute a Default instance requiring immediate cure
- If the Developer is consistently in non-compliance with the reporting requirements set-out in these instructions DFZC in its sole discretion may choose to stop any further land

release that may be pending as well as exercise its step-in rights as set-out in Article--- of the Contract

Section Four: Report Content

The report should include the following:

- Introduction:
 - Timeline for achieving the full site development broken down by phases as expressed in the Annex
 - Brief description of the report, its content as well as the relationship between performance areas: E.g., marketing to physical build-out, cash flow to construction schedule, etc.
 - Highlight milestones, achievements and status of the site progress/development vis-à-vis reporting period of past 12 months and expected status at the end of following 12 months
 - Identifies short-falls if any in the overall performance of the past 12 months, their effect on the overall Business/Development Plan and compensatory measures to remedy and eliminate short-falls during the following 12 months
- Executive summary: Distilled version of the report not to exceed five (5) pages.
- Business/Development Plan
 - Sub-contracting arrangements by area with expected subcontractor or service provider. If sub-contractor or service provider has not been chosen in time to include in the report an indication of when these will be appointed and notified to DFZC. This notification by the Developer to DFZC should be in the form of an Addendum to this section of the report and defining:
 - Areas assigned to sub-contractor/service provider
 - If permanent arrangements or one time contracts (if one time contract description, completion time, scope and deliverable for task)
 - Engineering (Next 12 months and performance status comparison planned vs. actual of previous 12 months)
 - Layout plan and build-out coverage M2 for the reporting period
 - Land grading and preparation M2/timing
 - On site infrastructure installation M2/timing
 - SFBs expected to be constructed during reporting period M2/timing
 - Comparative narrative with GANTT Chart expressing previous year's results of the areas above as follows:
 - Current performance status to date
 - Planned versus actual results
 - If applicable, remedial approach to compensate performance shortfalls by timeline
 - Construction (Next 12 months and performance status comparison planned vs. actual of previous 12 months)
 - Listing and status of procurement timelines and installation period of critical path infrastructure equipment requiring long-lead timelines
 - Construction schedule for current reporting period reflecting:

- Planned development phase in M2 and operation status expected to be reached by milestones during planning period (In-process, operational/end-user occupation level by M2)
- Marketing Plan (Next 12 months and performance status comparison planned vs. actual of previous 12 months). Detail of marketing activities planned for the reporting period and how they relate to the overall Marketing Plan in terms of the following:
 - Planned budget allocation
 - Investment generation activities performed during the reporting year
 - Number of investment leads generated during reporting period
 - Key investment lead indicators (company name, location, activity, expected start-up date, M2 requirement-SFB or serviced land- projected level of investment and job generation)
 - Current investment status classification by investment lead (E.g., Preliminary discussions, site visit completed, contract discussions underway, signed contract)
 - Projected number of job creation for the following:
 - Construction activity/temporary
 - Production activity/permanent
- Comparative narrative with GANTT Chart expressing previous year's results of the areas above as follows:
 - Current performance status based on projected investment inflow, M2 uptake and industry mix to date
 - Planned versus actual results
 - If applicable, remedial approach to compensate performance shortfalls by timeline
- Operation and Facility Management (Next 12 months and performance status comparison planned vs. actual of previous 12 months)
 - Detail of mandatory services to be provided during the reporting period, should include:
 - Service definition
 - Facility provision
 - Estimated roll-out date for each service
 - Maintenance program to be implemented by common area in IZ including:
 - Timelines for each common area and service to be provided
 - Maintenance program description by common area
 - Estimated roll-out date for each maintenance service by area
 - Comparative narrative with GANTT Chart expressing previous year's results of the areas above as follows:
 - Current performance status in operational, maintenance and service provisions
 - Planned versus actual results
 - If applicable, remedial approach to compensate performance shortfalls by timeline

1. Financial Plan

- Land payment if any to DFZC

If applicable, amount and remaining land payments due to DFZC by the Developer. If Developer has opted for a single payment option, state this task as completed.

- Break down of draw downs of debt/equity arrangements to provide required investment levels based on development phases and as they relate to planned engineering and construction schedule, marketing and operational and facility management areas above
- Cash flow projections relating the reporting period to the site's full development
- Breakdown of projected revenue streams for the reporting period as they relate to the projected development phase or breakeven point of the project
- Projected pay-back/IRR/ROI. These should be presented based on individual P&L reports and then integrated into a consolidated P&L report reflecting all costs, expenditures and revenues for the reporting period
- Ratio land lease/sale (if applicable) SFB lease relative to the proposed development stage of the reporting period.
- Comparative narrative with GANTT Chart expressing previous year's results of the areas above as follows:
 - Investment levels by source of finance and area
 - Current performance status based on overall financial projections/results to date
 - Planned versus actual results
 - If applicable, remedial approach to compensate performance shortfalls by timeline
- Conclusions

Sum-up projections for next 12 month period and results for previous reporting period to include:

- Detailed discussion of planned performance compared to the overall KPIs
- Relationship of current report to previous performance as a continuation of timely compliance by the Developer to date or remedial actions required to reach compliance by the next reporting period.
- Reflect the relationship between the KPIs listed in the detailed portion of the report with a special emphasis on the Developer's marketing efforts and financial engineering/management relative to the engineering and construction areas both for results to date and projections for next 12-month period.
- Present total job creation in the IZ to date reflecting:
 - Temporary jobs created by the engineering/construction activity
 - Permanent jobs created by end-users

APPENDIX 4: SAMPLE PARK RULES AND REGULATIONS

(Name of Development Zone)/Manager, hereby declares that the following regulations shall be complied with by all Users (User) located in the (Name of Development Zone), into each of whose respective leases, or land or building purchase agreements, these regulations are incorporated by reference.

DEFINITIONS

"Commission" shall mean and refer to the Development and Free Zone Commission (DFZC)

"Manager" shall mean the entity charged with the responsibility of developing, operating, administrating and promoting the (Name of Development Zone) under Development Agreement Contract executed with the DFZC

"Standard Factory Building (SFB)" shall mean the Edification constructed upon each Lot.

"Common Area" shall mean all real property for the common use and enjoyment of the Users.

"Lot" shall mean and refer to any plot of land shown upon the recorded master plan subdivision map of the Properties.

"User" shall mean and refer to the record User with holder of a contract with the manager to operate within the property, whether one or more persons or entities, of a fee simple title to any Lot which is a part of the Properties, but excluding those having such interest merely as security for the performance of a contracted obligation.

"Premise" or "Premises" shall mean and refer to that certain real property within the Tract No. _____, _____ Development Zone, hereinbefore described, and all Lots within the boundaries thereof.

Park Rules and Regulations (PR&R) shall mean the rules and regulations contained in this document which are adopted for the use of the Properties, the Common Area, each Lot and each SFB.

1. Use of Premises

The Premises and installations located in the (Name of Development Zone) shall be used only for (Include the activity mixes).

2. Nuisances

No activities may be conducted within the (Name of Development Zone) which creates a nuisances to adjacent sites, such as unreasonable noise, emission of dust , smoke, toxic or noxious fumes or odors; vibrations, electro-magnetic disturbances or radiation, or air or water pollution.

3. Environmental

- a. It is understood that under no circumstances shall the User keep dangerous or flammable materials except materials required in the normal course of the User's manufacturing cycle permitted and used in accordance with laws or regulations of Jordanian relevant Authorities.

- b. If User discharge is found not within the standards above he shall not be allowed to continue operations until such time as he has remedied the situation.
- c. It is expressly prohibited to discharge any waste water in any manner other than specified by relevant authorities.
- d. The User shall comply with all policies and regulation of relevant Jordanian Authorities to supervise such compliance, the Manager may hire and environmental consultant to verify the process of production and waste disposal in its installations in order to confirm that such regulations are being followed. The cost of the consultancy shall be divided equitably among Manager and relevant User.
- e. In the event the user ships toxic wastes or other chemicals inside or outside of the (Name of Development Zone), the User agrees that it will comply and dispose of such wastes or chemicals in compliances with rules and regulations of relevant Jordanian Authorities.

4. Engineering

- a. All engineering, construction, installations, physical modifications work shall be performed in compliance with all applicable laws, DFZC regulations and requirements and reflect conditions agreed to in the Development Agreement signed by the DFZC and the Manager
- b. Contractors engaged by the developer or the occupier shall perform their duties in a professional manner so as not to cause disturbance or interference to other occupiers of The Park. The Manager or User shall be held responsible for all activities undertaken by their contractors whilst within the precincts of (Name of Development Zone).
- c. Any work carried out on site, or to roadways leading to the site, shall be carried out in a manner so as not to disturb or disrupt the activities of other occupiers of the Development Zone, and at the direction of the Manager. The Manager or User is held responsible for any damage or injury caused by any works carried out by, or on behalf of the Manager or User. No structure, fence, wall, change in any building, outside storage facility, parking area or other improvement (temporary or otherwise) shall be commenced until the specifications thereof, showing the nature, shape, height, materials, color schemes, lighting and location of the proposed improvement, have been submitted to and approved in writing by the Manager. The Manager shall have the right to refuse the approval of any such plans or for any reason which the Manager, in its sole discretion, may deem to be in the best interest of the Users of the (Name of Development Zone). The Manager will not be obliged to approve any structure to be constructed not in accordance with the guidelines attached hereto or Appendix 'A' concerning building setbacks, maximum height, building footprint, maximum occupancy etc.
- d. Irrigation installed by the Manager or the User shall be controlled by a timing device to ensure wastage of water does not occur. Water runoff shall not erode or impact upon the structural integrity of the site, adjoining sites, roadways or any structure located in the vicinity of the irrigation system
- e. Blasting is not permitted in the Development Zone unless Commissions provided by the Manager
- f. The site developer or the occupier shall ensure that preventative measures are taken to minimise air-borne dust during construction and operational

periods. Methods to control dust include watering down, using a temporary sealant during construction (permission from the Manager to use a dust sealant compound is required prior to its use).

5. Landscaping

- a. The land between building and any street shall be kept in a clean and attractive appearance by the Manager. These areas shall be covered entirely by sidewalks or other paving, landscaping, decorative fillings or construction compatible with the overall architectural style of buildings in the (Name of Development Zone). All other portions of the lots not in use as buildings or parking areas shall be kept free of trash or debris and any foreign material.
- b. All lots reserved by users for future expansion shall be kept at tenant's cost free of weeds and other wild vegetation, as well as trash or debris.

6. Painting

Users shall be responsible for maintaining their buildings and improvements well painted. Exterior surfaces shall be repainted at least every----- years. All repainting shall be at users cost in the same color as the original painting unless the Manager permits in writing the use of a different color.

7. Users Management

User agrees to inform the Manager promptly and in writing of the names, fax numbers, telephone numbers, e-mail addresses and mailing addresses of the principal executive managers responsible for their operations in the (Name of Development Zone). Any changes in the names, fax, telephone numbers and mailing addresses of such managers shall be reported in writing to the Manager.

8. Signs

User shall neither place or cause or allow to be placed, any sign or signs of any kind whatsoever at, in, or about the building, except in or at such place or places as may be consented to in writing by the Manager. Such consent shall not be unreasonably withheld by the Manager.

9. Parking and Traffic

- a. User agrees to abide by all parking and traffic signs placed in the (Name of Development Zone) and to cause their personnel to obey all rules or traffic and parking. Loading or unloading docks and/or ramps shall always be constructed facing the----- of the building. Containers and automobiles shall be parked only in designated areas.
- b. A vehicle which cannot operate on its own power shall not remain within the (Name of Development Zone) for more than 24 hours
- c. The speed limit within the confines of the (Name of Development Zone) shall be in accordance with Jordanian norms and regulations
- d. Any damage done to the (Name of Development Zone) property by person providing services to the user shall be repaired at user cost.
- e.

10. Storage Areas

No materials supplies or products shall be stored or permitted to remain on the premises outside a permanent structure without consent of the Manager.

11. Refuse Areas

- a. All refuse, garbage and waste materials must be placed in the dumps located in -----of each building structure. User will be responsible for the visual screening from the streets and adjacent lots.
- b. The back of the building must be kept clean and free of any garbage or waste materials. No temporary storage of residual material will be allowed

12. Fire Protection

- a. Manager shall install Fire hydrants per square meters of under roof construction which shall be serviced by -----. Each fire hydrant shall have a pressure ofper minute
- b. Each building shall be supplied/contain (In case of User construction of building) with a hose of Inches which shall be connected to the emergency reserved water supply

13. Amendments

These regulations may be amended from time to time by the Manager, provided that such amendment does not result in undue harm or damage to the operation of existing industries. Any such amendment will be implemented only with previous approval in writing from the affected industry. All changes in these regulations will be notified, in writing to all users at least thirty (30) days prior to their effective dates.

14. Approval

In case the Manager does not reply within thirty (30) calendar days of having received a request as required in a provision herein, the request for authorization, approval or acceptance shall be considered as granted.

15. Employees

- a. The User shall provide a space for a lunch area in the Premises of one seat for every two employees and will instruct its employees and make reasonable efforts to prevent them from eating outside of the lunch area.
- b. User shall ensure that its employees eat in the lunch area of its building during their shifts and breaks
- c. User agrees to provide its employees with adequate identification so that they may enter the (Name of Development Zone)
- d. If any User employee violates any of the rules contained herein within the (Name of the Development Zone), Manager shall notify user of said violation providing User with the employee's name and nature of the violation. If the employee is found in violation after the notification; Manager reserve the right of preventing entry of such employee to the (Name of the Development Zone)
- e. User shall provide Manager with a list of all its officers it wishes to drive his/her personal vehicles into the park. To this end, Manager shall provide User with a number of "vehicle authorizations" for each these vehicles. User will instruct his/her officer that said authorization must be placed on the bottom right hand side of their vehicle. At no time will Manager provide more authorizations that the parking spaces available in each building.

- f. All light vehicles must enter and exit the (Name of the Development) Zone) through the light vehicle designated area.
- g. User personnel who travel by public transportation shall have an area to board and leave said public transportation immediate outside of the entrance of the (Name of Development Zone)

16. Suppliers

- a. Common areas that may be affected by service people are to be cleaned up immediately
- b. User will be held responsible and will be assessed for the costs incurred by the Manager for clean-up on repairs if these were necessary.

17. Application to Sublets

Each User agrees to insert any sublease or sale it may enter into if permitted by the lease agreement, a clause requiring the subset or purchaser to comply with these regulations and any amendments thereto made pursuant to paragraph 14 above.

18. User Committee

A user committee may be established with membership of one representative from each User in the (Name of Development Zone). The User Committee shall meet periodically with the Manager

For the Manager: _____

For the User: _____

Date:

(Name of Development Zone) Zone Design Guidelines

1. The design and execution of buildings, whether carried by the Manager or a body appointed by the Manager, or whether carried out by the User, shall be in accordance with design guidelines as set out by the Manager, and with the approval of the DFZC and/or relevant authorities
2. All buildings shall be set back from the front site boundary by minimum of--- meters, and shall be set back from adjacent lots by a minimum of---meters. Exceptions to these setbacks shall be approved by the manager and DFZC.
3. The maximum height of any building shall be---meters at the side wall and--- meters at the roof ridge from the 0.0 level of the building, providing that the 0.0 level is not higher than---m above the average site finish level.
4. Building rights shall be as per one of the following the options only, and with the express approval of the relevant authorities:
 - a. Footprint on the lot, ---% total building rights over two stories, to be considered in special cases only.

5. Exterior color schemes shall be submitted for approval by the Manager. Wall color shall preferably be achieved by pigmentation of the plaster and not painted finish
6. All buildings shall be constructed with a ----- finished exterior.
7. All buildings shall have----- roof and (other specifications).
8. Other materials than those mentioned above may be used in the finish of the building façade not exceeding----% of the façade area
9. All traffic areas and services yards shall be built as sealed roads (asphalt, concrete)
10. All site services including drainage and rainwater runoff shall be resolved within the lot and shall not be reliant on passage through or unwanted affects on any neighboring lot.
11. Access to any shared services on or adjacent to a User's lot shall remain unhindered by constructions or activities of the User
12. Projections for the use of services shall be provided to the Manager for approval, including electric power demands, water usage, sewage output etc.
13. All connections to services on site shall be with the express approval of the Manager.
14. Works performed by the User shall be confined to his lot except with the express consent of the Manager.
15. Signage- shall be submitted for the Manager's approval. Color, size and format guidelines will be issued to the tenant upon request.
16. All approvals are dependent upon receiving full design approval from DFZC and the relevant governmental authorities (architectural, structural, health, environmental, etc.

USAID Jordan Economic Development Program (SABEQ)
Deloitte Consulting LLP
Salem Center, Sequleyah Street, Al-Rabiyeh
Amman, 11194 Jordan
Phone: + 962-6 550-3050
Web address: <http://www.SABEQ-Jordan.org>