ترميم وتجهيز وتأثيث التصميم المعماري وبناء وإدارة واستثمار الفندق والمساحات الملاصقة البالغة **25 خمسة وعشرون الف متر مربع** على الاقل.

تمديد فترة التطوير

أ - التمديد بسبب تأخيرات خارجة عن سيطرة العارض. إن أي تأخير ناجم عن قوة قاهرة، وفق تعريفها في القوانين اللبنانية، أو عن تأخيرات أخرى خارجة عن سيطرة العارض الفائز، يُحدَّد مقداره ويُضاف إلى فترة التطوير، من دون أن يتعرّض العارض الفائز لأي غرامة أو يخسر أي جزء من فترة التشغيل الممنوحة.

ب - التمديد المحتمل لفترة التطوير. يسعى مجلس إدارة معرض رشيد كرامي الدولي بنشاط إلى تمديد فترة التطوير الرسمية إلى حدّ أقصى قدره 30 شهراً اعتباراً من تاريخ سريان العقد النهائي بين معرض رشيد كرامي الدولي والعارض الفائز. ويخضع ذلك لكتاب «عدم ممانعة» من هيئة الشراء العام.

يُدفع مبلغ أدنى قدره $ 30.000 دولار أمريكي فصلياً بدأً من الفصل الثالث خلال فترة التطوير والبناء والتجهيز ومدة هذه الفترة سنتين.

- **مدفوعات ربع سنوية ثابتة خلال مرحلة التشغيل:** الحد الأدنى من المدفوعات الربع سنوية خلال السنة الاولى $40.000 دولار أمريكي ، أي ما يعادل $160.000 دولار أمريكي سنوياً، و في السنة الثانية 50.000 دولار اميركي أي ما يعادل 200.000 دولار أميركي سنوياً و 60.000 دولار أميركي اعتباراً من السنة الثالثة ولنهاية العقد أي ما يعادل 240.000 دولار أميركي سنوياً ، وذلك قبل احتساب الزيادات الدورية ،

الزيادة الدورية خلال فترة التشغيل : تزداد المدفوعات الثابتة بنسبة 10 % سنوياً كل خمس سنوات بدءاً من السنة السادسة الى 264.000 $ دولار أميركي وفي السنة الحادية عشر الى 290.400 دولار أميركي وهكذا كل خمس سنوات زيادة 10 % وحتى انتهاء فترة التشغيل.

. إرشادات المزايدة بما يتجاوز الحد الأدنى المطلوب للبدل المستحق لمعرض رشيد كرامي الدولي

أ - المزايدة الموحّدة على الصيغة المختلطة. يزايد العارضون على جميع العناصر الثابتة والمتغيرة على أساس نسبة زيادة مئوية موحّدة. ويتفادى ذلك التقييمات غير الموضوعية في حال زايد أحد العارضين أكثر على الشق الثابت مقارنةً بالشق المتغير، بينما زايد عارض آخر أكثر على صيغة تقاسم الإيرادات.

ب - إرشادات إضافية بشأن نسب الزيادة المسموح بها. تكون نسب الزيادة من مضاعفات اثنين بالمئة (2%).

ج - مثال رقمي. قد يقرر أحد العارضين زيادة الحد الأدنى للصيغة المختلطة الثابتة والمتغيرة بنسبة 10%. وبناءً عليه، يكون الالتزام المالي المترتب على العارض كما يلي:

- الدفعات الثابتة الفصلية خلال فترة التطوير. ترتفع الدفعات الثابتة الفصلية للعارض خلال فترة التطوير إلى 33,000 دولار أمريكي فصلياً.
- الدفعات الثابتة الفصلية خلال فترة التشغيل. ترتفع الدفعات الثابتة الفصلية للعارض خلال فترة التشغيل إلى 66,000 دولار أمريكي فصلياً.

• الدفعات المتغيرة الفصلية خلال فترة التشغيل. ترتفع دفعات تقاسم الإيرادات الفصلية للعارض خلال فترة التشغيل إلى 6.6% من إجمالي إيرادات الفندق.

. إثبات التمويل

أ - الحد الأدنى المطلوب لإثبات التمويل. يبلغ الحد الأدنى للمبلغ الذي يتعيّن على العارض تقديم إثبات تمويل له 12 مليون دولار أمريكي نقداً بالأموال الطازجة («فريش» وليس «لولار») أو ما يعادل النقد، مثل الأوراق المالية العالمية السائلة، مقوّمةً بعملات صعبة وصادرة عن مؤسسات مصرفية ومالية أخرى يمكن التحقق منها.

ب - الإثبات البديل للحد الأدنى من الأموال. يجوز تقديم ما يصل إلى نصف الحد الأدنى المطلوب على شكل أصول غير النقد وما يعادله («الأصول البديلة»)، على أن تكون خالية من أي أعباء وصافية من أي دين. ويمكن أن تكون هذه الأصول موجودة في لبنان أو في الخارج. ويُحتسب الإثبات المطلوب لتوافر الأصول البديلة على أساس 150% من النقص في النقد وما يعادله للوصول إلى الحد الأدنى الإجمالي البالغ 12 مليون دولار أمريكي.

• مثال رقمي. بافتراض أن العارض قادر على تقديم إثبات أموال بقيمة 6 ملايين دولار أمريكي نقداً وما يعادله، وينوي تقديم إثبات توافر أصول بديلة، يتعيّن عليه عندئذٍ تقديم إثبات توافر أصول بديلة لا تقل صافي قيمتها وفق سعر السوق عن 9 ملايين دولار أمريكي.

ج - تقييم الأصول البديلة. يجب أن تُقيَّم الأصول البديلة المقدَّمة في العرض من قِبَل مقيّمين مستقلَّين موثوقَين اثنين.

أ - **الحوافز الضريبية وغيرها من الحوافز** : تستفيد جميع شركات القطاع الخاص التي تستثمر في مشاريع ضمن نطاق معرض رشيد كرامي الدولي من مجموعة واسعة من الحوافز الضريبية وغيرها وفقاً لقانون معرض رشيد كرامي الدولي. وتشمل هذه الحوافز:

• الإعفاء من ضريبة الدخل على الشركات ومن الضريبة على القيمة المضافة.

• الإعفاء من ضريبة الدخل الشخصية على رواتب جميع موظفي هذه الشركات.

○ لا تُعفى السلع المتداولة ضمن معرض رشيد كرامي الدولي والمتوقع بيعها لعملاء من خارجه.

• جميع الرسوم المتعلقة بتراخيص المشاريع وأذوناتها.

ب - **شروط تفعيل الحوافز الجمركية** :

• إن الإعفاءات من الرسوم الجمركية، وإن كانت مضمونة لا سيما لمواد البناء ومعداته الخاصة بالمشاريع ضمن معرض رشيد كرامي الدولي، تستلزم تقديم جدول كميات مفصّل ولائحة محددة بالمواد والمعدات المستوردة إلى موظفي الجمارك. وتشبه هذه الآلية تلك التي تعتمدها مؤسسات القطاع العام الأخرى الساعية إلى الحصول على إعفاءات مماثلة.

المرحلة الثالثة الاختيارية :

. مساحة قطعة الأرض المخصصة للفندق وإمكانية التوسعة في **مرحلة ثالثة**

أ - الحد الأدنى المطلق لمساحة قطعة أرض الفندق. يبلغ الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الواجب تخصيصها للفندق 25,000 متر مربع.

ب - خيار ضمني لتوسيع مساحة قطعة أرض الفندق. قد يحصل العارض الفائز على قطعة أرض للفندق بمساحة تقديرية تبلغ 30,600 متر مربع وبحدّ أقصى مطلق قدره 31,000 متر مربع، وفقاً لحدود قطعة أرض الفندق المبيّنة في المخطط الوارد في الموجز الفني.

ج - شروط الاتفاقيات التعاقدية النهائية المتضمنة خيار قطعة الأرض الأكبر. تسري الشروط التالية:

- الالتزام بالتقدّم بطلب لمرحلة ثالثة محتملة. استعداد العارض الفائز لزيادة عدد الوحدات الفندقية (المفاتيح) من 100 وحدة (بعد توسعة المرحلة الثانية) إلى 124 وحدة كحدّ أدنى و136 وحدة كحدّ أقصى.
  - يخضع ذلك لموافقة منظمة اليونسكو والسلطات المعنية الأخرى على المرحلة الثالثة.
  - كما يخضع لعدم استخدام المساحة الإضافية من قطعة الأرض في المخطط التوجيهي المرتقب لمعرض رشيد كرامي الدولي لحلول النقل العام بالتعاون مع سلطات النقل والبلديات المعنية.
  - يلتزم العارض بالسعي الحثيث لاغتنام فرصة التوسعة، بدعم من لجنة التطوير المنبثقة عن مجلس إدارة معرض رشيد كرامي الدولي، من دون أي ضمان للنجاح.
  - في حال الحصول على موافقات جميع السلطات المعنية، يجوز أن تمتد فترة تطوير المرحلة الثالثة حتى 24 شهراً بعد انتهاء فترة تطوير المرحلتين الأولى والثانية من الفندق. إلا أن فترة التشغيل تنتهي بانتهاء فترة تشغيل المرحلتين الأوليين.
- في حال رفض توسعة المرحلة الثالثة. ثمة نتيجتان محتملتان:
  - عدم تداخل المخطط التوجيهي لمعرض رشيد كرامي الدولي مع الأرض الإضافية. في هذه الحالة، يتعيّن على العارض الفائز وضع مخطط توجيهي وتنسيق حدائق مقنعَين للمشروع، مع إمكانية نقل ملاعب كرة المضرب. ويحق للعارض الفائز تطوير الأرض الإضافية وفقاً لذلك تحت إشراف لجنة التطوير المنبثقة عن مجلس إدارة معرض رشيد كرامي الدولي.
  - تداخل المخطط التوجيهي لمعرض رشيد كرامي الدولي مع الأرض الإضافية. لن يسمح معرض رشيد كرامي الدولي بالتوسعة الاختيارية لقطعة الأرض، ويُدرج ذلك في ملحق للعقود النهائية في مهلة أقصاها 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود النهائية.

5. صيغة التسعير الاختيارية للمرحلة الثالثة

أ . الخصائص الرئيسية لصيغة التسعير المطبّقة.

- يتوقع معرض رشيد كرامي الدولي الحصول على دفعات إضافية في حال تفعيل المرحلة الثالثة.
- لا حاجة لإجراء مزايدة منفصلة على المرحلة الثالثة الاختيارية.
- لا يُحدَّد أي تسعير للمرحلة الثالثة خلال مزايدة الفندق.
- يلتزم العارض الفائز بتمديد صيغة الدفع الخاصة به لتشمل المرحلة الثالثة، استناداً إلى الصيغة التناسبية الواردة أدناه، في حال الموافقة على المرحلة الثالثة.

ب - زيادة الدفعات بما يتناسب مع الزيادة في العدد المعدّل للوحدات. تستند هذه الزيادة أولاً إلى احتساب نسبة عدد الوحدات المضافة (معدّلاً على أساس أن الجناح الواحد يعادل 1.5 غرفة عادية من حيث القدرة التسعيرية) إلى العدد الإجمالي المعدّل الجديد للوحدات.

- مثال رقمي. لنفترض أن الزيادة في العدد المعدّل للوحدات تبلغ 20 % بدأً من السنة الثالثة من المرحلة التشغيلية ، وأن العرض الفائز يقوم على زيادة بنسبة 10% على الحد الأدنى المطلوب لصيغة الدفع، فيكون البدل المستحق لمعرض رشيد كرامي الدولي عن المرحلة الثالثة كما يلي:
  - ○ الدفعة الفصلية الثابتة خلال فترة تطوير المرحلة الثالثة. لا دفعات إضافية.
  - ○ الدفعة الفصلية الثابتة خلال فترة تشغيل المرحلة الثالثة. تساوي الدفعة الفصلية 20% من 66,000 دولار أمريكي، أي 13,200 دولار أمريكي، ليصبح مجموع الدفعات الفصلية الثابتة 79,200 دولار أمريكي. وتستند الزيادة الدورية للدفعات الفصلية الثابتة إلى الجدول الزمني للزيادة المعتمد للمرحلتين الأوليين.
  - ○ الدفعة الفصلية المتغيرة خلال فترة تشغيل المرحلة الثالثة. تُطبَّق صيغة تقاسم الإيرادات بنسبة 6.6% على إجمالي إيرادات الفندق المحقَّقة في فصل معيّن أو سنة معيّنة.