

---

**DATE: 14/11/2023**

**REQUEST FOR EXPRESSION OF INTEREST: No. EOI EOI/CAI/093/23**

**FOR THE LEASE OF BUILDING FOR THE UNHCR EGYPT OPERATIONS**

**CLOSING DATE AND TIME: 21/11/2023 – 23:59 EGYPT LOCAL TIME**

---

The Office of the United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR), established on December 14, 1950 by the United Nations General Assembly<sup>1</sup>, intends to prequalify buildings available for lease in specific areas in Egypt – Cairo.

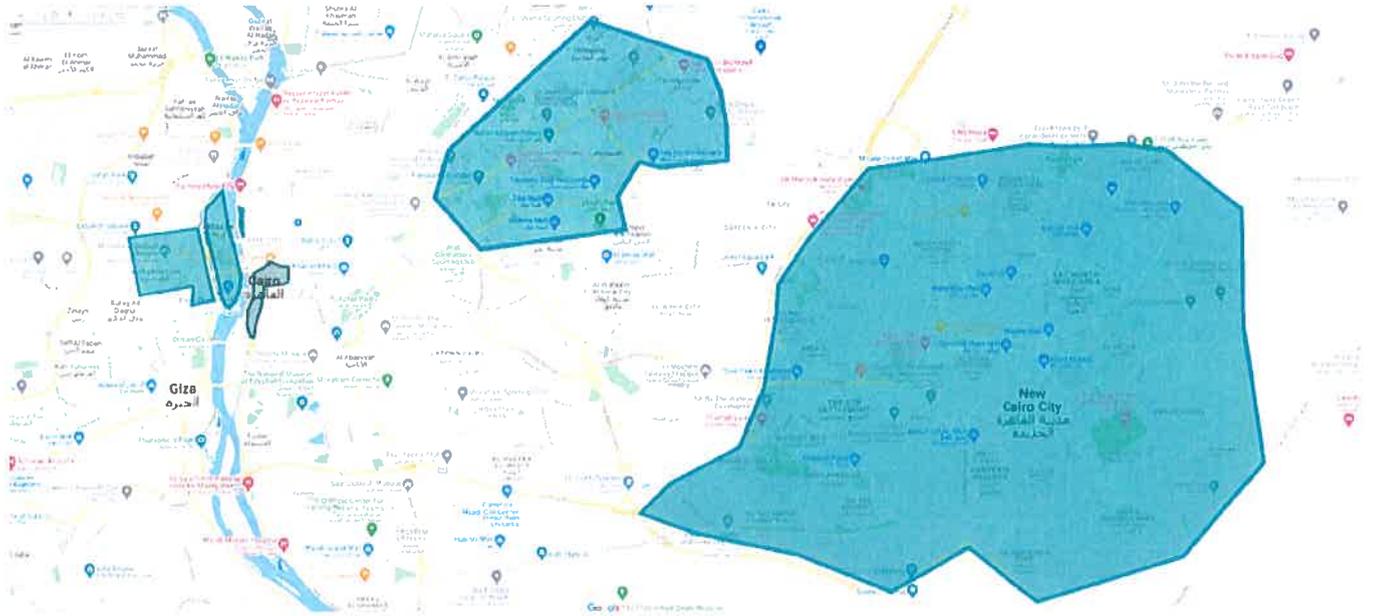
This is an invitation for Real Estate Agents to express interest in providing options for the above-mentioned requirement. Real estate agents interested in participating and offering buildings shall find herewith the necessary requirements and qualification information.

UNHCR invites interested real estate agents to carefully follow the instructions described below.

## **1. REQUIREMENTS**

The United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR), Egypt – Cairo (referred to hereinafter as UNHCR), invites real estate agents and the owners to provide buildings in Zamalek, Downtown, Garden City, Naser city, 5<sup>th</sup> settlement, and Mohandessin areas as shown below in the map, the areas are circled in green under lease agreement for a period of three (3) years, potentially extendable for 2 additional years. The validity of the lease agreement will start upon completion of office renovation and availability of space to the staff.

المناطق الموصى بها هي الزمالك و وسط البلد و مدينة نصر و المهندسين و التجمع الخامس والمناطق المحيطة بها وكما هوه مشار في الخريطة المرفقه والمددة بالون الاخضر.  
مدة الايجار هي ثلاثه سنوات قابلة للتجديد  
يبدأ سريان اتفاقية الايجار عند أستلام المكتب.

**IMPORTANT:**

The requirements are detailed in **Annex A of this document.**

جميع المتطلبات المذكورة في الملحق المرفق (أ)

It is strongly recommended that this Expression of Interest (EOI) document and its annexes be read thoroughly.

**Note:** This document and/or submission of an EOI shall not be construed in any way as an offer to lease your premises.

ملاحظة: لا يجوز تفسير هذه الوثيقة و / أو تقديم إبداء الاهتمام بأي شكل من الأشكال على أنه عرض لاستئجار المبنى الخاص بك.

## **2. EOI DOCUMENTS**

The following annexes form integral part of this EOI:

- Annex A: Check list - Building Requirements (Mandatory Elements)*
- Annex B: UNHCR Standard Lease Agreement*
- Annex C: UNHCR Lease Agreement Diplomatic Clause*
- Annex D: Vendor Registration Form*
- Annex E – 1/2: UNHCR General Terms and Conditions (English & Arabic)*
- Annex F – 1/2: UN Suppliers Code of Conduct (English/Arabic)*
- Annex G: Confirmation on Sanction list*

## **3. REQUESTS FOR CLARIFICATION**

Real estate agents and the owners are required to submit any request for clarification in respect of this EOI by e-mail [arecasup@unhcr.org](mailto:arecasup@unhcr.org), you can send your questions in Arabic or English Language.

**The deadline for receipt of questions is 19/11/2023 – 23:59 EGYPT LOCAL TIME**

UNHCR will reply to the questions received as soon as possible by email to all invited bidders.

Participation to the information session shall be at the bidders' own expenses. There will be no reimbursement from UNHCR.

Participation to the information session is strongly recommended given the complexity of the requirements. However, after the supplier conference, a Questions and Answers (Q&A) document will be distributed by email to all invited bidders.

#### **4. INSTRUCTIONS:**

##### **4.1 REQUIREMENTS AND QUALIFICATION PROCESS**

- Interested real estate agents or owners should provide qualification documents and complete the mandatory information in "Annex A" for each building offered for rent.

يجب على وكلاء ومالكي العقارات المهتمين تقديم مستندات التأهيل وإكمال المعلومات الإلزامية في "الملحق A" لكل مبنى معروض للإيجار.

- The real estate agent can submit any offer at any time during and before the deadline for receiving the offers, as indicated in this document.

يستطيع وكيل العقارات أو المالك أن يقدم أي عرض بأي وقت خلال وقبل الموعد النهائي لتسليم العروض كما هو مشار إليه في هذه الوثيقة.

- Proposals that are not 100% compliant with the basic requirements, i.e. do not meet all pass/fail criteria, (or cannot be potentially upgraded to full compliance) shall be excluded from the competitive range as non-compliant.

المقترحات التي لا تتوافق بنسبة 100% مع المتطلبات الأساسية، أي لا تستوفي جميع معايير النجاح/الرسوب سيتم استبعادها من النطاق التنافسي باعتبارها غير متوافقة.

- The real estate agent or owners shall offer buildings (commercial building or building ready to be converted into offices) in the areas specified in the aforementioned map, circulated in green,

- يجب على وكيل العقاري أو المالكين عرض مباني تجارية أو مباني جاهز للتحويل إلى مكاتب في المناطق المحددة في الخريطة المذكورة أعلاه المحاطة باللون الاخضر أو في محيطها بمسافة 0 إلى 3 كم

- The real estate agent or owners shall submit an acceptance letter signed by the owner to acknowledge and accept the diplomatic clause as stipulated below and attached in Annex C:

يجب على الوكيل العقاري تقديم خطاب قبول موقع من المالك بالاعتراف بالشروط الدبلوماسية وقبوله على النحو المنصوص عليه ادناه

والمعلق C

6.1 Provided that UNHCR is not in default under this lease, if UNHCR decides to close its office in the Country, or to remove it from [insert city], or to change the level of UNHCR's representation in the Country, or in the event that UNHCR acquires its own property in the Country, or decides to move its office into any United Nations system common premises, or is provided with premises by the government of the Country, or in the event that the mandate or funding for the office is curtailed or terminated, or the Demised Premises, upon execution of this Lease, cannot be brought to be compliant with the UN's Minimum Operating Security Standard Guidelines ("MOSS"), including any amendments thereto, then UNHCR shall have the right to terminate this Lease upon giving prior written notice to the Lessor of not less than 2 calendar months, without the Lessor having the right to any payment, other than for rent to the date UNHCR vacates the Demised Premises.

6.2 In the event the Lessor fails to substantially fulfil any of the terms of this Lease, including, without limitation, the services referred to in Article 7 hereof, and such failure continues for a period of thirty (30) days following the delivery by UNHCR to the Lessor of written notice of such failure, UNHCR shall, without prejudice to any other right or remedy which UNHCR may have for such failure, have the right either to (i) terminate this Lease forthwith or (ii) take, at the Lessor's cost and expense, any other measures which it may deem necessary to establish the conditions contemplated by this Lease.

6.3 [DELETE this clause unless advance payment of rent is made:] Without prejudice to any other rights or remedies available to UNHCR against the Lessor, and notwithstanding any provision of this Lease to the contrary, should this Lease be terminated for any reason prior to the ending date set forth in Article 1 or any extension thereof, the Lessor shall refund to UNHCR the balance of any advance payment of rent after having deducted the rent corresponding to the period of UNHCR's actual occupancy of the Demised Premises. Such refund shall be calculated as of the date UNHCR vacates the Demised Premises.

6.1 في حال أن المفوضية لم تلتزم بموجب عقد الإيجار، و قررت إغلاق مكتبها، أو إزالته من [أدخل المدينة]، أو تغيير مستوى تمثيل في الدولة، أو في حالة تملك المفوضية مبنياها الخاص، أو قررت نقل مكتبها إلى أي مبنى مشترك تابع لمنظمة الأمم المتحدة، أو تم منحها مبنى من قبل حكومة البلد، أو في حالة تقليص التمثيل أو التمويل للمكتب أو تم إنهاء التعاقد معها، أو نزح المبنى منها خلال مدة عقد الإيجار، لا يمكن إلزامها بإتباع إرشادات معايير العمل الأمنية الأساسية للأمم المتحدة ("MOSS") (شاملا التحديثات)، بحق للمفوضية إنهاء عقد الإيجار هذا عند منح إشعار كتابي مسبق إلى المؤجر خلال مدة لا تقل عن شهرين، كما لا يحق للمؤجر المطالبة بأي دفعات أخرى، بخلاف الإيجار حتى تاريخ إخلاء المفوضية للمباني.

6.2 في حالة تقصير المؤجر بالوفاء بشكل كامل بأي من شروط عقد الإيجار هذا، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الخدمات المشار إليها في المادة 7 من هذا العقد لمدة ثلاثين (30) يوماً بعد تسليم المفوضية إنذار كتابي إلى المؤجر تشرح فيه تفاصيل هذا التقصير، يحق للمفوضية أن: (1) تنهي عقد الإيجار على الفور أو (2) إلزام المؤجر بتفويض كلفة و مصاريف أي إجراءات أخرى قد تراها المفوضية ضرورية لتطبيق الشروط المنصوص عليها في هذا العقد دون المساس بأي حق أو تعويض آخر ما لم تكن المفوضية سبب هذا التقصير.

6.3 [يُحذف هذا البند ما لم يتم دفع الإيجار مقدماً:] إذا تم إنهاء عقد الإيجار هذا لأي سبب قبل تاريخ الانتهاء المنصوص عليه في المادة 1 أو أي تمديد لها، يجب على المؤجر أن يجيد للمفوضية أي دفعات مقدمة من الإيجار بعد خصم الإيجار المقابل لفترة الإيجار الفعلي للمباني المسلمة. يتم احتساب هذا المبلغ اعتباراً من تاريخ إخلاء المفوضية للمباني المسلمة دون المساس بأي حقوق أو تعويضات أخرى متاحة للمفوضية ضد المؤجر، ويخضع النظر عن أي شرط في عقد الإيجار بخلاف ذلك.

## 4.2 Evaluation:

A site visit is required to complete and validate information provided by real estate agents. UNHCR will conduct a joint visit to buildings that are considered pre-qualified and technically responsive to confirm and verify requirements as stipulated in this document. The proposed buildings should be ready for the visit within 48 hours upon UNHCR request.

سيتم زيارة الموقع لاستكمال والتحقق من صحة المعلومات المقدمة من قبل وكلاء العقارات. ستجري المفوضية زيارة مشتركة إلى المباني التي تعتبر مؤهلة تقنياً للتأكد من المتطلبات والتحقق من وجودها كما هو موثق في الطلب يجب أن تكون المباني المقترحة جاهزة للزيارة في غضون 48 ساعة حسب طلب المفوضية.

#### 4.3 Prices are not required at this stage.

The cost of responding to this EOI is to be entirely borne by the company, whether they will be prequalified or not and whether they will be invited or not to participate in further bidding procedures.

#### IMPORTANT:

Only suppliers meeting UNHCR registration criteria and whose services have been approved by UNHCR will be invited to participate in the formal bidding process.

#### 5. EOI SUBMISSION:

Interested suppliers should send the required **qualification documents**, [in PDF format no later than **21/11/2023, 23:59 hrs Egypt Local Time** by e-mail<sup>2</sup> ONLY to: [arecasup@unhcr.org](mailto:arecasup@unhcr.org)

Please be aware of the fact that the e-mail policy employed by UNHCR limits the size of attachments to a maximum of **20 Mb**.

Please indicate in the e-mail subject field:

- EOI EOI/CAI/093/23
- Name of your firm
- Number of e-mails that are sent (example: 1/2, 2/2).

#### 6. SUPPLIER REGISTRATION:

The awarded real estate agent/building owner will be added to the Vendor Database after investigation of suitability based on the submitted Vendor Registration Form and supporting documents.

سيتم إضافة وكيل العقاري / ومالك المبنى إلى قاعدة بيانات البائع بعد اختيار المبنى والتحقق من المعلومات بناءً على نموذج تسجيل البائع المقدم والمستندات الداعمة كما يلي:

1. Vendor Registration Form: If your company is not already registered with UNHCR, the awarded service provider should complete, sign/stamp and submit the Vendor Registration Form – Annex D.
  - If your company is already registered with UNHCR, please submit an empty Vendor Registration Form clearly indicating your UNHCR Vendor ID.

For Vendors already registered with UNGM:

- Level 1 or 2, only the exact registration number should be provided in the tender document for verification together with a declaration that the information available in UNGM are fully updated.
  - Basic Level with UNGM, shall submit all required documents for vendor registration.
2. Copy of certificate of registration / incorporation
  3. UNHCR General Conditions for Provision of Services: acknowledgement of the UNHCR General Conditions for Provision of Services by signing the attached document available in English & Arabic – Annex E.

4. UN Suppliers Code of Conduct (English/Arabic): acknowledgement of the UNHCR General Conditions for Provision of Services by signing the attached document Annex- F.
5. Confirmation on Sanction list: your company shall complete, stamp/sign and submit the Annex- G



Signature

Asmaa Boukhait, Supply Officer