

نموذج كراسة الشروط والمواصفات (المشاركة في الدخل)

المعتمد بموجب قرار وزير المالية رقم (٨٣٥) وتاريخ
١٤٤٤/٠٧/٠٢ هـ

اسم المنافسة: مشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة

رقم الكراسة: XX

تاريخ طرح الكراسة: March 3, 2025



الفهرس

١

٦	القسم الأول: مقدمة	
٦	١ تعريفات	
٧	٢ تعريف عن المنافسة	
٨	٣ أهداف المنافسة	
٨	٤ تكاليف وثائق المنافسة	
٨	٥ المواعيد المتعلقة بالمنافسة	
٩	٦ أهلية مقدمي العروض	
٩	٧ السجلات والتراخيص النظامية	
٩	٨ ممثل الجهة الحكومية	
١٠	٩ مكان التسليم	
١٠	١٠ نظام المنافسة	
١١	القسم الثاني: الأحكام العامة	
١١	١١ المساواة والشفافية	
١١	١٢ تعارض المصالح	
١١	١٣ السلوكيات والأخلاقيات	
١١	١٤ السرية وإفشاء المعلومات	
١١	١٥ ملكية وثائق المنافسة	
١١	١٦ حقوق الملكية الفكرية	
١٢	١٧ المحتوى المحلي	
١٢	١٨ أنظمة وأحكام الاستيراد	
١٢	١٩ تجزئة المنافسة	
١٢	٢٠ الاستبعاد من المنافسة	
١٢	٢١ إلغاء المنافسة وأثره	
١٣	التضامن	
١٥	٢٢ التعاقد من الباطن	
١٥	٢٣ التأهيل المسبق واللاحق	
١٦	٢٤ إلزامية العرض	
١٦	٢٥ الموافقة على الشروط	
١٦	٢٦ الدراسة المقارنة لخيارات طرح المشروع	
١٦	٢٧ تحصيل الإيرادات	
١٨	القسم الثالث: إعداد العروض	
١٨	٢٨ لغة العرض	
١٨	٢٩ العملة المعتمدة	
١٨	٣٠ صلاحية العروض	
١٨	٣١ تكلفة إعداد العروض	
١٨	٣٢ الإخطارات والمراسلات	
١٨	٣٣ ضمان المعلومات	
١٨	٣٤ الأسئلة والاستفسارات	
١٨	٣٥ حصول المتنافسين على كافة المعلومات الضرورية لزيارة موقع الأعمال	
١٩	٣٦ وثائق العرض الفني	



٣٧	وثائق العرض المالي	٢٠
٣٨	كتابة الأسعار	٢٠
٣٩	جدول الدفعات	٢٠
٤٠	الضرائب والرسوم	٢٢
٤١	الأحكام العامة للضمانات	٢٢
٤٢	الضمان الابتدائي	٢٣
٤٣	مصادرة الضمانات	٢٤
44	العروض البديلة	٢٤
٤٥	متطلبات تنسيق العروض	٢٤
القسم الرابع: تقديم العروض		
٢٥	آلية تقديم العروض	٢٥
٤٦	تسليم العروض المتأخرة	٢٦
٤٧	تمديد فترة تلقي العروض وتأجيل فتحها	٢٦
٤٨	الانسحاب	٢٦
٤٩	فتح العروض	٢٧
القسم الخامس: تقييم العروض		
٢٨	سرية تقييم العروض	٢٨
٥١	معايير تقييم العروض	٢٨
٥٢	تقييم معادلة المشاركة في الدخل	٢٩
53	مشتملات معادلة المشاركة في الدخل	٣٠
٥٤	تصحيح العروض	٣٠
٥٥	فحص العروض	٣٠
٥٦	لجنة المفاوضات	٣١
٥٧	جولة المفاوضات والعرض النهائي الأفضل	٣١
٥٨	الإعلان عن نتائج المنافسة	٣١
٥٩	فترة التوقف	٣٢
القسم السادس: متطلبات التعاقد		
٣٣	إخطار الترسية	٣٣
٦١	الضمان النهائي	٣٣
٦٢	توقيع العقد	٣٣
63	غرامة التأخير والشرط الجزائي والتعويض	٣٤
٦٤	غرامات مخالفة أحكام لائحة تفضيل المحتوى المحلي	٣٤
٦٥	إجمالي الغرامات	٣٤
٦٦	التأمين	٣٤
٦٧		
القسم السابع: نطاق العمل المفصل		
٣٨	نطاق عمل المشروع	٣٨
٦٨	برنامج العمل	٤٨
٦٩	مكان تنفيذ الأعمال والخدمات	٥٠
٧٠	التدريب ونقل المعرفة	٥٠
71	جدول الكميات والأسعار	٥٠
٧٢		
القسم الثامن: المواصفات		
٥١		



٥١	فريق العمل	73
٥١	المواد	٧٤
٥٢	المعدات	٧٥
٥٢	طريقة تنفيذ الخدمات	٧٦
٥٨	مواصفات الجودة	77
٥٩	مواصفات السلامة	٧٨
٦٠	القسم التاسع: الشروط الخاصة:	
٦١	خبرات المستثمر:	
٦٢	التأجير	٧٩
٦٢	المدة	٨٠
٦٢	الدفع	٨١
٦٢	التدقيق وحفظ السجلات وإعداد التقارير	٨٢
٦٢	استخدام الموقع	٨٣
٦٣	استخدام المساحات العامة	٨٤
٦٣	مستوى الخدمة	٨٥
٦٣	لحي الدحو والحلة القديمة	٨٦
٦٣	السلامة	٨٧
٦٣	اتصال بالإنترنت (واي فاي)	٨٨
	دخول الجهة الحكومية إلى أصول المنافذ التجارية في لحي الدحو والحلة القديمة ٦٤	٨٩
٦٤	فحص وإصلاح الجهة الحكومية لأصول المنافذ التجارية في لحي الدحو والحلة القديمة	٩٠
٦٤	الإصلاح والصيانة والتجهيز	٩١
٦٥	الخدمات	٩٢
٦٥	التعويض	٩٣
٦٥	تقصير المتعاقد	٩٤
٦٥	المعاملات القانونية والتدابير	٩٥
٦٦	التقصير من قبل الجهة الحكومية	٩٦
٦٦	التنازل عند الانتهاء	٩٧
٦٦	الإجراء المطلوب لحل النزاع	٩٨
٦٦	إجراء حل النزاع	٩٩
٦٧	أثر إجراء حل النزاع	١٠٠
٦٧	الامتثال لجميع القوانين	١٠١
٦٧	الإضرار بالملكيات	١٠٢
٦٧	عناوين الإخطار	١٠٣
٦٧	لا أطراف ثالثة مستفيدة	١٠٤
٦٨	تأكيدات أخرى	١٠٥
٦٨	بند قابلية الفصل	١٠٦
٦٨	حدود مسؤولية الجهة الحكومية	١٠٧
٦٨	النظام الواجب تطبيقه	١٠٨
٦٨	طاقم العمل	١٠٩
٦٨	ساعات العمل	١١٠
٦٨	المدير	١١١
٦٨	الخدمة وجودة المنتجات	١١٢
٦٩	النظافة	١١٣



القسم العاشر: الملحقات ٧٠

- ملحق (١): خطاب تقديم العروض ٧٠
- ملحق (٢): معلومات عامة حول مشروع حي الدحو والحلة القديمة بمدينة الرياض ٧٠
- ملحق (٣): اتفاقية مستوى الخدمة لاستثمار أصول المنافذ التجارية ٧٠
- ملحق (٤): ملخص وحدات أصول المنافذ التجارية ٧٠
- ملحق (٥): المواصفات الفنية ومعايير أجهزة الصراف الآلي ٧٠
- ملحق (٦): المواصفات الفنية ومعايير أجهزة اطلب واستلم ٧٠
- ملحق (٧): خرائط لحي الدحو والحلة القديمة ٧٠
- ملحق (٨): الرسومات والمخططات (رسومات مواقع أصول المنافذ التجارية) ٧٠
- ملحق (٩): مسودة العقد ٧٠
- ملحق (١٠): نموذج الأسئلة والاستفسارات ٧٠
- ملحق (١١): الشروط والأحكام المتعلقة بتطبيق آلية الحد الأدنى المطلوب للمحتوى المحلي ٧٠
- ملحق (١٢): معايير التأهيل ٧٠



القسم الأول: مقدمة

١ تعريفات

المصطلح	التعريف
المملكة	المملكة العربية السعودية.
الجهة الحكومية/ الهيئة	الهيئة الملكية لمدينة الرياض، يشار إليها لاحقاً بالجهة الحكومية أو الهيئة حسب السياق.
المتنافس	هو مقدم العرض و/أو المشارك في المنافسة الراغب بتقديم العرض..
المنافسة	تشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الجهة الحكومية ومقدمي العروض حتى الترسية.
المشروع	مشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة
النظام	نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ.
لوائح الهيئة الملكية لمدينة الرياض	الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة الملكية لمدينة الرياض رقم (ق ١ / م ١٤٤٢/١١هـ) وتاريخ ٢٥/٩/١٤٤٢هـ الموافق ٧/٥/٢٠٢١م
اللوائح	اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٣/٣/١٤٤١هـ المعدلة بقرار وزير المالية رقم (٣٤٧٩) وتاريخ ١١/٨/١٤٤١هـ، والقرار رقم (٤٥١) وتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٤هـ، واللوائح التنظيمية الصادرة بموجبه.
القواعد	القواعد المنظمة للمشاركة في الدخل.
الوزارة	وزارة المالية.
الوزير	وزير المالية.
رئيس الجهة الحكومية	الوزير أو الرئيس أو المحافظ أو المسؤول الأول في الجهة الحكومية.
البوابة	البوابة الإلكترونية المعتمدة للطرح، ويقصد بذلك في هذا الكراسة البريد الإلكتروني rl.procurement@rcrc.gov.sa
الشريك الخاص	شخص يتمتع بالشخصية الاعتبارية الخاصة يتم التعاقد معه لتأمين السلع والخدمات وفق أسلوب المشاركة في الدخل وفقاً للقواعد.
المستفيد	أي شخص طبيعي أو اعتباري يقدم مقابلاً مالياً نظير الاستفادة من الخدمات العامة التي يقدمها الشريك الخاص بموجب العقد.
الدخل	إجمالي مبلغ الإيرادات الناتجة عن توفير السلع والخدمات.
الأصل	كل أصل سواء أكان دائماً أم مؤقتاً، ثابتاً أم منقولاً، ملموساً أم غير ملموس، بما في ذلك الحقوق.
متاجر البيع بالتجزئة	مساحة تجارية محددة وثابتة يتم إشغالها من قبل المتعاقد بغرض بيع البضائع والمنتجات أو الخدمات المعتمدة بشكل أساسي للمستفيدين النهائيين.
وحدات الترويج	تشير إلى عرض ترويجي و/أو منتج غالباً ما يكون لديه القدرة على النقل و/أو إعادة التكوين بناءً على احتياجات العرض، ومدة عقد الإيجار لهذه الوحدات أقصر من مدة متاجر البيع بالتجزئة.
الاكشاك	جناح صغير من الخشب أو نحوه منعزل في زاوية أو في وسط ساحة لبيع المنتجات والبضائع ونحوها، ومدة عقد الإيجار لهذه الوحدات أقصر من متاجر البيع بالتجزئة.
أجهزة الصراف الآلي	أجهزة إلكترونية يتم توفيرها لعملاء المؤسسات المالية في الأماكن العامة.
خزانات اطلب واستلم	تستخدم خزانات اطلب واستلم بشكل أساسي من قبل شركات الخدمات اللوجستية أو التجارة الإلكترونية لتزويد عملائها بنقاط الاستلام الآلية وغير المأهولة القريبة لشحناتهم.
المنافذ التجارية	هي المحفظة التي تضم جميع أنواع أصول المنافذ التجارية التي يمكن تأجيرها عبر الحي وتشمل: متاجر البيع بالتجزئة، ووحدات الترويج، والأكشاك، وأجهزة الصراف الآلي، وخزانات اطلب واستلم، وأي أصول مستقبلية أخرى معتمدة من الجهة الحكومية.
وحدات المتعاقد	مجموعة أصول المنافذ التجارية التي سيشغلها المتعاقد بعلامات تجارية مملوكة من طرفه فقط.
الأصول القابلة للتأجير	مجموعة أصول المنافذ التجارية التي سيقوم المتعاقد بتأجيرها لطرف ثالث أو مستأجر خارجي.



الحق المعنوي	حق حصري (غير مادي) يمكن منحه للغير مثل حقوق الملكية الفكرية، أو نحوها.
المشاركة في الدخل	نمط من أنماط التعاقد -موجب أحكام النظام واللوائح- بين جهة حكومية وشريك خاص لتأمين السلع والخدمات لتوفير الخدمات العامة للمستفيدين بناءً على تقسيم وتوزيع الدخل بين أطراف العقد، ويتحمل الشريك الخاص بموجبه مخاطر ومسؤوليات إدارية طوال مدة العقد.
المستأجر	الكيان أو الشركة التي تشغل الأصول القابلة للتأجير في الحي مقابل عقد إيجار متفق عليه.
السلع والخدمات	أي سلعة أو خدمة يتم تأمينها للجهة الحكومية، لأغراض توفير الخدمات العامة للمستفيدين.
الخدمة العامة	كل خدمة تقدمها جهة حكومية بشكل مباشر أو غير مباشر بغرض توفير السلع أو الخدمات للمستفيدين.
العقد	عقد المشاركة في الدخل لتأمين السلع والخدمات.
القيمة مقابل المال	تحقيق الشريك الخاص عائداً اقتصادياً للدولة (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) طيلة مراحل العقد.
صافي القيمة الحالية للعقد	صافي الدخل المتوقع طوال مدة العقد، مخصوماً منه قيمة الالتزامات المالية المترتبة على الدولة بناءً على العقد (إن وجدت).
التأهيل المسبق	تحقق الجهة الحكومية من توافر المؤهلات والقدرات اللازمة لتأمين السلع والخدمات لدى المتنافسين قبل تقديمهم العروض.
التأهيل اللاحق	تحقق الجهة الحكومية -بعد اختيار أفضل عرض- من توافر المؤهلات والقدرات اللازمة لدى مقدم العرض لتأمين السلع والخدمات قبل الترسية عليه.
الدراسة المقارنة لخيارات طرح المشروع	تقدير التكاليف، والدخل، والمخاطر طوال مدة المشروع من منظور الدولة، في حال كان سيتم تنفيذ المشروع عن طريق أي أسلوب من أساليب التعاقد وفقاً لأحكام النظام واللوائح دون أسلوب المشاركة في الدخل، مع مراعاة أي إيرادات عامة يمكن أن تنتج عن ذلك.
معادلة المشاركة في الدخل	المعادلة التي تحدد الدخل المتوقع، ونسب توزيعه.
التخصيص	الشراكة بين القطاعين العام والخاص و/أو نقل ملكية الأصول وفقاً للتعريف الوارد في نظام التخصيص الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٣/م) بتاريخ ١٤٤٢/٨/٥ هـ.
المفردات والجمع	تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب سياق النص ذلك.
"صافي القيمة الحالية للعقد" الواردة في بند الضمان النهائي (٦٤) ضمن القسم الخامس	يقصد "بصافي القيمة الحالية للعقد" في هذا الموضوع: إجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة طوال فترة العقد. ولا يقصد بها رسوم التعاقد السنوية.

٢ تعريف عن المنافسة

حي الدحو هو أحد الأحياء التاريخية ويشكل جزءاً مهماً من المنطقة التاريخية القديمة لمدينة الرياض، ويقع داخل حدود سور الرياض القديمة في وسط مدينة الرياض.

وقد قامت الهيئة الملكية لمدينة الرياض، من خلال بناء رؤية استراتيجية لمشروع حي الدحو، بإعادة تأهيل الحي مع الحفاظ على الشكل المعماري والنمط التاريخي للمباني الموجودة به وبما يساهم في توفير تجربة فريدة من نوعها لسكان وزوار مدينة الرياض من خلال الحفاظ على أصالة المنطقة واحترام التكامل الثقافي والمعماري والحضاري لها والسماح للزوار بمعايشة تجربة مميزة لما يمثلها الحي من أهمية تاريخية واجتماعية وتراثية لمدينة الرياض.

يتكون مشروع حي الدحو من عدة عناصر تشمل عدد (٥٣) ثلاثة وخمسون وحدة فندقية، ومسجدين تاريخيين، وعدد (١٧٤) مائة وأربعة وسبعين محلاً تجارياً، وعدد (٢٤) أربعة وعشرون مكتباً، كما يضم المشروع مجلساً لكبار السن (الديوانية) ومركزاً للزوار، إلى جانب عدد (٩٠) تسعون وحدة مساحات مؤجرة، وعدد (١٠) عشر وحدات أخرى ذات استخدامات متنوعة.

ويشمل المشروع أيضاً مواقف سيارات تتسع لعدد (٢٦٤) مائتين وأربعة وستين سيارة، موزعة على أربعة أدوار، فضلاً عن أرض قابلة للاستثمار بمساحة تقدر بـ (٤٥٠٠) أربعة آلاف وخمسمائة متر مربع، تقع جنوب المشروع مقابل محطة المترو "محطة قصر الحكم"، بما يخدم احتياجات الحي ويسهم في تعزيز حيويته.



ويهدف مشروع مزايده المحلات التجارية والمكاتب والفندق والمواقف والتشغيل الكامل للحي إلى إتاحة الفرصة لمشاركة القطاع الخاص في تقديم هذا النوع من الخدمات داخل هذا الحي الحيوي والتاريخي مع إتاحة استخدامات متعددة جاذبة لسكان وزوار مدينة الرياض، وكذلك الاستفادة من إمكانيات وخبرات القطاع الخاص في إدارة وتشغيل مثل هذا النوع من المرافق التجارية.

وتنقسم المحلات التجارية من حيث الموقع ونوعية النشاط إلى عدة أقسام مشار إليها في الملف التعريفي للأنشطة التجارية المحددة لكل محل.

تبلغ مدة العقد ٢٠ سنة، يسبقها فترة تجهيز من ١٢ شهر حسب التالي:

١. تبدأ فترة التجهيز من تاريخ توقيع العقد ولمدة ١٢ أشهر.
 ٢. تبدأ مدة العقد الفعلية (٢٠ سنوات) بعد انتهاء فترة التجهيز.
 ٣. لا تنطبق رسوم التعاقد خلال فترة التجهيز على المتعاقد.
- تنطبق حصة الجهة الحكومية من إيرادات الأصول القابلة للتأجير وحصة الجهة الحكومية من مبيعات وحدات المتعاقد اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وخلال فترة التجهيز وحتى نهاية مدة العقد.

٣ أهداف المنافسة

- أ. إشراك القطاع الخاص في تشغيل وإدارة المرافق التجارية والفندقية والمواقف داخل حي الدحو، بما يضمن تقديم خدمات عالية الجودة وتحقيق الاستدامة المالية.
- ب. تشجيع الشريك الخاص على الاستثمار والاستفادة من خبراته وإمكانياته في إدارة وتشغيل المرافق التجارية، مما يعزز التنمية الاقتصادية والسياحية في الحي.
- ج. تعزيز جاذبية الحي من خلال توفير استخدامات متعددة تلبي احتياجات سكان وزوار مدينة الرياض، مع الحفاظ على الطابع التاريخي والثقافي للمنطقة.

٤ تكاليف وثائق المنافسة

لا يوجد تكاليف لوثائق هذه المنافسة.

٥ المواعيد المتعلقة بالمنافسة

يتم اتباع كافة المواعيد المتعلقة بالمنافسة حسب الجدول أدناه. وفي حال تعطل البوابة لأسباب تقنية لمدة لا تزيد على ثلاثة أيام متصلة فيتم تمديد مدة تنفيذ الإجراءات لمدة تماثل مدة تعطل البوابة وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالبند ثالثاً من المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية. وإن استمر العطل التقني لمدة تزيد على ثلاثة أيام متصلة تعين تنفيذه بشكل ورقي، على أن ترفع الجهة الحكومية ما تم عمله من إجراءات إلى البوابة فور زوال العطل.

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
طرح المزايدة على الشركات المجتازة لمرحلة التأهيل المسبق	١٠ مارس ٢٠٢٥
آخر موعد لتسليم العروض	٤ مارس ٢٠٢٥ م، ١٠ أبريل ٢٠٢٥ الساعة ٣:٠٠ مساءً بتوقيت مدينة الرياض

٦ أهلية مقدمي العروض

أولاً: لا يجوز المشاركة في المنافسة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:

١. من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، وذلك حتى تنتهي مدة المنع.
٢. المفلسون، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
٣. الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
٤. من لم يبلغ من العمر (ثمانية عشر) عاماً.
٥. ناقصو الأهلية.

ثانياً: مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (١/ب) من المادة (السادسة والسبعون) من النظام؛ لا يُعد في حكم المُفلس -تطبيقاً لأحكام النظام- من لم يُقنن له إجراء أو أكثر من إجراءات التصفية وفقاً لأحكام نظام الإفلاس.

٧ السجلات والتراخيص النظامية

يلتزم الشريك الخاص أثناء مدة العقد بإصدار وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والموافقات ووثائق التسجيل اللازمة لتنفيذ العقد وذلك على نفقته الخاصة، على أن يسلم الشريك الخاص إلى الجهة الحكومية نسخة منها ومن أصولها للاطلاع عليها ومطابقتها أو ما يدل على إصدارها وتجديدها أو استخراج بديل لها، وذلك في موعد أقصاه عشرة أيام عمل من تاريخ طلبها.

يجب أن تتوفر لدى المتنافسين ومقاوليهم من الباطن الوثائق التالية وأن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:

- أ. السجل التجاري، أو التراخيص النظامية في مجال الأعمال المتقدم لها.
- ب. شهادة الزكاة.
- ج. شهادة الضريبة.
- د. شهادة تسجيل المنشأة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
- هـ. شهادة اشتراك الغرفة التجارية.
- و. تصنيف المقاولين.
- ز. شهادة الانتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين.
- ح. رخصة الاستثمار (إذا كان القطاع استثماري).
- ط. شهادة السعودة.
- ي. رخصة البلدية.
- ك. أي وثائق إضافية يتم طلبها من قبل الجهة الحكومية.

٨ ممثل الجهة الحكومية

يتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور أدناه في حال تعذر استخدام البوابة الإلكترونية.

معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية	
الاسم	ديما القحطاني
الوظيفة	أخصائي أول
الهاتف	لا يوجد
الفاكس	لا يوجد
البريد الإلكتروني لممثل الجهة الحكومية	kahtani.d@rcrc.gov.sa
البريد الإلكتروني للمنافسة	RI.procurement@rcrc.gov.sa



٩ مكان التسليم

يتم تسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة عن طريق ارسال مستندات العروض على البريد الالكتروني rl.procurement@rcrc.gov.sa وفي حال تعذر التسليم يجب ارفاق نموذج يثبت ذلك من منصة فرص ، فيتم تسليم العروض إلى ممثل الجهة الحكومية على العنوا التآلي:

مكان تسليم العروض	
العنوان	٧٦٦٦، شارع عمرو الضمري، حي السفارات، مدينة الرياض ١٢٥١٢/٣١٦٦ المملكة العربية السعودية
المبنى	الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الأول
الغرفة/اسم الإدارة	إدارة المشتريات
وقت التسليم	حسب ساعات العمل الرسمي

١٠ نظام المنافسة

- أ. تخضع هذه المنافسة لقواعد المشاركة في الدخل الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١٨٧٧) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٤هـ، م، كما تخضع في حال لم يرد نص خاص في القواعد- لأحكام لوائح الهيئة ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، ولأئحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢١هـ المعدلة بالقرار الوزاري (٣٤٧٩) وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١١هـ والقرار رقم (٤٥١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ وكل تعديل يحل محل ما أشير إليه.
- ب. كما تخضع هذه المنافسة للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية - بما لا يتعارض مع أحكام القواعد ولوائح الهيئة والنظام واللوائح - ويجرى تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى بموجبها، وكذلك تخضع هذه المنافسة لمبادئ العلانية والشفافية والنزاهة وتكافؤ الفرص.



القسم الثاني: الأحكام العامة

١١ المساواة والشفافية

على الجهة الحكومية اطلاع كافة المتنافسين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المنافسة بما يمكنهم من تقييم الأعمال قبل الحصول على وثائق المنافسة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال والمشتريات المطلوب تنفيذها قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كافٍ وتلتزم الجهة الحكومية بعدم التمييز بين المستثمرين في أي مما سبق. كما سيتم إخطار كافة المتقدمين للمنافسة بأي تغييرات تطرأ على المنافسة عبر البوابة الإلكترونية أو إذا تعذر ذلك فعن طريق البريد الرسمي أو البريد الإلكتروني على النحو المبين بأحكام النظام واللائحة التنفيذية.

١٢ تعارض المصالح

يلتزم المتنافس وجميع منسوبيه ويضمن التزام المتعاقدين معه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال والمشتريات المضمنة في نطاق هذه المنافسة بالتقيد بأحكام لائحة تنظيم تعارض المصالح في تطبيق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٧) وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ، وأي تعديل يجرى عليها وكافة الأنظمة الأخرى ذات الصلة، ويلتزم بشكل خاص بضرورة أن يتجنب تعارض مصلحته الخاصة مع مصالح الجهة الحكومية وتجنب أي موقف قد ينشأ عنه تعارض في المصالح فيما يتعلق بهذه المنافسة، وإبلاغ الجهة الحكومية والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهة الحكومية.

١٣ السلوكيات والأخلاقيات

يحظر على المتنافس والعاملين لديه والشركات التابعة له ومقاوليه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال والخدمات التي تتضمنها هذه المنافسة، مخالفة قواعد السلوك المهني وقواعد أخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليها الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي هدية أو أي منفعة سواء مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الجهة الحكومية في كافة مراحل تنفيذ المنافسة أو أي عقد ينتج عنها.

١٤ السرية وإفشاء المعلومات

يلتزم المتنافسون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

١٥ ملكية وثائق المنافسة

أولاً: ستبقى ملكية وثائق المنافسة وجميع نسخها للجهة الحكومية ويجب على المتنافسين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الجهة الحكومية ذلك.

ثانياً: حقوق الطبع والنشر وسائر الحقوق في أي وثيقة أو مصنف أو تصميم أو مادة أو عنصر يرافق أو تشتمل عليه المنافسة ووثائقها أو ما تقدمه الجهة الحكومية ضمن هذه المنافسة ستبقى ملكاً للجهة الحكومية ولن تؤول إلى المتنافس، وعلى ذلك لا يجوز نسخ هذه الوثائق والمواد، كلياً أو جزئياً، أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها لأي طرف ثالث أو استخدامها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهة الحكومية. ويجب على المتنافس التخلص منها أو إعادتها إلى الجهة الحكومية عند الطلب، وألا يحتفظ المتنافس بأي نسخ من قبله أو من قبل من مكنهم من الوصول إليها.

١٦ حقوق الملكية الفكرية

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز (أو العروض الفائزة) للجهة الحكومية، ويحق لها استعمالها والتصرف فيها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.



١٧ المحتوى المحلي

يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية والشركات المدرجة في السوق المالية في الأعمال والمشتريات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢٩هـ.

١٨ أنظمة وأحكام الاستيراد

يقر المتنافس بعلمه بأنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية التي يجرى تطبيقها على توريد وشحن أي منتجات أو أجزاء منها إلى المملكة أو منها إلى غيرها بما في ذلك الأحكام المتعلقة بحظر الاستيراد.

١٩ تجزئة المنافسة

يحق للجهة تجزئة المنافسة عند الترسية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، وفق تجزئة الأصول الثابتة في هذه المنافسة عملاً بما هو مبين في آلية تقديم العروض في القسم الرابع من هذه الكراسة

٢٠ الاستبعاد من المنافسة

يحق للجهة الحكومية استبعاد أي عرض اجتاز التقييم الفني بسبب تدني أسعاره بنسبة (٢٥٪) خمسة وعشرين بالمائة فأكثر عن التكلفة التقديرية والأسعار السائدة في السوق وذلك بعد أن تقوم لجنة فحص العروض بمراجعة الأسعار التقديرية ومناقشة صاحب العرض المنخفض وعدم اقتناعها بمقدرته على تنفيذ العقد بعد الطلب منه كتابياً تقديم تفاصيل للعناصر المكونة لعرضه وشرح أسباب انخفاضها.

٢١ إلغاء المنافسة وأثره

أولاً: للجهة الحكومية الحق في إلغاء المنافسة قبل الترسية ودون أي مسؤولية في الحالات الآتية:

- أ. وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.
- ب. مخالفة إجراءات المنافسة لأحكام النظام واللائحة التنفيذية.
- ج. إذا اقتضت المصلحة العامة إلغاء المنافسة.
- د. ارتكاب أي من المخالفات الواردة في الفقرة (٣) من المادة (الحادية والخمسين) من النظام.
- هـ. إذا لم تتمكن الجهة الحكومية من الحصول على أسعار العروض بحسب السعر السائد بشكل ظاهر أو كانت أقل من الحد الأدنى المعتمد للمشروع.
- و. ارتفاع أسعار العروض عن المبالغ المعتمدة.

ثانياً: تعاد تكاليف وثائق المنافسة إلى أصحاب العروض إذا تم إلغاء المنافسة، في الحالات التالية:

- أ. وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.
- ب. مخالفة إجراءات المنافسة لأحكام النظام أو اللائحة التنفيذية.
- ج. إذا اقتضت المصلحة العامة إلغاء المنافسة.
- د. ارتكاب أي من المخالفات، الواردة في الفقرة (٣) من المادة (الحادية والخمسين) من النظام، وذلك لمن لا علاقة له بتلك المخالفات من المتنافسين.
- هـ. ارتفاع أسعار العروض عن المبالغ المعتمدة.

ثالثاً: لا تعاد تكاليف وثائق المنافسة إذا كان الإلغاء بعد فتح المظاريف إلا لمن تقدم بعرضه للمنافسة.



رابعاً: في حال تم تمديد تلقي العروض للمرة الثانية، وأبدى المشتري عدم رغبته في الاستمرار في المنافسة تعاد له تكاليف وثائق المنافسة.

خامساً: تكون صلاحية البت في هذه المنافسة وإلغاءها لرئيس الجهة الحكومية، وله التفويض في ذلك وفقاً لأحكام النظام واللوائح.

سادساً: تلغى المنافسة في أي وقت قبل توقيع العقد في الحالات المنصوص عليها في النظام، وفي هذه الحالة؛ ترد لأصحاب العروض قيمة وثائق المنافسة والضمانات المقدمة وفقاً لأحكام النظام واللوائح.

التضامن

أولاً: يجوز تقديم العروض بشكل مشترك بالتضامن من قبل عدة متنافسين وفقاً لشروط تصنيف المقاولين المشتركين المشار إليها في قانون تصنيف المقاولين، مع مراعاة ما يلي:

أ- يجب أن تكون العلاقة المشتركة قائمة قبل تقديم العرض ووفقاً لاتفاقية بين الأطراف ومصدقة من جهة تتمتع بسلطة المصادقة والشهادة، مثل الغرفة التجارية.

ب- يجب أن تتضمن الاتفاقية المشتركة التزام الأطراف المشتركة بالتنفيذ المشترك أو الفردي لجميع الأعمال والخدمات المطروحة للمنافسة.

ج- تحدد الاتفاقية المشتركة الممثل القانوني للطرفين أمام الجهة الحكومية لاستكمال إجراءات التعاقد وإبرام العقد ومسؤوليات التوقيع والمراسلات مع الجهة الحكومية.

د- يجب ختم وتوقيع أوراق العرض من قبل جميع الأطراف المشتركة. كما يجب إرفاق الاتفاقية الأصلية مع العرض.

هـ- لا يجوز لأي من الطرفين المشتركين تقديم عرض منفرداً أو مشتركاً مع عارض آخر لنفس المشروع.

و- تقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.

ز- يتم تشجيع التضامن والعروض المشتركة من قبل الجهة الحكومية لهذا المشروع.

ثانياً: لا يجوز تعديل الاتفاقية المشتركة بعد تقديمها إلا بموافقة الجهة الحكومية.

معايير التأهيل التي سيتم تقييم كافة المتضامين بناءً عليها، والتي يجب على كل متنافس في التضامن استيفاؤها -ما لم تتطلب إجراءات التضامن خلاف ذلك.

القدرات المالية	
البيانات المالية	
البيانات المالية لآخر سنة مالية	
بيان الميزانية العمومية	
	النقدية ومكافئات النقدية
	الحسابات مستحقة القبض
	الالتزامات المتداولة
مؤشرات الأداء المالية	



	نسبة النقدية (النقدية ومكافئات النقدية) (الالتزامات المتداولة)
	نسبة السيولة السريعة ((النقدية ومكافئات النقدية+ الحسابات المستحقة القبض)/ (الالتزامات المتداولة))
المرفقات	
البيانات المالية لآخر سنة مالية للمتقدم بالتأهيل (ليس للشركة الأم أو الشركات التابعة)	

القدرات الفنية والإدارية	
الخبرات السابقة	
	عدد سنوات الخبرة في مجال طلب التأهيل
	عدد المشاريع المنفذة خلال الثلاث سنوات الأخيرة في مجال طلب التأهيل
	إجمالي قيمة المشاريع خلال الثلاث سنوات الأخيرة في مجال طلب التأهيل
	معدل نتائج تقييمات الأداء في المشاريع السابقة مع الجهات الحكومية في مجال طلب التأهيل
الالتزامات التعاقدية القائمة	
	عدد المشاريع القائمة
	قيمة المشاريع القائمة
الموارد البشرية	
	عدد الموظفين
	عدد الموظفين السعوديين
	نسبة الموظفين السعوديين

أولاً: يجوز للمتنافسين التضامن فيما بينهم لتقديم العروض على أن تتوافر الشروط الآتية:

- أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية تضامن مبرمة بين أطراف التضامن ومصدقة من الغرفة التجارية أو من الجهات المخولة بالتوثيق ويجوز أن يقدم المتنافسون -المزعم تضامنهم- مع عرضهم كتاباً يتعهدون بموجبه بالدخول في اتفاقية التضامن إذا أشعروا بترسية المنافسة عليهم.
- أن يحدد في الاتفاقية أو كتاب التعهد قائد التضامن كممثل قانوني أمام الجهة الحكومية لاستكمال إجراءات التعاقد وتوقيع العقد ولأغراض المراسلات والمخاطبات.



- ج. أن يوضح في الاتفاقية أو كتاب التعهد الأعمال التي سيقوم بها كل طرف من أطراف التضامن.
- د. أن تنص اتفاقية التضامن أو كتاب التعهد على التزام ومسؤولية المتضامنين مجتمعين أو منفردين عن تنفيذ كافة الأعمال المطروحة في المنافسة.
- هـ. أن يوقع العرض وجميع وثائقه ومستنداته من جميع أطراف التضامن.
- و. تقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.
- ز. لا يجوز لأي طرف من أطراف التضامن التقدم للمنافسة بعرض منفرد أو التضامن مع منافس آخر.
- ح. لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها إلا بموافقة الجهة الحكومية.
- ثانياً: يستبعد العرض المقدم من المتضامنين في حال انسحاب أحدهما أو إخلاله بشروط المنافسة أو أحكام النظام واللائحة التنفيذية، ما لم يكن المتضامن الآخر مؤهلاً للقيام بتلك الأعمال منفرداً بعد أخذ موافقته كتابياً.

٢٢ التعاقد من الباطن

- مع مراعاة ما ورد في المادة (الحادية والسبعين) من النظام، يشترط في التعاقد من الباطن ما يلي:
- أ. أن يقدم المتنافس مع عرضه قائمة بأسماء المتعاقدين من الباطن لاعتمادهم من قبل الجهة الحكومية.
- ب. يجب أن تشمل العروض التي تتضمن متعاقدين من الباطن على الكميات الموكلة لهم وأسعارهم وفقاً لمتطلبات وشروط ومواصفات الكراسة والعقد المرفق.
- ج. ألا يكون المتعاقد من الباطن من الأشخاص المشار إليهم في الفقرة (٦) من هذه الكراسة، وأن يكون مرخصاً في الأعمال المتعاقد على تنفيذها من قبل المتعاقد الرئيس، أو أن يكون لديه مؤهلات كافية لتنفيذ الأعمال، ومصنفاً في المجال وبالدرجة المطلوبة إذا كانت الأعمال مما يشترط لها التصنيف، وأن يكون لديه المؤهلات والقدرات الكافية لتنفيذ تلك الأعمال.
- د. ألا تزيد نسبة الأعمال والمشتريات المسندة إلى المتعاقد من الباطن على (٣٠ %) من قيمة العقد.
- هـ. يلتزم المتعاقد مع الجهة الحكومية بإعطاء الأولوية والأفضلية للمنتجات الوطنية -غير المدرجة ضمن القائمة الإلزامية- عند شراء ما يحتاجه من مواد أو أدوات وذلك بمنح المنتج الوطني تفضيلاً سعرياً بافتراض سعر المنتج الأجنبي أعلى بنسبة (١٠%) مما هو مذكور في وثائق العرض، كما يلتزم المتعاقد بتطبيق الأولوية والأفضلية في المنتجات الخاضعة للتفضيل السعري الإضافي -إن وجدت- كما يلتزم المتعاقد بذلك في عقود مع متعاقديه من الباطن.
- و. يكون المتعاقد الرئيس مسؤولاً أمام الجهة الحكومية عن الأعمال المتعاقد على تنفيذها بعقود الباطن وفقاً للشروط والمواصفات.
- ز. لا يجوز للمتعاقد من الباطن القيام بالتعاقد مع أي متعاقد آخر من الباطن لتنفيذ الأعمال المتعاقد معه على تنفيذها.
- ح. يجب أن يقدم المتعاقد الرئيس إقراراً منه يسمح للجهة الحكومية أن تتولى صرف حقوق متعاقدي الباطن من مستحقات المتعاقد الرئيسي، في حال عدم قيامه أو تأخره بصرف حقوقهم عن الأجزاء التي قاموا بتنفيذها.
- ط. يجوز أن يتم التعاقد من الباطن لتنفيذ أعمال ومشتريات تزيد عن (٣٠%) من قيمة العقد وتقل عن (٥٠%) من قيمة العقد بشرط الحصول على موافقة مسبقة من هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية والجهة الحكومية وأن يتم إسناد تلك الأعمال والمشتريات إلى أكثر من متعاقد من الباطن يتم تأهيلهم لهذا الغرض.
- ي. لا يجوز للمتنافس التعاقد من الباطن مع طرف آخر لتنفيذ أي عمل من الأعمال المرتبطة بهذه المنافسة دون الحصول على موافقة مكتوبة من الجهة الحكومية، وفقاً لأحكام النظام واللوائح.
- ك. يكون المتنافس -في جميع الأحوال- هو المسؤول المباشر في مواجهة الجهة الحكومية عن تنفيذ العقد -المزمع إبرامه كنتيجة لهذه المنافسة- وفقاً لشروطه وأحكامه.

٢٣ التأهيل المسبق واللاحق

أولاً: تقوم الجهة الحكومية بإجراء تأهيل لاحق للمتنافس الفائز في الحالات التي لم يتم إجراء تأهيل مسبق لها.

ثانياً: مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١/أ) من المادة (التاسعة عشرة) من اللائحة التنفيذية، يجب على الجهة الحكومية إجراء تأهيل لاحق لصاحب العرض الفائز في المنافسة الذي سبق تأهيله لها تأهيلاً مسبقاً، متى كانت المدة بين إجراء التأهيل المسبق والترسية تزيد على (سنة)؛ وذلك للتأكد من استمرار مؤهلاته.

ثالثاً: عند عدم اجتياز المتنافس الفائز لمرحلة التأهيل اللاحق فيتم الانتقال للمتنافس الذي يليه في الترتيب وهكذا، وتلغى المنافسة إذا لم يجتزه جميع المتنافسين.

رابعاً: يجب على الجهة الحكومية في حال إجرائها تأهيل لاحق للمتنافس الفائز أن تستخدم ذات المعايير التي تم استخدامها في مرحلة التأهيل المسبق.

خامساً: في حال قامت الجهة الحكومية بتأهيل سابق لمتنافس فيجوز لها عدم القيام بتأهيل ذلك المتنافس في الأعمال والمشتريات المشابهة شريطة ألا يكون قد مضى أكثر من عام على التأهيل السابق.

سادساً: معايير التأهيل مرفقة في ملحق رقم (١٢).

سابعاً: على الجهة الحكومية إجراء تأهيل مسبق أو لاحق لتأمين السلع والخدمات من الشريك الخاص وفق أسلوب المشاركة في الدخل وفقاً لأحكام النظام واللوائح.

٢٤ إلزامية العرض

لا يجوز تفسير طلب تقديم العروض والاشتراك في هذه المنافسة وتقديم العروض بأي شكل من الأشكال على أنه التزام تعاقدي أو قانوني من طرف الجهة الحكومية طالبة العروض.

٢٥ الموافقة على الشروط

يعتبر المتنافس موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام المنافسة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض، ويستبعد العرض المخالف لذلك إلا في الحالات التي تكون المخالفة شكلية وغير مؤثرة.

٢٦ الدراسة المقارنة لخيارات طرح المشروع

قامت الجهة الحكومية بالمقارنة مع الدراسة المقارنة لخيارات طرح المشروع المعدة لاختبار القيمة مقابل المال المقترحة وافتراضات القدرة الفنية والمالية على تنفيذ العقد؛ وذلك للتحقق مما يلي:

أ- مدى إمكانية تحقيق القيمة مقابل المال من خلال مبلغ مقطوع بالإضافة إلى المشاركة في الدخل.

ب- ما إذا كان العرض الأفضل يؤدي إلى أفضل قيمة مقابل المال عند مقارنته بباقي العروض وبالدراسة المقارنة لخيارات طرح هذا المشروع.

٢٧ تحصيل الإيرادات

يكون تحصيل الإيرادات الناتجة وفقاً لأحكام نظام إيرادات الدولة، وفقاً لما يلي:

أ. لا تنطبق رسوم التعاقد خلال فترة التجهيز على المتعاقد.

ب. تنطبق دفعات المشاركة بالدخل من تاريخ توقيع العقد وخلال فترة التجهيز وحتى نهاية مدة العقد.

ج. تُدفع رسوم التعاقد من قبل المتعاقد للسنة الأولى من مدة العقد الفعلية (كدفعة مقدمة) وخلال ١٥ يوم من تاريخ بداية العقد الفعلية.

د. تُدفع رسوم التعاقد للسنة الثانية من قبل المتعاقد وحتى آخر سنة تعاقدية خلال ١٥ يوماً من نهاية كل سنة تعاقدية إلى الجهة الحكومية طوال مدة العقد.



- هـ. تُدفع، من قبل المتعاقد، حصة الهيئة من مشاركة الإيرادات الخاصة بوحدة المتعاقد وحصة الهيئة من مشاركة الإيرادات الخاصة بالوحدات القابلة للتأجير (سواء كانت ضمن القائمة الأولية أو مواقع إضافية تم إدخالها ضمن التأجير) بدفعات سنوية، خلال ١٥ يوماً من نهاية كل سنة تعاقدية إلى الجهة الحكومية طوال مدة العقد.
- و. نصت المادة السابعة والعشرون من نظام إيرادات الدولة على الآتي: (المادة السابعة والعشرون) عند تحصيل الإيرادات بشيك مصرفي، يتم تحريره لأمر مؤسسة النقد العربي السعودي وتقوم الجهة بإيداعه بفرع المؤسسة أو البنك الذي تتعامل معه
- ز. في حالة فشل الشريك الخاص في أداء المدفوعات المستحقة أو تأخر في إجراء التسوية أو في السداد لأكثر من خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ استحقاق أي دفعة، يحق للجهة الحكومية تطبيق الإجراء القانوني المناسب وفقاً للاتفاقيات الموقعة.
- ح. إذا كان أي مبلغ مدفوع بموجب هذا العقد خاضعاً للضريبة أو لأي رسوم بنكية أو حكومية، فيجب على الطرف الدافع أن يدفع للطرف المستلم عند الطلب قيمة مبالغ الضريبة أو الرسوم المستحقة (بعد الأخذ في الاعتبار أي ضريبة مستحقة الدفع فيما يتعلق بالمبلغ) اللازمة لضمان حصول الطرف المستلم على كامل المبلغ والاحتفاظ بمبلغ يساوي المبلغ الذي كان سيحصل عليه لو لم تخضع الدفعة للضريبة أو الرسوم ذات العلاقة.



القسم الثالث: إعداد العروض

٢٨ لغة العرض

يجب أن تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى إلى جانب اللغة العربية. وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية.

٢٩ العملة المعتمدة

تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة ويتم الصرف طبقاً للأنظمة واللوائح المالية المتبعة في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

٣٠ صلاحية العروض

يجب أن تكون مدة سريان العروض في هذه المنافسة (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض.

٣١ تكلفة إعداد العروض

يتحمل المتنافسون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مسؤولية لتغطية تكاليف المتنافسين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المتنافسون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للجهة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الجهة الحكومية. كما يجب على المتنافسين تزويد الجهة الحكومية بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة المنافسة، دون إلزام الجهة الحكومية بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.

٣٢ الإخطارات والمراسلات

تعد البوابة الإلكترونية هي الوسيلة المعتمدة لكافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بالمنافسة، وفي حال تعذر ذلك فيتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور في الفقرة ٨ من هذه الكراسة.

٣٣ ضمان المعلومات

يلتزم مقدم العرض باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمنافسة ليتسنى له تقديم عرض متوافق مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المتنافسين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بنطاق عمل المنافسة ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار.

٣٤ الأسئلة والاستفسارات

يمكن للمتنافسين في حال وجود أي استفسارات عن المنافسة، أن يرسلوا استفساراتهم عن طريق البريد الإلكتروني للمشروع rl.procurement@rcrc.gov.sa ابتداءً من اليوم الخامس من طرح المنافسة وحتى اليوم الثاني والأربعين. وتلتزم الجهة الحكومية بالرد على استفسارات المتنافسين عن طريق البوابة الإلكترونية خلال مدة لا تتجاوز (٧) سبعة أيام من تاريخ إرسال الاستفسار، وعلى الجهة الحكومية جمع كافة الاستفسارات المقدمة من المتنافسين والإجابة عليها ومشاركتها مع جميع المتنافسين دون الكشف عن هوية المتنافس مقدم الاستفسار. كما يمكن للجهة الحكومية تنظيم ورشة عمل لمناقشة كافة الاستفسارات المقدمة والإجابة عليها.

٣٥ حصول المتنافسين على كافة المعلومات الضرورية وزيارة موقع الأعمال

على صاحب العرض المتقدم لتنفيذ الأعمال والمشتريات أن يتحرى قبل تقديم عرضه عن طبيعة الأعمال المتقدم لها، والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة بياناتها وتفصيلاتها على وجه الدقة، وما يمكن أن يؤثر في فئات عرضه ومخاطر التزاماته، وعليه بشكل عام أن يسعى للحصول على كافة المعلومات الضرورية واللازمة لتنفيذ عطائه، وأن يقوم بفحص موقع الأعمال ومعاينته وكذلك الأماكن المحيطة به.



٣٦ وثائق العرض الفني

يشمل العرض الفني المتطلبات التالية:

يجب على المتنافسين تقديم عروضهم بالشكل والطريقة المنصوص عليها في القسم الرابع من هذه الكراسة. ويتعين على المتنافسين تقديم المعلومات التالية مع عرضهم الفني:

أ. اسم الشركة.

ب. نوع الشركة/ الكيان.

ج. العنوان الرئيسي وعنوان البريد الإلكتروني.

د. تاريخ ومكان تأسيس الشركة.

هـ. الشخص المخول بالتوقيع (الاسم والمسمى الوظيفي والتوقيع).

في حال كان الموقع على العطاء شخصاً يتصرف نيابة عن المالك أو الرئيس، يجب إرفاق نسخة مصدقة من التوكيل.

يجب أن يحتوي الطرف الفني على المستندات التالية بنفس الترتيب وبفس الفقرة المرقمة:

العرض الفني مظروف "أ و ب"	الوثيقة أو النموذج المطلوب	بيان الامتثال (نعم / لا)
النطاق الفني		
T-1	بيان الخطة المقترحة للالتزام والامتثال لمتطلبات العمل والقدرة على تحقيق نسب الإشغال المقدمة.	
T-2	بيان عدد سنوات الخبرة في مجال إدارة المنافذ التجارية والممتلكات مع الأمثلة.	
T-3	بيان الخبرة وعدد مشاريع المنافذ التجارية كبيرة الحجم التي تم إنجازها خلال الخمس سنوات الماضية.	
T-4	المنهجية وخطة العمل المقترحة لتحقيق أهداف المشروع مع مراعاة عوامل مثل الوضوح والجدوى والمواءمة مع تلك الأهداف. بالإضافة إلى ضرورة بذل الجهد الأقصى في سبيل تحقيق أعلى درجات الإبداع والابتكار وتقديم مقترحات آلية التعاون مع المتعاقدين الآخرين. على سبيل المثال لا الحصر للمتعاقدين الآخرين، شركاء الإعلانات الداخلية وشركات الصيانة والتشغيل والمتعاقدين المسؤولين عن تنفيذ الأعمال الفنية	
T-5	هيكل فريق الإدارة المقترح والسير الذاتية وعدد سنوات الخبرة ومدى ملائمة خلفية الفريق مع أهداف المشروع، ويشمل المتعاقدين وكل من له دور في عمل المشروع.	
T-6	خطة البرامج والأنظمة (software) التي سيتم استخدامها للمبيعات والتحليلات وقياس الجمهور والمحاسبة وعدد الميزات الأساسية لكل برنامج.	
T-7	بيان خطة توفير العدد المطلوب من حسابات المستخدمين للجهة الحكومية وفريق إدارة أصول المنافذ التجارية بلحي الدحو والحلة القديمة، مع إمكانية الوصول الكامل إلى جميع وظائف ومكونات مجموعة البرامج المقترحة التي سيتم استخدامها للمبيعات والتحليلات وقياس الجمهور والمحاسبة.	
T-8	الخطة المقترحة لأمن تكنولوجيا المعلومات.	
T-9	قائمة كبار الموردين والمقاولين من الباطن المختارين.	
T-10	الامتثال والشهادات التنظيمية للمعدات والحل المقترح (إن وجد).	
T-11	ملخص تنفيذي للعرض الفني متضمناً ملخص لما ورد ذكره في المتطلبات أعلاه	
النطاق التجاري		
C-1	نموذج شامل لأعمال استثمار محفظة أصول المنافذ التجارية يغطي كامل مدة العقد وحسب نوع الأصول، مع إبراز: - ترتيب التضامن والمقاولين من الباطن والشركاء (إن وجد). - جميع مصادر الدخل. - جميع النفقات التشغيلية. - جميع المصاريف الرأسمالية. - نسبة إشغال أصول المنافذ التجارية التي يلتزم بها الشريك الخاص للجهة الحكومية.	



C-3	- أي نوع آخر من المصروفات أو الدخل الذي يجب تسجيله في برنامج الاستثمار.
	خطة مركز الاتصال وخدمة العملاء المقترحة لإدارة استفسارات أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة والمسائل الفنية.

٣٧ وثائق العرض المالي

تشمل وثائق العرض المالي المتطلبات التالية:

- أ. جداول الدفعات شاملاً الأسعار.
 - ب. نسب الإشغال المستهدفة حين الافتتاح وما بعده.
 - ج. الضمان الابتدائي.
- لمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على (ملحق رقم 1) خطاب تقديم العروض.

٣٨ كتابة الأسعار

- أ. يجب على المتنافس تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات وجداول الكميات المعتمدة، وألا يقوم بإجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، كما يجب ألا يقوم بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، وسيتم استبعاد العرض المخالف لذلك.
- ب. تدوين أسعار العرض الفردية والإجمالية في جداول الكميات رقماً وكتابة بالعملة المحلية، ما لم ينص على تقديمها بعملة أخرى.
- ج. لا يجوز لمقدم العرض التعديل أو المحو أو الطمس على قائمة الأسعار، ويجب إعادة تدوين أي تصحيح يجريه صاحب العرض عليها رقماً وكتابة والتوقيع عليه.
- د. يجوز استبعاد العرض إذا بلغت فئات الأسعار التي جرى عليها التعديل أو المحو أو الطمس أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار، أو من القيمة الإجمالية للعرض.
- هـ. لا يجوز لمقدم العرض ترك أي بند من بنود المنافسة دون تسعير إلا إذا أجازت شروط المنافسة ذلك.

٣٩ جدول الدفعات

يقدم المتنافس جدولاً للدفعات يحدد فيه قيمة الدفعات المطلوبة ونسبتها من قيمة العرض ومرحلة استحقاقها خلال مدة العقد (عشرين سنة)، أو فترة التجهيز (١٢ شهر). ويجوز للجهة الحكومية مراجعة جدول الدفعات وتعديله أو طلب تعديله وفق ما تراه مناسباً. الجداول التالية تبين توزيع الدفعات السنوية خلال مدة العقد:

جدول توزيع دفعات رسوم التعاقد	
العام	دفعات رسوم التعاقد
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	



	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20

جدول توزيع دفعات المشاركة بالدخل من مبيعات وحدات المتعاقدين			
النسبة المئوية للشريك الخاص من المشاركة بالدخل	النسبة المئوية للجهة الحكومية من المشاركة بالدخل	إجمالي المبيعات المتوقعة	العام
			1
			2
			3
			4
			5
			6
			7
			8
			9
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18
			19
			20



جدول توزيع دفعات المشاركة بالدخل من إجمالي إيرادات الأصول القابلة للتأجير			
النسبة المئوية للشريك الخاص من المشاركة بالدخل	النسبة المئوية للجهة الحكومية من المشاركة بالدخل	إجمالي إيرادات الأصول القابلة للتأجير	العام
			1
			2
			3
			4
			5
			6
			7
			8
			9
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18
			19
			20

٤٠. الضرائب والرسوم

يجب أن تشمل جميع الأسعار المقدمة من قبل المتنافس كافة التكاليف من ضرائب ورسوم وغيرها من المصاريف، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مصاريف أيًا كانت.

٤١. الأحكام العامة للضمانات



يجب على المتنافس عند تقديم الضمانات مراعاة الشروط التالية:

- أ. يجوز أن يقدم الضمان من بنوك عدة، على أن يلتزم بموجبه كل بنك بأداء نسبة محددة من قيمة الضمان المقدم بما يتساوى في قيمته الإجمالية مع الضمان المطلوب كحد أدنى.
- ب. إذا قُدم الضمان من بنك أجنبي بوساطة أحد البنوك المحلية، يجب على البنك المحلي الالتزام بشروط وقواعد الضمانات البنكية المحددة في النظام واللائحة التنفيذية.
- ج. يكون الضمان واجباً ومستحق الدفع عند أول طلب من جانب الجهة الحكومية، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم.
- د. يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن تكون قيمته خالية من أية حسومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى.
- هـ. يجوز استبدال الضمانات البنكية من بنك لآخر بموافقة الجهة الحكومية، على ألا يفرج عن الضمان إلا بعد الحصول على الضمان البديل.
- و. يجوز للجهة الحكومية قبول الضمانات البنكية الصادرة من فروع البنوك الأجنبية المرخصة في المملكة.

٤٢ الضمان الابتدائي

أولاً: على المتنافس تقديم الضمان الابتدائي بنسبة (١٪) واحد بالمائة من صافي القيمة الإجمالية للعرض مع مراعاة الأحكام العامة للضمانات أعلاه ووفقاً للشروط التالية:

- أ. لا يجوز قبول العرض الذي يقدم بدون ضمان ابتدائي، ويجب على الجهة الحكومية قبول الضمان الناقص متى كانت نسبة النقص لا تتجاوز (١٠٪) من قيمة الضمان المطلوب، وفي هذه الحالة، على لجنة فحص العروض -قبل التوصية بالترسية على مقدم الضمان الناقص- أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها اللجنة لا تزيد عن (عشرة) أيام عمل، وإلا عُـد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي.
- ب. يُقدم أصل خطاب الضمان الابتدائي مع العرض، على أن يكون الضمان الابتدائي ساري المفعول مدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض، وفي حال كان الضمان ناقص المدة بما لا يتجاوز (ثلاثين) يوماً، تعين على لجنة فحص العروض -قبل التوصية بالترسية على مقدم الضمان الناقص- أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها لجنة فحص العروض، وإلا يعد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي، ولا يعد اليوم واليومين نقصاً في مدة الضمان.
- ج. تقوم الجهة الحكومية بطلب تمديد الضمان الابتدائي لمن رست عليه الأعمال متى كان تاريخ انتهاء سريانه قبل تقديم الضمان النهائي.
- د. ترد الضمانات الابتدائية إلى أصحاب العروض التي لم يتم الترسية عليها بعد البت في الترسية، وكذلك في حال إلغاء المنافسة، أو بعد انتهاء الوقت المحدد لسريان العروض ما لم يبد صاحب العرض رغبته في الاستمرار في الارتباط بعرضه وفقاً لأحكام النظام واللائحة التنفيذية.
- هـ. وبخلاف ما ورد أعلاه وفيما لم يرد فيه نص يقتضي مصادرة الضمان الابتدائي، ترد الضمانات الابتدائية لأصحابها ويجوز للجهة الحكومية بناءً على تقديرها أو بطلب من أصحاب العروض الإفراج عن ضماناتهم الابتدائية قبل البت في الترسية، إذا تبين بعد فتح المظاريف وانكشاف الأسعار أن أسعار تلك العروض مرتفعة، أو مخالفة للشروط والمواصفات، بما يحول دون الترسية على أي منها.
- و. في حال تقديم العرض في ملفين إلكترونيين، يقدم الضمان الابتدائي في ملف العرض المالي.

ثانياً: يستثنى من تقديم الضمان الابتدائي وفقاً للحالات التالية:

- أ. الشراء المباشر.
- ب. المسابقة.
- ج. تعاقدات الجهات الحكومية فيما بينها، بشرط أن تنفذ الأعمال وتؤمن المشتريات بنفسها.
- د. التعاقد مع مؤسسة أو جمعية أهلية أو كيان غير هادف إلى الربح، بشرط أن تتولى بنفسها القيام بما تم التعاقد عليه.
- هـ. التعاقد مع المنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية.

٤٣ مصادرة الضمانات

أولاً: على الجهة الحكومية عند توافر أسباب مصادرة الضمان الابتدائي، العرض على لجنة فحص العروض أو لجنة فحص عروض الشراء المباشر بحسب الحال؛ لدراسة الحالة وتقديم توصية مسببة إلى صاحب الصلاحية في الترسية، مع الأخذ في الاعتبار الآثار المترتبة على المصادرة ومدة سريان الضمان. ويجوز للجهة الحكومية طلب تمديد الضمان مدة معقولة إذا كانت إجراءات اتخاذ قرار المصادرة تتطلب ذلك.

ثانياً: لا يجوز مصادرة الضمان إلا للأسباب التي تم تقديم الضمان لأجلها، ويكون طلب المصادرة مقتصرًا على الضمان الخاص بالعملية التي أخل المتعاقد فيها بالتزاماته، ولا يمتد إلى مصادرة الضمانات الخاصة بالعمليات الأخرى سواء كانت لدى جهة واحدة أو عدة جهات.

ثالثاً: عند مصادرة الضمان الابتدائي في المنافسات المجزأة، تقتصر المصادرة على جزء من قيمة الضمان منسوبة إلى قيمة الأعمال التي تمت ترسيته على المتعاقد.

رابعاً: إذا قررت الجهة الحكومية مصادرة الضمان، فتطلب مصادره من البنك مصدر الضمان مباشرة وباستخدام عبارة "مصادرة الضمان" بشكل صريح، وعلى البنك الاستجابة لطلب المصادرة فوراً.

٤٤ العروض البديلة

العروض البديلة ليست مقبولة ويتم الاكتفاء بالعرض الرئيسي المقدم.

٤٥ متطلبات تنسيق العروض

أ. حجم الخط (16).

ب. نوع وامتدادات الملفات الإلكترونية (PDF).



القسم الرابع: تقديم العروض

٤٦ آلية تقديم العروض

تم تقسيم محفظة أصول المنافذ التجارية بمشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة كالآتي:

المحفظة	محفظة أصول المنافذ التجارية	الوصف
محفظة أ	تضم أصول المنافذ التجارية ضمن:	١ ويشار للمحلات التجارية والمكاتب المحددة والوحدات الفندقية والمواقف أعلاه ب "العين المؤجرة". ٢ عدد (174) مائة وأربعة وسبعين محلاً تجارياً يشار إليها فيما بعد بـ "المحلات"، ومرفق مخطط وقائمة بأرقام ومساحات المحلات، وكذلك ملف تعريفى لنوع النشاط التجاري المحدد لكل محل، وفي حال إضافة أي مساحة إضافية يتم أخذ موافقة الهيئة ليتم ضمها ضمن منطقة التأجير. ٣ عدد (24) أربعة وعشرون مكتباً يشار إليها فيما بعد بـ "المكاتب"، ومرفق مخطط وقائمة بأرقام ومساحات المكاتب. ٤ عدد (٥٣) ثلاثة وخمسون وحدة فندقية بما يشمل منطقة الاستقبال، نزول الزوار، والمطعم الرئيسي للفندق. ٥ عدد (5) خمس وحدات للأغذية والمشروبات، موزعة على عدة مواقع ضمن المشروع. ٦ عدد (90) تسعون وحدة مساحات مؤجرة، مخصصة لأنشطة متعددة، ومرفق مخطط تفصيلي بأرقام ومساحات الوحدات. ٧ عدد (10) عشر وحدات أخرى، تشمل استخدامات متنوعة وفق المخطط العام للمشروع. ٨ ومواقف تتسع لعدد 264 سيارة موزعة على أربعة أدوار
محفظة ب	تضم أصول المنافذ التجارية ضمن:	- تتوفر أرض بمساحة تقريبية ٤٥٠٠ متر مربع جنوب المشروع، مقابل محطة مترو قصر الحكم.

يتوجب على المتنافس تقديم ثلاثة عروض فنية وثلاثة عروض مالية حسب التالي: يتوجب على المتنافس تقديم عرض فني و عروض مالي حسب التالي:

أ. يشمل كامل محفظة أصول المنافذ التجارية "محفظة أ ومحفظة ب".

ب. العرض الثاني: يشمل أصول المنافذ التجارية ضمن "محفظة أ".

ج. العرض الثالث: يشمل أصول المنافذ التجارية ضمن "محفظة ب".

تم تفصيل أنواع الأصول وأعدادها في القسم السابع من الكراسة بالإضافة إلى (الملحق رقم ٤). ب.



يقوم المتنافس بتقديم عروضه في الموعد المحدد من خلال منصة فرص وفي حال تعذر وارفاف ما يثبت ذلك من منصة فرص ذلك فيجوز تقديم العروض لممثل الجهة الحكومية في الوقت والمكان المحددين ويتم تقديم العروض على النحو الآتي:

- أ. تقدم العروض الثلاثة المذكورة أعلاه في ثلاث مظاري:
- **مظروف فني (مظروف أ):** يجب أن يحتوي على المعلومات والمستندات المحددة للمقترحات الفنية. يجب على كل متنافس التأكد من أن المظروف أو الحزمة التي تحتوي على مستندات المظروف الفني تحتوي على الوثائق المطلوبة.
- **مظروف مالي (مظروف ب):** يجب أن يحتوي على المعلومات والمستندات المحددة للمقترحات المالية. يجب على كل متنافس التأكد من أن المظروف أو الحزمة التي تحتوي على مستندات المظروف المالي تحتوي على الوثائق المطلوبة.
- **مظروف إداري (مظروف ج):** يجب أن يحتوي على ما هو محدد في هذه الكراسة. يجب على المتنافس التأكد من أن الطرف الذي يحتوي على مستندات الضمان البنكي يحتوي على الضمان البنكي الأصلي، ونسختين ورقية (معلمة بوضوح على أنها نسخ).
- ب. يقدم العرض إلكترونياً بعد أن يدخل المتنافس البيانات المطلوبة في وثائق المنافسة عبر البوابة.
- ج. يقدم العرض - وكافة مرفقاته - بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي.
- د. تقدم مع العرض الوثائق المذكورة في الفقرتين ٣٨ و ٣٩ من هذه الكراسة.
- هـ. في حال تعذر تقديم العروض من خلال منصة فرص لأسباب فنية، وارفاف ما يثبت ذلك من منصة فرص فيجوز تقديم العروض للجهة الحكومية في المكان المحدد لاستقبال العروض، مع أخذ إيصال يبين فيه تاريخ وساعة التسليم، وعلى الجهة الحكومية رفع العروض التي تقدم ورقياً على البوابة لحفظها في سجلاتها، وذلك بعد فتحها من قبل لجنة فتح العروض.
- و. تعلن أسماء المتنافسين الذين تقدموا بعروضهم في البوابة، وذلك بعد انتهاء موعد تقديم العروض وفتحها، فإذا تعذر إعلانها في البوابة، تعلن الجهة الحكومية في الموقع الإلكتروني.

٤٧ تسليم العروض المتأخرة

لا يعتد بأي عرض يصل إلى الجهة الحكومية بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض أو يقدم بوسيلة مخالفة، كما يتحمل المتنافس مسؤولية تعذر وصول العرض أو العطل الذي يلحق بالمجلدات والملفات التي تحوي عرضه وتبعات تقدير كفاية الوقت اللازم لتقديم عرضه ووصوله.

٤٨ تمديد فترة تلقي العروض وتأجيل فتحها

أولاً: إذا لم تتمكن الجهة الحكومية من البت في الترسية خلال مدة سريان العروض، تعد لجنة فحص العروض محضراً توضح فيه أسباب ومبررات التأخير في البت بالترسية، وتشعر الجهة الحكومية أصحاب العروض برغبتها في تمديد سريان عروضهم لمدة لا تزيد عن (تسعين) يوم أخرى.

ثانياً: على من يوافق من أصحاب العروض على التمديد، أن يمدد ضماناته وأن يبلغ الجهة الحكومية بذلك خلال (أسبوعين) من تاريخ الإشعار بطلب التمديد. ومن لم يتقدم خلال هذه المدة، غُدر غير موافق على تمديد عرضه، ويعاد له ضمانه الابتدائي في هذه الحالة.

ثالثاً: إذا مضت المدد المشار إليها في هذه المادة، لا يجوز للجهة الحكومية تمديد سريان العروض إلا بعد موافقة وزارة المالية بناءً على أسباب مبررة، وإلا تلغ المنافسة.

٤٩ الانسحاب

يجوز للمتنافس أن يسحب عرضه قبل الموعد النهائي المحدد لتسليم العروض، وعلى الجهة الحكومية أن ترد له ضمانه الابتدائي. أما إذا قرر الانسحاب بعد الموعد المحدد لتسليم العروض، فيصادر الضمان الابتدائي. وإذا كان المتنافس من المنشآت الصغيرة والمتوسطة، يتوجب عليه عند الانسحاب دفع غرامة مالية للجهة الحكومية تساوي قيمة الضمان الابتدائي. وفي حال مرور (٦٠) ستين يوماً من تاريخ سحب عرضه دون أن يدفع الغرامة المالية المقررة، يعاقب بمنعه من التعامل مع الجهات الحكومية لمدة سنة من تاريخ استحقاق الغرامة.

٥. فتح العروض

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الرابعة والأربعين) من النظام، تلتزم لجنة فتح العروض بالآتي:

أولاً: تفتح العروض فور انتهاء المدة المحددة لتلقيها، وفي العروض التي تتضمن ملفين إلكترونيين، تفتح اللجنة الملف الفني فقط بحضور من يرغب من أصحاب العروض.

ثانياً: في حال تقديم العرض في ملفين إلكترونيين، تحال العروض الفنية بعد فتحها، والعروض المالية قبل فتحها، ومحضر اللجنة إلى لجنة فحص العروض.

ثالثاً: إذا لم تتمكن لجنة فتح العروض من القيام بعملها لأسباب مبررة، يؤجل موعد فتح العروض المدة اللازمة والضرورية -بعد موافقة رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه-، ويحدد له موعد آخر يُبلغ به المتقدمون للمنافسة. ولا يجوز في هذه الحالة قبول عروض جديدة أثناء فترة التأجيل.

رابعاً: في حال تقديم العرض في ملف إلكتروني واحد فتعلن لجنة فتح العروض اسم مقدم العرض وسعره الإجمالي وما ورد عليه من زيادة أو تخفيض في خطاب العرض الأصلي وكذلك ما إذا قدم جميع الوثائق المطلوبة والضمان الابتدائي وقيمتها، وفي حال تقديم العرض في ملفين إلكترونيين فتعلن لجنة فتح العروض اسم مقدم العرض فقط.

خامساً: لا يجوز للجنة فتح العروض أن تستبعد أي عرض أو أن تطلب من أصحاب العروض تصحيح الأخطاء أو تلافي الملاحظات الواردة في عروضهم، وعليها الامتناع عن استلام أي عروض أو مظاريف أو خطابات أو عينات يقدمها لها أصحاب العروض أثناء جلسة فتح العروض.



القسم الخامس: تقييم العروض

٥١ سرية تقييم العروض

تلتزم الجهة الحكومية بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريرياً أو شفهيًا، أو استغلالها أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة الحكومية نشرها بموجب الأنظمة السارية.

٥٢ معايير تقييم العروض

تكون معايير التقييم التي سيتم استخدامها لتقييم العروض على مرحلتين، التقييم الفني والتقييم المالي.

معايير التقييم الفني على النحو التالي:

١. يجب أن تشتمل معادلة المشاركة في الدخل - بحد أدنى- على ما يأتي:
 - الدخل المتوقع، والنسب المقترحة للمشاركة في الدخل.
 - مستهدفات لمؤشرات الأداء الرئيسية، والغرامات، وإجراءات التصحيح، وسياسات التخارج، والأثر المترتب في حال عدم تحقيقها.
 - الحد الأدنى لمساهمة الشريك الخاص في المحتوى المحلي وفقاً لأحكام النظام واللوائح.

الوزن	الوصف	عنصر التقييم
6%	خطة الامتثال لنطاق عمل المشروع وملف القدرات الداعمة.	نطاق العمل
7%	خبرة في المنافذ التجارية وإدارة الممتلكات وتوضيح المشاريع ذات الصلة والإنجازات.	الخبرات
6%	خبرة في تقديم مشاريع منافذ تجارية كبيرة.	
8%	المنهجية وخطة العمل بما في ذلك العناصر الأساسية مثل الإبداع والابتكار.	الاستراتيجية التجارية وخطة العمل
8%	الاستراتيجية التجارية والتي تتضمن كمثال لا الحصر: مزيج العلامات التجارية، تأجير متاجر البيع بالتجزئة، تأجير جميع أنواع الأصول، إدارة العقود، المالية، العمليات والتشغيل، الهندسة والصيانة وغيرها.	
8%	مقترح نسب الاشغال السنوية المستهدفة	
8%	استراتيجية مزيج العلامات التجارية المقترحة	
5%	الرسوم المرئية التوضيحية الأولية لمزيج متاجر المنافذ التجارية	
٢%	الدخل المتوقع، والنسب المقترحة للمشاركة في الدخل.	معادلة المشاركة في الدخل
٢%	مستهدفات لمؤشرات الأداء الرئيسية، والغرامات، وإجراءات التصحيح، وسياسات التخارج، والأثر المترتب في حال عدم تحقيقها.	
٢%	الحد الأدنى لمساهمة الشريك الخاص في المحتوى المحلي وفقاً لأحكام النظام واللوائح.	
9%	نموذج أعمال استثمار المنافذ التجارية شامل يغطي كامل مدة العقد حسب محطة الأصول ونوع الأصول، بما في ذلك: - ترتيبات التعاون والمقاولين من الباطن والشركاء (إن أمكن). - النفقات التشغيلية - النفقات الرأسمالية - مصادر الإيرادات - أي نوع آخر من النفقات أو الإيرادات ذات الصلة بالبرنامج الاستثماري	نموذج العمل



	- ملخص رفيع المستوى يغطي إجمالي الإيرادات والنققات الرأسمالية والتشغيلية والأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وصافي الربح.	
6%	هيكل فريق الإدارة المقترح والخبرة في السيرة الذاتية لموظفي المشترك أو المقاولين من الباطن.	هيكلية الفريق
5%	خطة خدمة العملاء ومركز الاتصال المقترحة لإدارة الاستفسارات عن أصول المنافذ التجارية لمشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة والمسائل الفنية.	
5%	مجموعة البرامج والأنظمة التقنية التي سيتم استخدامها لإدارة حياة الأصول، الإدارة المالية، إدارة المخاطر وقياس جودة الأداء، وإدارة المبيعات، والتحليلات، وقياس الجمهور، والمحاسبة.	تكنولوجيا المعلومات والبرامج
7%	خطة إمكانية الوصول إلى الأنظمة والبيانات وتزويد مستخدمي الجهة الحكومية بالعدد المطلوب من حسابات المستخدمين التي تسمح بالاطلاع الكامل على جميع وظائف ومكونات المجموعة المقترحة من البرامج التي سيتم استخدامها للمبيعات والتحليلات وقياس الجمهور والمحاسبة.	
6%	الخطة المقترحة لتكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني.	

معايير التقييم المالي:

معايير التقييم (وزن البند في التقييم)	شرح البند	بند العرض المالي
40%	أعلى مبلغ مقترح لرسوم التعاقد (الحد الأدنى للضمان السنوي) على مدار مدة العقد.	رسوم التعاقد
20%	أعلى معدل نسبة مشاركة من إجمالي الإيرادات على مدار مدة العقد (تطبق على وحدات المتعاقد فقط)	النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من المبيعات
20%	أعلى مبلغ إيرادات سنوية متوقعة على مدار مدة العقد.	الإيرادات المتوقعة (إيرادات الأصول القابلة للتأجير)
20%	أقل معدل نسبة مشاركة من إجمالي إيرادات التأجير على مدار مدة العقد للشريك الخاص.	النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من إيرادات التأجير

بعد التحقق من إحراز نتيجة 80% (نسبة الاجتياز)

وما فوق في التقييم الفني، وبعد التحقق من اكتمال الطرف المالي، سيتم الإعلان عن الفائز في عملية المنافسة والذي يقدم أعلى نسبة إشغال لمحفظة أصول المنافذ التجارية خلال مدة المشروع وأعلى عرض مالي يتم تقديمه من ضمن العرض المالي خلال سنوات التعاقد.

٥٣ تقييم معادلة المشاركة في الدخل

ستقوم الجهة الحكومية عند تقييمها لمعادلة المشاركة في الدخل بمراعاة ما يلي:

٢. يجب أن تشمل معادلة المشاركة في الدخل - بحد أدنى- على ما يأتي:
- الدخل المتوقع، والنسب المقترحة للمشاركة في الدخل.
- مستهدفات لمؤشرات الأداء الرئيسية، والغرامات، وإجراءات التصحيح، وسياسات التخارج، والأثر المترتب في حال عدم تحقيقها.
- الحد الأدنى لمساهمة الشريك الخاص في المحتوى المحلي وفقاً لأحكام النظام واللوائح.

- أ. نوعية وطبيعة العلاقات التعاقدية ومدى التعقيد في تنفيذ هذا العقد.
- ب. الالتزامات المالية على كل من الجهة الحكومية والشريك الخاص عند تنفيذ هذا العقد.
- ج. المخاطر الرئيسية للعقد وأساس توزيعها، بما في ذلك المصفوفة المقترحة لتوزيع المخاطر وآليات الحد منها وتخفيفها.
- د. مستوى الابتكار المطلوب لتنفيذ العقد المزمع إبرامه بناء على هذه المنافسة.
- هـ. طبيعة ومدى أهمية السلع والخدمات التي يتم تأمينها لتوفير الخدمات العامة.
- و. الطريقة التي يتم بها تسعير السلع والخدمات المتعاقد بشأنها، دون الإخلال بالأحكام النظامية ذات العلاقة.

٥٤ مشتملات معادلة المشاركة في الدخل

يجب على المتنافسين تحديد معادلة المشاركة في الدخل في عروضهم حسب التالي:

١. الدخل المتوقع من [] .
٢. معدل النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من المبيعات هو [] .
٣. الدخل المتوقع من إيرادات الأصول القابلة للتأجير هو [] .
٤. معدل النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من إيرادات التأجير هو [] .
٥. معادلة المشاركة في الدخل لمبيعات وحدات المتعاقد هي:
أ. $(\text{قيمة الدخل المتوقع من مبيعات وحدات المتعاقد} \times \text{النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من المبيعات} = \text{إجمالي إيرادات الجهة الحكومية من المشاركة بالدخل من مبيعات وحدات المتعاقد})$
ب. معادلة المشاركة في الدخل لإيرادات الأصول القابلة للتأجير هي:
أ. $(\text{قيمة الدخل المتوقع من إيرادات الأصول القابلة للتأجير} \times \text{النسبة المئوية لمشاركة الإيرادات من إيرادات التأجير} = \text{إجمالي إيرادات الجهة الحكومية من المشاركة بالدخل من إيرادات الأصول القابلة للتأجير})$
ج. يلتزم الشريك الخاص بالحد الأدنى فيما يخص المحتوى المحلي المنصوص عليه في النظام واللوائح.

٥٥ تصحيح العروض

أولاً: على لجنة فحص العروض مراجعة جداول الكميات والأسعار الواردة في العرض -سواء في مفرداتها أو مجموعها- وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.

ثانياً: إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابةً والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابةً، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات -مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها- فللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.

ثالثاً: إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للجنة فحص العروض -بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى وسعر السوق والأسعار التقديرية- الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.

رابعاً: يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

٥٦ فحص العروض

تلتزم لجنة فحص العروض، عند تقييم العروض بمعايير التأهيل ومعايير التقييم وشروط المنافسة، مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

أولاً: إذا لم تتوافر لدى صاحب العرض أيًا من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في الفقرة (٧) من هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها لجنة فحص العروض على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المنافسة ويصادر الضمان الابتدائي.

ثانياً: إذا أغفل المتنافس وضع أسعار لبعض البنود جاز للجنة فحص العروض استبعاد عرضه أو اعتبار البنود غير المسعرة محملة على القيمة الإجمالية للعرض. ويعتبر المتنافس موافقاً على هذا الشرط عند تقديمه للعرض.

ثالثاً: في حال عدم تنفيذ المتنافس للبنود المحملة على إجمالي قيمة العرض يتم تنفيذها على حسابه، أو يحسم ما يقابل تكلفتها؛ وذلك بحسب متوسط سعر البند لدى المتقدمين للمنافسة، أو السعر الذي تقدره لجنة فحص العروض في حال العرض الواحد أو عدم تسعير البنود المغفلة من المتنافسين.

رابعاً: إذا عدلت الجهة الحكومية عن تنفيذ أي بند من البنود المحملة على إجمالي قيمة العرض يُحسم ما يقابل تكلفتها بحسب متوسط سعر البند لدى المتقدمين للمنافسة، أو السعر الذي تقدره لجنة فحص العروض في حال العرض الواحد أو عدم تسعير البنود المغفلة من المتنافسين.



خامساً: إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أقل العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة الحكومية بتجزئة المنافسة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المنافسة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، فتكون الأولوية في الترسية للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

سادساً: للجنة فحص العروض إعادة تسعير البنود، إذا تبين لها أنها وضعت بشكل غير مدروس ولا تمثل السعر الحقيقي للبنود، على ألا يؤثر ذلك في السعر الإجمالي للعرض. فإذا رفض المتنافس إعادة التسعير، يستبعد من المنافسة ويرد له ضمانه.

٥٧ لجنة المفاوضات

يمكن للجهة الحكومية إجراء مرحلة مفاوضات نهائية مع واحد أو أكثر من المتنافسين بعد إجراء التقييم الأولي للعروض للوصول إلى أفضل قيمة مقابل المال وتحديد صاحب العرض الأفضل؛ على أن تتم مراعاة ما يأتي:

- أ. أن تشكل -بقرار من رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه- لجنة أو أكثر من ذوي الخبرة للتفاوض، على أن يكون من بينهم عضو من ذوي التأهيل النظامي.
- ب. ألا يقل أعضاء اللجنة عن (ثلاثة) إضافة إلى رئيسها، وأن يعاد تشكيلها كل (ثلاث) سنوات.
- ت. أن ينص في قرار التشكيل على تعيين نائب لرئيس اللجنة يحل محله في غيابه.
- ث. أن تكون المفاوضات سرية.
- ج. التعامل مع العروض بالأسلوب الذي يضمن عدم الكشف عن محتوياتها للمتنافسين الآخرين.
- ح. على أي من أطراف المفاوضات عدم الكشف عن أي معلومات فنية أو مالية تتعلق بالمفاوضات إلى أي طرف آخر.
- خ. لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة المفاوضات وصلاحيات البت في الترسية، كما لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة المفاوضات ورئاسة لجنة فتح أو فحص العروض أو العضوية فيهم.

٥٨ جولة المفاوضات والعرض النهائي الأفضل

أولاً: للجهة الحكومية إجراء جولة نهائية من المفاوضات مع المتنافسين وفق العناصر التالية:

- ١- أعلى نسبة إشغال لمحظة أصول المنافذ التجارية في تاريخ بدء المشروع.
 - ٢- أفضل نموذج عمل تجاري ومزيج المستأجرين ونهج تصميم لوحات المنافذ التجارية.
- ثانياً:** للجهة الحكومية توجيه المتنافسين لإجراء جولة لتقديم العرض النهائي الأفضل لتحديد صاحب أفضل عرض.
- ثالثاً:** سيتم التفاوض مع صاحب أفضل عرض نسب المشاركة في الدخل ورسوم التعاقد

٥٩ الإعلان عن نتائج المنافسة

أولاً: تعلن الجهة الحكومية عن العرض الفائز في المنافسة في البوابة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:

- أ. صاحب العرض الفائز.
- ب. معلومات عن المنافسة.
- ج. القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
- د. مدة تنفيذ العقد ومكانه.

ثانياً: يُبلغ المتنافسون الآخرون بنتائج المنافسة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

ثالثاً: تنشر البوابة نتائج وبيانات المنافسات والمشتريات التي تزيد قيمتها على (مئة ألف) ريال، وذلك خلال (ثلاثين) يوماً من التعاقد بحد أقصى، على أن تنشر معلومات كل عقدٍ على حدة، وأن تشمل تلك المعلومات ما يلي:

- أ. اسم المتعاقد وعنوانه ونوع العقد.
- ب. مدة العقد وقيمه ومكان تنفيذ.



ج. تاريخ تسليم الأعمال.

٦. فترة التوقف

يجب على الجهة الحكومية الالتزام بفترة توقف بعد إخطار المتنافسين بنتائج المنافسة، وذلك وفقاً للضوابط الآتية:
أولاً: تلتزم الجهة الحكومية بفترة التوقف خمسة إلى عشرة أيام عمل من تاريخ إعلان نتائج المنافسة، وتلتزم الجهة الحكومية بالإعلان عنها في البوابة الإلكترونية.

ثانياً: في حال تعذر الإعلان في البوابة أو موقع الجهة الحكومية لأسباب فنية، يبلغ المتنافس بذلك عبر البريد الإلكتروني.

ثالثاً: مع مراعاة ما ورد في المادة (السابعة والثمانين) من النظام، تستقبل الجهة الحكومية التظلمات على قرار الترسية أو أي إجراء من إجراءاتها من خلال البوابة.

رابعاً: لا يجوز للجهة الحكومية أن تقبل أي تظلم بعد انتهاء فترة التوقف.

خامساً: لا يعد قرار الترسية نافذاً حتى تنتهي فترة التوقف، ويتم البت في التظلمات إن وجدت.



القسم السادس: متطلبات التعاقد

٦١ إخطار الترسية

تقوم الجهة الحكومية بإرسال خطاب الترسية للمتنافس / المتنافسين الفائزين عن طريق البوابة الإلكترونية، ويتضمن الخطاب نطاق العمل، والقيمة، وتاريخ بداية العقد، وأن قرار الترسية لا يرتب أي التزام قانوني أو مالي على الجهة الحكومية إلا بعد توقيع العقد من جميع الأطراف.

٦٢ الضمان النهائي

أولاً: يجب على من تتم الترسية عليه تقديم ضمان نهائي بنسبة ٥٪ من صافي القيمة الحالية للعقد، وذلك خلال (خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ إبلاغه بالتسوية.

ثانياً: إذا كان صاحب العرض من المنشآت الصغيرة أو المتوسطة يتوجب عليه دفع غرامة مالية إلى الجهة الحكومية تساوي قيمة الضمان الابتدائي، إذا لم يقدم الضمان النهائي في حال تمت الترسية عليه، وفي حال مرور (٦٠) ستين يوماً من تاريخ انتهاء مهلة تقديم الضمان النهائي دون أن يقوم بدفع الغرامة المالية المقررة يعاقب بمنعه من التعامل مع الجهات الحكومية لمدة (سنة).

ثالثاً: يجب على الجهة الحكومية الاحتفاظ بالضمان النهائي إلى أن يفي المتعاقد مع بالتزاماته ويستلم المشروع استلاماً نهائياً، وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

رابعاً: مع مراعاة المادة (الحادية والستون) من النظام، لا يلزم تقديم الضمان النهائي في الحالات الآتية:

أ. إذا كانت قيمة الأعمال والمشتريات لا تتجاوز (مائة ألف) ريال.

ب. التعاقد بين الجهات الحكومية.

ج. التعاقد مع مؤسسة أو جمعية أهلية أو كيان غير هادف إلى الربح.

د. التعاقد مع الشركات التي تملك الدولة فيها نسبة لا تقل عن (٥١٪) من رأس مالها.

هـ. إذا كُلف المتعاقد بأعمال إضافية.

٦٣ توقيع العقد

أ. يتعين على الجهة الحكومية تقديم المقترح النهائي لمعادلة المشاركة في الدخل الخاص بصاحب أفضل عرض إلى الوزارة للموافقة عليه وذلك قبل توقيع العقد.

ب. يتم توقيع العرض من قبل الممثل النظامي للمتعاقد. يجب أن تقدم رخصة تجارية سارية المفعول، ودليل مرضٍ على وضعها القانوني ومكانتها الجيدة.

ج. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المتنافسين تقديم أدلة في شكل قرار مصدق من مجلس الإدارة/الشراكة وتوكيل رسمي بشأن صفة الشخص أو الأشخاص الموكلون بالتوقيع على العرض لإلزام المتعاقد بذلك وبأي اتفاقية تنشأ من الداخل.

د. يجب على جميع المتنافسين التوقيع بالأحرف الأولى وختم جميع صفحات كراسة الشروط والمواصفات، وملاحقها والجداول والأشكال.

هـ. يجب على جميع المتنافسين أيضاً التوقيع بالأحرف الأولى وختم كل صفحة من العقد والشروط العامة والشروط الخاصة وإرفاقها مع عرضه.

و. لن يتم قبول أي تغيير أو تعديلات. كما يؤدي عدم الالتزام بذلك إلى استبعاد العرض ذي الصلة.

ز. مع مراعاة الفقرة (٢) من المادة (الخامسة والخمسين) من النظام، لا يجوز البدء في تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها قبل توقيع العقد، وتحدد الجهة الحكومية موعداً لتوقيع العقد بعد تقديم الضمان النهائي، فإن تأخر عن الموعد المحدد دون عذر مقبول، يتم إنذاره بذلك، فإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره، يُنهي التعاقد بقرار من صاحب الصلاحية، ويصادر الضمان النهائي، دون إخلال بحق الجهة الحكومية في الرجوع على المتعاقد معه بالتعويض عما لحق بها من ضرر، وتزود اللجنة المنصوص عليها في المادة (الثامنة والثمانين) من النظام بنسخة من القرار؛ للنظر في هذه المخالفة.



٦٤ غرامة التأخير والشرط الجزائي والتعويض

موضحة بالفقرة ٣ من البند ٥٦ من هذه الكراسة والمفصل في (ملحق ٣ - اتفاقية مستوى الخدمة).

٦٥ غرامات مخالفة أحكام لائحة تفضيل المحتوى المحلي

في حال عدم التزام المستثمر - أو متعاقديه من الباطن- بإعطاء الأفضلية للمنتجات الوطنية عند شراء ما يحتاجه من مواد أو أدوات، فسيتم إيقاع غرامة مالية مقدارها (٣٠٪) من قيمة المشتريات محل التقصير.

٦٦ إجمالي الغرامات

دون الإخلال بحق الجهة الحكومية في أي تعويض عن أي أضرار أو خسائر، لا يتجاوز إجمالي غرامات التقصير أو التأخير وغرامات مخالفة أحكام لائحة تفضيل المحتوى المحلي التي يجوز أن تفرضها الجهة الحكومية بموجب العقد عن [٢٠٪] من القيمة الإجمالية للعقد.

٦٧ التأمين

يلتزم المتعاقد بالحصول على خبير تأمين ذا سمعة حسنة وتقديم عرضي تأميني على الأقل للجهة الحكومية وذلك على نفقته الخاصة، وكما يلتزم المتعاقد بالحصول على بوليصة التأمين باسمه وباسم الجهة الحكومية معاً والمحافظة على سريانها من تاريخ توقيع عقد الاستثمار وحتى تاريخ تسليم كافة محفظة أصول المنافذ التجارية المشمولة في هذه الكراسة وذلك بموجب محضر معتمد من قبل الطرفين.

يجب أن يتضمن التأمين على الأقل ما يلي:

١. تأمين ضد "جميع المخاطر".

- التغطية: محفظة أصول المنافذ التجارية وما يتصل بها ضمن حدودها من أصول وممتلكات أخرى للحي الدحو والحلة القديمة ضد "جميع مخاطر" الخسائر أو الضرر المادي، بما في ذلك الحريق والصواعق والانفجار والكوارث الطبيعية (الفيضانات والزلازل وما إلى ذلك) والإرهاب والتخريب والإضرابات وأعمال الشغب والاضطرابات المدنية وتعطل الآلات.

- بشكل عام: إدراج تنازل عن الحلول لصالح كل طرف مؤمن عليه بموجب هذا العقد من شركات التأمين وشركات إعادة التأمين.

- المؤمن عليه: المتعاقد والجهة الحكومية.

- مبلغ التأمين: مبلغ كاف لإعادة الأصول العامة ذات الصلة وأدوات الصيانة والأصول التجارية إلى وضعها السابق بالكامل.

- الحد الأدنى من امتدادات التغطية المطلوبة:

أ. شرط الاستبدال الكامل/الاستعادة للأصول المتضررة.

ب. إعادة تلقائية لمبلغ التأمين.

ج. أتعاب المهندسين المعماريين والمهنيين - بالإضافة إلى مبلغ التأمين.

د. تكاليف إزالة الحطام - بالإضافة إلى مبلغ التأمين.

هـ. إزالة مؤقتة.

و. الشغب والإضراب والاضطراب المدني والأضرار الكيدية.

ز. تأمين كامل ضد الإرهاب.

ح. عدم الفسخ.



ط. تكلفة استعادة وإنشاء أنفاق آمنة أو أعمال الحفر أو غيرها من السمات الطبيعية أو الاصطناعية التي تعرضت للخسارة أو الضرر.

٢. التأمين على المسؤولية تجاه الغير.

- التغطية المسؤولية القانونية لكل من الأطراف المؤمنة فيما يتعلق أو الناشئة عن ملكية أو تشغيل أو استخدام أو صيانة أصول ومعدات أصول التأجير، عن الوفاة أو الإصابة الجسدية لأطراف ثالثة، أو خسارة أو تلف ممتلكاتهم، أو فقدان استخدام هذه الممتلكات.

بشكل عام يشمل:

- أ. تنازل عن الحلول لصالح كل طرف مؤمن عليه بموجب هذا العقد من شركات التأمين وشركات إعادة التأمين.
- ب. شرط المسؤولية المشتركة.
- ج. شرط السلطة القضائية في المملكة العربية السعودية.
- د. المؤمن عليه: المتعاقد والجهة الحكومية.
- هـ. الحد الأدنى من امتدادات التغطية المطلوبة:
- و. المسؤولية التعاقدية.
- ز. التكاليف والمصروفات بالإضافة إلى حدود المسؤولية.
- ح. التدخل والتعدي وفقدان المرافق والإزعاج والعرقلة.
- ط. المسؤولية عن الأضرار التي لحقت بالمباني المؤجرة.
- ي. التنازل للتقاضي عن حقوق الحلول ضد أي طرف كما هو مطلوب بموجب العقد.
- ك. تأمين كامل ضد الإرهاب.

٣. التعويض المهني

- التغطية: المسؤولية القانونية للمؤمن عليه فيما يتعلق أو الناشئة عن أي إهمال أو خرق لواجب الرعاية، أو أي خطأ إهمال أو تحريف إهمال في الإدارة والعمليات والصيانة (حسب الاقتضاء) لأصول المنافذ التجارية.
- بشكل عام يشمل:
- تنازل عن الحلول لصالح الجهة الحكومية أدناه من شركات التأمين.
- شرط السلطة القضائية في المملكة العربية السعودية.
- المؤمن عليه: المتعاقد.

١. تأمين تعويض العمال

- التغطية: المسؤولية القانونية للمؤمن عليه فيما يتعلق بتوفير بديل للأجور والرعاية الطبية للعاملين داخل حي الدحو والحلة القديمة الذين أصيبوا أثناء العمل في مقابل التخلي عن حق العامل لرفع دعوى قضائية ضد المؤمن عليه نتيجة لأي ضرر أو إهمال.
- بشكل عام يشمل:
- أ. العناية الطبية التي تستلزمها حالة العامل المرضية.
- ب. البدلات اليومية للعجز المؤقت عن العمل إذا أصبح العامل غير قادر على العمل بصفة مؤقتة بسبب الإصابة.
- ج. العائدات الشهرية والتعويضات المقطوعة للعجز المستديم الكلي أو الجزئي الناجم عن الإصابة.
- د. منحة لعائلة العامل في حالة وفاته.
- هـ. شرط السلطة القضائية المملكة العربية السعودية.

مبلغ التأمين: مبلغ كاف لإعادة الأصول العامة ذات الصلة وأدوات الصيانة والأصول الضمانية إلى وضعها السابق بالكامل.

- الحد الأدنى من امتدادات التغطية المطلوبة:

أ. شرط الاستبدال الكامل/الاستعادة.

ب. إعادة تلقائية لمبلغ التأمين.

ج. أتعاب المهندسين المعماريين والمهنيين - بالإضافة إلى مبلغ التأمين.

د. تكاليف إزالة الحطام - بالإضافة إلى مبلغ التأمين.

هـ. إزالة مؤقتة.

و. الشغب والإضراب والاضطراب المدني والأضرار الكيدية.

ز. تأمين كامل ضد الإرهاب.

ح. عدم الفسخ.

ط. تكلفة استعادة وإنشاء أنفاق آمنة أو أعمال الحفر أو غيرها من السمات الطبيعية أو الاصطناعية التي تعرضت للخسارة أو الضرر.

المؤمن عليه: المتعاقد والجهة الحكومية.

٤. تأمين المسؤولية لدى الجهة الحكومية.

- التغطية: مسؤولية الأطراف المؤمن عليها عن الوفاة أو الإصابة الجسدية للموظفين الناشئة عن وأثناء عملهم.

- بشكل عام: إدراج تنازل عن الحلول لصالح كل طرف مؤمن عليه بموجب هذا العقد من شركات التأمين وشركات إعادة التأمين.

- المؤمن عليه: المتعاقد والجهة الحكومية.

- في كل حالة وفقاً لمتطلبات القانون.

٥. أحكام عامة لجميع التأمينات.

يجب على المتعاقد شراء كل بوليصة تأمين وتوفير ما يلي حيثما يمكن تحقيق ذلك:

■ عدم إلغاء بوليصة التأمين أو إبطالها أو تعليقها أو تغييرها بأي شكل من الأشكال دون إشعار كتابي مسبق (ما لا يقل عن تسعين (٩٠) يوماً) للجهة الحكومية والحصول على موافقتها، أو فترة أقل قد يتم تحديدها من وقت لآخر فيما يتعلق بالحرب والأخطار المرتبطة.

■ أن الحماية الممنوحة للمؤمن عليه بموجب البوليصة لا يمكن إبطالها بأي فعل أو عدم تصرف من جانب المؤمن عليه الآخر بما في ذلك أي فشل من قبل أي من هؤلاء المؤمن عليهم، في الكشف عن أي حقيقة جوهرية، أو ظرف أو حدث، أو أي تحريف من قبل أي شخص مؤمن عليه أو أي خرق أو عدم وفاء من قبل أي شخص مؤمن عليه لأي شرط أو ضمان أو حكم ضمني أو مضمن في السياسة.

■ أن الجهة الحكومية لن تكون مسؤولة أمام شركات التأمين أو شركات إعادة التأمين عن دفع أقساط التأمين أو أي التزامات مالية أخرى.

■ أن شركات التأمين توافق على التنازل عن أي حلول بديلة، مهما كانت قد تكون حصلت عليها أو اكتسبتها ضد أي من المتعاقد والجهة الحكومية، الناشئة عن أي حادثة يتم فيها قبول أي مطالبة بموجب البوليصة باستثناء ما يتعلق بهذا الطرف الذي أبطل حقه في التأمين من خلال السلوك المتعمد أو الاحتيالي.

■ شرط فصل الفائدة الذي ينص على أن التأمين سيعمل لمنح كل مؤمن عليه نفس الحماية كما لو كانت هناك بوليصة منفصلة صادرة لكل طرف مؤمن عليه بشرط عدم زيادة مسؤولية شركة التأمين. وأن عدم الامتثال لأي سياسة أو شروط أو الضمانات أو عدم الإفشاء و/أو تحريف المواد لا يؤثر على حقوق و/أو مصالح الجهة الحكومية بموجب بوليصة التأمين.



- بند يؤكد أن البوليصة ذات الصلة أساسية وبدون حق في المساهمة ولا تتأثر مسؤولية شركات التأمين بأي تأمين آخر قد يستفيد منه المتعاقد أو الجهة الحكومية من أجل تقليل المبلغ المستحق الدفع لأي طرف مؤمن بموجب هذه البوليصة باستثناء الحالات العرفية (بما في ذلك بند ٥٠/٥٠) أو كما هو متفق عليه بين الطرفين.
 - لا يجوز إجراء أي تخفيض في الحدود أو التغطية أو الزيادات في الخصومات أو الاستثناءات أو الاستثناءات للوثيقة دون موافقة خطية مسبقة من الجهة الحكومية بخلاف التخفيض في الحدود الإجمالية بعد دفع المطالبة من قبل شركة التأمين.
 - أن جميع الأموال المستحقة الدفع فيما يتعلق بالبوليصة يمكن دفعها دون خصم أو مقاصة (مهما كان نوعها ومتى نشأت) بخلاف الأقساط غير المدفوعة.
- يجوز لشركات التأمين التشاور مع الجهة الحكومية فيما يتعلق بأي مطالبة في الظروف التي تطلب فيها الجهة الحكومية مثل هذه التشاورات.



القسم السابع: نطاق العمل المفصل

٦٨ نطاق عمل المشروع

استثمار وتأجير المنافذ التجارية في مشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة هو فرصة استثمارية تطرحها الهيئة الملكية لمدينة الرياض، تستهدف تمكين الشركات المتخصصة من القطاع الخاص لاستثمار وتشغيل وصيانة ونظافة وسلامة المنافذ التجارية، بهدف ضمان تكامل الخدمات المقدمة للمستخدمين والزوار.

في مقابل حصول المشغل على الإيرادات من خلال تشغيله للمحلات والمكاتب والفندق والمواقف لحسابه أو تشغيلها من الباطن ضمن أحكام وشروط عقد المزايدة والملف التعريفي لنوع النشاط التجاري المحدد لكل محل بشكل محدد ، وكذلك استثمار الأرض جنوب المشروع ضمن حدود الحي ، فمن الضروري أن يقوم في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة داخل المحلات والمكاتب والفندق والمواقف ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد التشغيل، ويشمل ذلك ما يلي:

١- التشغيل والإدارة الشاملة:

المشغل مسؤول عن تشغيل وإدارة جميع عناصر المشروع بما يلي:

○ تشغيل الفندق " فندق الدحو بوتيك " :

- ضمان تقديم خدمات فندقية متميزة وفقاً لأعلى المعايير العالمية (مستوى ٥ نجوم كخدمة)
- عمل التعديلات اللازمة على عناصر الفندق بما لا يؤثر على الشكل الخارجي للفندق وبالحد الأدنى من التغيير الداخلي بعد اخذ موافقة الهيئة لضمان خلق تجربة مميزة داخل الوحدات الفندقية.
- أن يكون المشغل للوحدات الفندقية متخصص في هذا المجال ولديه الخبرة.
- توفير أنظمة حديثة للحجز والدفع الإلكتروني.
- تنفيذ برامج تدريبية للموظفين لتحسين تجربة العملاء.
- توفير خدمات استثنائية مثل الاستقبال والكونسيرج، خدمات الغرف على مدار الساعة، وتجربة طعام راقية تعكس التراث المحلي مع لمسات عصرية.
- تقديم تطبيق ذكي مخصص يتيح للنزلاء الوصول إلى خدمات الفندق مثل طلب الطعام، حجز الأنشطة، وطلب المساعدة.
- إعداد خطط تدريب مستمرة للموظفين تشمل:
- تحسين مهارات الاتصال وخدمة العملاء.
- التدريب على معايير النظافة والسلامة.
- تعزيز المعرفة بالثقافة والتراث المحلي لتقديم تجربة متكاملة للنزلاء.
- تصميم مساحات استرخاء داخل الفندق مثل سبا متكامل يقدم علاجات مستوحاة من التراث المحلي.
- توفير أنشطة ترفيهية مميزة داخل الفندق مثل عروض ثقافية أو جلسات توعية بالطبيعة والتراث المحيط.
- تقديم برامج عضوية للنزلاء المتكررين تتيح لهم الحصول على مزايا إضافية مثل خصومات أو تجارب حصرية.
- إشراك الموردين المحليين لتزويد الفندق بمنتجات تعكس التراث المحلي مثل الحرف اليدوية أو المأكولات التقليدية.



- تنظيم فعاليات ثقافية داخل الفندق بالتعاون مع المجتمع المحلي لإثراء تجربة النزلاء.
- استثمار التكنولوجيا في تحسين كفاءة التشغيل وتقليل التكاليف مع الحفاظ على أعلى جودة للخدمات

إدارة المحلات التجارية والمكاتب:

- تنظيم العمليات التشغيلية لتوفير تجربة تسوق متكاملة.
- العمل على أن تكون تجربة السوق مشابهة للسوق التاريخي القديم في وسط الرياض سواء من نوعية المحلات التجارية وأنشطتها ، على أن يتم محاولة استقطاب ذات الأسماء المتواجدة قديماً ممن لا تزال تمارس نفس النشاط وبذات الاسم والهوية بخلق تجربة مميزة للحي مرتبطة بتاريخه.
- تطوير خطة تشغيلية شاملة لإدارة المحلات التجارية والمكاتب، تتضمن:
- تحديد ساعات العمل الملائمة لاحتياجات الزوار.
- تنسيق عمليات التوريد والتخزين لضمان توافر المنتجات بشكل دائم وبما لا يؤثر على الزوار وتجربتهم وبطريقة تناسب المواقع وطريقة دخول المواد.
- وضع معايير تشغيلية موحدة لكل المحلات والمكاتب لتحقيق انسجام في تجربة العملاء ، مع ضمان عدم إغلاق أي محل وفي حال إغلاق محل لأكثر من ١٥ يوم على سبيل المثال ويحق للشركة بعد الإنذار أن تقوم بتغيير المؤجر للمحل.
- تصميم بيئة تسوق جاذبة تتماشى مع هوية المشروع التاريخية، بما في ذلك تصميم واجهات المحلات وتنظيم المساحات الداخلية بطريقة مبتكرة وفعالة.
- توفير خدمات دعم مستمرة لأصحاب المحلات والمستأجرين، مثل:
- خدمات صيانة مستمرة لتجنب تعطيل العمليات.
- ضمان نسبة عالية من السعادة للعاملين في المحلات التجارية لتكون التجربة أصيلة لزوار الحي ، وبما يتوافق مع الاشتراطات النظامية.
- تحسين استراتيجيات عرض المنتجات والخدمات.
- تدريب أصحاب المحلات والموظفين على:
- تقنيات عرض المنتجات التي تشجع العملاء على الشراء ، وضمان ان لا تكون خارج المحلات بشكل يؤثر على تجربة الزوار وتضييق الممرات بحيث تقتصر بشكل كبير على المحل ذاته بعيداً عن الممرات.
- إدارة المخزون بفعالية لتجنب النقص أو الفائض.
- كاميرات ذكية لتحليل تدفق العملاء وتحديد النقاط الأكثر جذباً.
- توفير تقارير شهرية لأصحاب المحلات تتضمن تحليلاً لأداء المنتجات والخدمات.
- تسهيل أنظمة الدفع الإلكتروني وخدمات العملاء.
- تزويد جميع المحلات والمكاتب بأنظمة دفع إلكترونية متطورة تشمل:
- قبول الدفع عبر بطاقات الائتمان والمحافظ الإلكترونية.
- تفعيل خيارات الدفع عن طريق الهواتف الذكية (مثل Apple Pay و Google Pay).
- تركيب أجهزة دفع ذاتية لزيادة الكفاءة وتقليل فترات الانتظار.
- إنشاء مركز خدمة عملاء داخل الحي التجاري لتقديم المساعدة الفورية وحل الشكاوى.
- توفير تطبيق مخصص للحي يشمل:
- خريطة تفصيلية للمحلات والخدمات.
- نظام حجز مسبق للمنتجات أو الخدمات.
- تنبيهات عن العروض والفعاليات داخل المحلات.
- تشجيع المحلات على استخدام عبوات ومنتجات صديقة للبيئة.
- توفير نقاط إعادة التدوير داخل الحي لجذب العملاء المهتمين بالبيئة.
- تحسين الجاذبية العامة:



- تنظيم فعاليات ترفيهية في الساحات المحيطة بالمحلات لجذب العائلات والأفراد.
- تزيين المنطقة وفقاً للمواسم والأحداث الوطنية لتعزيز الجو العام.
- تنسيق معارض مؤقتة داخل المحلات لتعريف الزوار بمنتجات جديدة أو مبتكرة

إدارة المواقف:

- نظام الحجز المسبق:
 - توفير أنظمة ذكية لإدارة المواقف تشمل الحجز المسبق والدفع الإلكتروني.
 - إنشاء منصة إلكترونية أو تطبيق مخصص يتيح للعملاء حجز أماكن المواقف مسبقاً.
 - توفير خيارات متعددة للحجز، مثل الحجز اليومي أو الأسبوعي أو الشهري.
 - إتاحة خرائط تفاعلية توضح أماكن المواقف المتاحة في الوقت الفعلي.
 - أنظمة الدفع الإلكتروني:
 - تركيب أجهزة دفع متطورة تدعم عدة خيارات مثل بطاقات الائتمان والمحافظ الإلكترونية .
 - توفير خاصية الدفع عبر تطبيق الهاتف لتقليل التلامس وتسريع العملية .
 - تقديم خيارات دفع مريحة مثل الدفع التلقائي بناءً على لوحة السيارة باستخدام تقنية التعرف التلقائي على أرقام اللوحات (ANPR).
 - تقنيات ذكية لإدارة التدفق:
 - تركيب أجهزة استشعار على المداخل والمخارج لتتبع إشغال المواقف في الوقت الفعلي .
 - دمج شاشات عرض عند المداخل تعرض معلومات محدثة عن عدد المواقف المتاحة
 - استخدام أنظمة توجيه ذكية داخل المواقف لإرشاد السائقين إلى الأماكن الشاغرة بسهولة.
 - توفير خدمات أمنية وصيانة دورية للمواقف.
 - الخدمات الأمنية:
 - تركيب أنظمة مراقبة بالكاميرات على مدار الساعة تغطي جميع أنحاء المواقف لضمان أمن المركبات
 - تعيين حراس أمن مدربين لمراقبة المنطقة والتدخل في حالة حدوث أي طارئ.
 - تركيب أنظمة إنذار حديثة للكشف عن الحوادث مثل الحريق أو السرقة.
 - تنفيذ خطط صيانة دورية تشمل:
 - إصلاح الأرضيات والتأكد من خلوها من أي أضرار قد تؤثر على سلامة المركبات.
 - صيانة أنظمة الإضاءة لضمان وضوح الرؤية ليلاً ونهاراً.
 - التأكد من كفاءة عمل أجهزة الدفع والتوجيه الذكية.
 - تخصيص فريق صيانة طارئة يكون متاحاً على مدار الساعة للتعامل مع المشكلات المفاجئة.
 - تحسين تجربة المستخدم:
 - تركيب أكشاك معلومات تساعد العملاء على الوصول إلى وجهتهم داخل الحي.
 - تقديم خدمات إضافية مثل غسيل السيارات داخل المواقف وفي حال تعيين شركة يتم اخذ موافقة الهيئة عليها.
 - التفاعل مع العملاء:
 - إتاحة اخذ ملاحظات الزوار وإرسال تقييماتهم أو شكاواهم لتحسين الأداء.
 - تخصيص أماكن ركن قريبة ومميزة لذوي الاحتياجات الخاصة مع مسارات ميسرة.
 - وضع لافتات إرشادية واضحة في جميع أنحاء المواقف لتسهيل التنقل

○ إدارة المساجد :



- يوجد مسجدين في الحي (مسجد الحلة) و (مسجد دخنة الصغير) ويجب أن يتم تشغيلها على النحو التالي:
 - توفير أئمة للمساجد سعوديين الجنسية على أن تتم القراءة بالمقام الحدر (النجدي)
 - توفير مؤذنين للمساجد سعوديين الجنسية على أن يتم الأذان بالطريقة النجدية (الحدر)
 - العناية بدورات المياه الخاصة بالمساجد بشكل دوري وتوفير عمالة متخصصة في المسجد والمحافظة عليه.
 - تسليم سكن الامام والمؤذن للمؤذنين والأئمة والمتابعة الدورية والصيانة لهذه المباني
 - ضرورة أخذ موافقة الهيئة على تعيين الأئمة والمؤذنين وتسليم السكن لهم.

إدارة اللوحات الارشادية والهوية البصرية:

- تثبيت الهوية المعتمدة لمشروع حي الدحو والحلة القديمة
- عمل أي تعديلات لازمة للوحات لضمان الهوية الخاصة بالمشروع
- إضافة لوحات ارشادية لتحسين تجربة الزوار وتوضيح المعالم الأساسية للحي
- صيانة اللوحات الارشادية بشكل دوري لضمان افضل تجربة للزوار.

٢- الصيانة والتشغيل والأمن:

• الصيانة:

- التعاون مع شركات متخصصة في صيانة المباني الطينية للحفاظ على الهوية التاريخية ومعالجة أي مشكلات تطرأ وتضمن الشركة ضمن العرض لضمان الجودة والخبرة.
- اختيار شركات لديها خبرة معتمدة في صيانة المباني الطينية، مع سجلات سابقة تثبت نجاحها في مشاريع مشابهة.
- ضمان استخدام مواد صديقة للبيئة ومتوافقة مع الهوية التاريخية للحي.
- تدريب العاملين في الصيانة على التقنيات التقليدية المستخدمة في ترميم المباني الطينية للحفاظ على التراث.
- متابعة دورية مع الشركة المتخصصة للتأكد من الالتزام بأعلى معايير الجودة.
- الصيانة الكامل لكافة عناصر الحي ، وتوفير المعالجة الفورية للمشاكل متى ما دعت الحاجة.
- إنشاء مركز صيانة داخل الحي يتيح الاستجابة الفورية لأي أعطال تظهر في:
 - الإنارة العامة.
 - أنظمة المياه والصرف الصحي.
 - التكييف والتهوية.
- تخصيص فريق عمل دائم لصيانة:
 - الممرات والساحات العامة.
 - الواجهات الخارجية للمباني
 - تنفيذ خطط صيانة دورية وطارئة لكافة عناصر المشروع.
- إعداد جدول زمني للصيانة الدورية يشمل:
 - مراجعة شاملة لجميع الأنظمة الفنية الكهرباء، التكييف، المياه (شهرياً).
 - ترميم الأجزاء الطينية المتضررة موسميًا لضمان استدامة المباني.
- إنشاء خطط استجابة طارئة تشمل:
 - تخصيص فرق جاهزة على مدار الساعة لمعالجة الأعطال الحرجة.
 - إعداد مستودع خاص بقطع الغيار لضمان سرعة التنفيذ

الأمن:

- توفير أنظمة مراقبة متطورة وإجراءات أمنية شاملة لحماية المشروع والزوار.



- تركيب كاميرات مراقبة حديثة تشمل تقنية الذكاء الاصطناعي لتحليل الفيديو وتحديد السلوكيات المشبوهة.
 - إنشاء غرفة عمليات أمنية مركزية تعمل على مدار الساعة لمراقبة جميع أجزاء الحي.
 - استخدام أجهزة استشعار للحركة عند المداخل والمخارج لضمان الحماية القصوى.
 - توفير بوابات إلكترونية تعمل بنظام التعرف على الوجه أو بطاقات الدخول لضمان دخول المصرح لهم فقط.
 - تدريب كوادر الأمن على الاستجابة السريعة للطوارئ.
- تنفيذ برامج تدريبية دورية تشمل:

- التعامل مع المواقف الأمنية المختلفة مثل الحرائق أو الحوادث.
 - مهارات التواصل مع الزوار بطريقة احترافية لتعزيز شعورهم بالأمان.
 - تنظيم تدريبات عملية لمحاكاة سيناريوهات طوارئ، مثل إخلاء المباني أو التعامل مع حالات الإسعاف الأولي.
- توفير دليل إجراءات أمني يتضمن:

- خطوات واضحة للاستجابة للحالات الطارئة.
 - قوائم الاتصال بأجهزة الطوارئ والجهات المعنية.
- توفير ملابس مميزة لفرق الأمن مرتبطة بتاريخ الحي ويمكن الاستفادة من المراجع التاريخية لذلك لخلق تجربة مميزة.

٣- الخطة التشغيلية :

- إعداد خطة تشغيلية تفصيلية تغطي:

- التنسيق بين جميع عناصر المشروع لضمان التكامل.
- تطوير نموذج عمل متكامل يربط بين الفندق، المحلات التجارية، المكاتب، والمواقف.
- إنشاء منصة رقمية داخلية لتسهيل التواصل بين الإدارات المختلفة.
- عقد اجتماعات دورية بين الأقسام لتقييم الأداء ومراجعة الخطة التشغيلية.
- تحديد الأدوار والمسؤوليات لفريق العمل.
- إعداد دليل إرشادي يوضح مهام كل موظف ومسؤولياته.
- تخصيص فرق عمل لكل عنصر من عناصر المشروع (الفندق، المحلات، المكاتب، المواقف).
- تحديد مدير تشغيل عام للمشروع لضمان التنسيق بين الفرق المختلفة.
- وضع جداول زمنية للأنشطة اليومية والأسبوعية.

إعداد خطة عمل أسبوعية تشمل:

- مواعيد الصيانة الدورية.
 - الجدول الزمني للفعاليات والمناسبات.
 - تخصيص نظام إلكتروني لجدولة الأنشطة ومتابعة تنفيذها.
 - تقديم تقارير دورية للإدارة لمتابعة سير العمل وتحسينه.
- تشغيل المشروع بأسلوب متكامل يُبرز القيمة التاريخية والسياحية للحي.



- ضمان أن تعكس جميع العمليات التشغيلية هوية الحي التاريخية.
- تعزيز الربط بين الأنشطة السياحية والتجارية داخل المشروع.
- تحسين تجربة الزوار من خلال خدمات متكاملة تركز على جودة الخدمة والتميز

٤- الأنشطة والفعاليات داخل الحي :

- تطوير خطة للأنشطة والفعاليات تتناسب مع رؤية المشروع:

- تنظيم معارض تاريخية وثقافية داخل الحي.
- إقامة معارض دائمة ومؤقتة تعرض التاريخ المحلي والفنون التقليدية.
- دعوة خبراء ومؤرخين لإلقاء محاضرات وعروض توضيحية ضمان اعتمادهم من قبل دارة الملك عبدالعزيز او ممن لديهم شهادة علمية في هذا المجال وتخصص كبير لحساسية المواضيع.
- تطوير جولات تفاعلية باستخدام تقنيات الواقع المعزز لتعزيز تجربة الزوار.
- استضافة فعاليات موسمية تعكس التراث المحلي.
- تنظيم مهرجانات سنوية للاحتفاء بالمناسبات الوطنية والتراثية.
- إقامة ورش عمل للحرف اليدوية التقليدية مثل صناعة الفخار والنسيج.
- تنظيم مهرجانات سنوية للاحتفاء بالمناسبات الوطنية والتراثية.
- إقامة ورش عمل للحرف اليدوية التقليدية مثل صناعة الفخار والنسيج.
- الاستفادة من الجمعيات الغير ربحية في عمل الفعاليات الدائمة (مثل جمعية حرفة) في الحي والتجارب وعمل الحرفيين في الحي بشكل دائم بما يخلق تجربة مميزة وعمل دورات للحرف ضمن الجدول اليومي في الحي وبيع المنتجات النهائية على أن تكون الحرف مرتبطة بالرياض والحي بشكل أخص ويوجد دليل للحرف مرفق مع العرض.
- إطلاق حملات ترويجية تعزز من جاذبية المنطقة
- تصميم حملات إعلانية على وسائل التواصل الاجتماعي تسلط الضوء على الفعاليات.
- تقديم عروض خاصة للزوار مثل الدخول المجاني أو الخصومات في المناسبات الخاصة.
- التعاون مع الجهات السياحية للترويج للحي ضمن خططهم السياحي
- اشتراط إضافة شعار الهيئة الملكية لمدينة الرياض في الحملات الترويجية والاعلانية.

○ الديوانية (المجلس)

- يعتبر عنصر الديوانية (المجلس) أحد أهم عناصر الحي وعليه يجب أن تكون هناك خطة لتشغيله على مدار العام
- الخطة مفترض أن تشمل جدول للمتحدثين ، تنسيق للمحتوى من جهات ذات علاقة ، عمل ندوات ولقاءات من المناسب ان يكون الموقع كذلك موقع لتجربة المجلس النجدي القديم ، ومكان الالتقاء والتجمع
- يمكن العمل مع بعض الجهات مثل دارة الملك عبدالعزيز ووزارة الثقافة على نوعية البرامج المقدمة واصالتها وعلاقتها بالحي.

٥- التسويق والعلاقة مع الهيئة :

- تصميم خطة تسويقية شاملة:

- تعزيز العلامة التجارية المعتدة مسبقاً للحي وإبراز قيمته التاريخية.



- إنتاج محتوى إعلامي مميز مثل الأفلام الوثائقية والقصص المصورة عن تاريخ الحي.
- توزيع مواد تسويقية (كتيبات، بطاقات) في الأماكن السياحية والمطارات.
- إشراك الهيئة الملكية في جميع الحملات التسويقية مع تضمين شعارها في كافة المواد الإعلانية.
- ضمان تواجد شعار الهيئة في جميع المواد الإعلانية والمناسبات.
- إشراك الهيئة في التخطيط والتنفيذ للحملات التسويقية الكبرى.
- تقديم تقارير دورية للهيئة عن أداء الحملات التسويقية ونتائجها.
- تعزيز التفاعل المجتمعي من خلال برامج تعليمية وثقافية.

- تعزيز التفاعل المجتمعي من خلال برامج تعليمية وثقافية:
- إنشاء برامج تثقيفية بالتعاون مع المدارس والجامعات لتعريف الأجيال بتاريخ الحي.
- تنظيم دورات تدريبية للشباب في مجالات الحرف التقليدية والتراث الثقافي.
- إطلاق مبادرات تشاركية مثل أيام التطوع لتنظيف الحي وتحسين مرافقه.
- ٦- التشغيل بما يتناسب مع الأحداث الكبيرة في مدينة الرياض:

- نظراً لاستضافة الرياض لعدد كبير من الأحداث الكبيرة فيجب على المشغل أن يقوم بالمواءمة والتحديث مع هذه الأحداث لضمان خلق تجربة مميزة لزوار هذه الأحداث على سبيل المثال لا الحصر (كأس آسيا ٢٠٢٧، اكسبو ٢٠٣٠، كأس العالم ٢٠٣٤، .. الخ)

٧- مركز الزوار:

- نظراً لكون حي الدحو هو القلب لوسط الرياض ، فقد تم تحديد موقع في الحي ليكون مركزاً للزوار على أن يتم تصميمه وتشغيله من قبل الهيئة بما يخدم مشغل المشروع ، على أن يقوم المشغل بخدمة المركز بالتشغيل وتقوم الهيئة فيه بالتعريف بالحي وجلب شركات متخصصة في تشغيل مركز الزوار وضمان محتوياته بما يتناسب مع رؤية المشروع لخلق أفضل تجربة ممكنة للزوار ولتكون نقطة الانطلاق للمشروع والمنطقة المحيطة والتعريف الأفضل للحي وربما نقطة الانطلاق للفندق والمحلات التجارية وبداية رحلة المرشدين السياحيين.

٨- المواقع الثقافية في الحي:

- كجزء من تفعيل الحي ثقافياً ستقوم الهيئة الملكية لمدينة الرياض بتفعيل ثلاث مواقع بالحي بالإضافة لمركز الزوار وهي كالتالي:

- بيت بن دحيم للعرضة (بيت العرضة): وهو منزل يرتبط بتاريخ العرضة لشاعر العرضة المعروف بن دحيم الذي كان يسكن الدحو
- مكتبة الأمير مساعد بن عبدالرحمن: وهي أول مكتبة عام في تاريخ الرياض والتي كانت في المنطقة وسيتم إعادة احياء المكتبة بموقع محدد كجزء من التجربة التاريخية.
- البيت التراثي: وهو المنزل الذي يمثل البيت التراثي القديم لوسط مدينة الرياض ضمن حي الدحو ، بحيث يتم توضيح عناصره وتشغيله بشكل يليق بالحي ويظهر قيمته التاريخية.

وتقوم الهيئة بمواءمة التشغيل مع المشغل الرئيس للمشروع ، لضمان نجاح تشغيل المشروع بما يتناسب مع نجاح تشغيل العناصر الثقافية وعلى أن يتم مواءمة التشغيل لهذه العناصر مع عناصر المشروع كاملة ، ويكون هناك تنسيق مستمر للتشغيل ما بين الطرفين لضمان نجاح المشروع.



خامساً: استثمار الأرض جنوب المشروع :

- تتوفر أرض بمساحة تقريبية ٤٥٠٠ متر مربع جنوب المشروع، مقابل محطة مترو قصر الحكم.
- تقع الأرض على يمين ويسار مدخل المحطة الأرضي، وحدودها:
 - طريق المدينة المنورة جنوباً.
 - شارع الشيخ محمد بن إبراهيم غرباً.
 - طريق الملك فيصل شرقاً.
 - مبنى المطاعم ومسجد الحلة شمالاً.
- يمكن استغلال الأرض واستثمارها بما يدعم المشروع، مثل إنشاء عناصر داعمة للفندق أو مطاعم مفتوحة.
- يشترط موافقة الهيئة على النشاط المقترح مع الالتزام بنفس الطراز العمراني داخل الحي والارتفاع ذاته للمباني في الحي ، كذلك الالتزام بالاشتراطات والكود العمراني، وبما لا يؤثر سلباً على تشغيل الحي سواء أثناء التنفيذ أو بعد تنفيذه وضرورة أن لا يؤثر على مدخل محطة المترو الرئيسية لحساسيته البالغة.

تم تقسيم محفظة أصول المنافذ التجارية لمشروع تشغيل حي الدحو والحلة القديمة كالآتي:

الوصف	محفظة أصول المنافذ التجارية
تضم أصول المنافذ التجارية ضمن:	محفظة أ
- ويشار للمحلات التجارية والمكاتب المحددة والوحدات الفندقية والمواقف أعلاه ب "العين المؤجرة".	
أ. ويشار للمحلات التجارية والمكاتب المحددة والوحدات الفندقية والمواقف أعلاه ب "العين المؤجرة".	
ب. عدد (١٧٤) مائة وأربعة وسبعين محلاً تجارياً يشار إليها فيما بعد ب "المحلات"، ومرفق مخطط وقائمة بأرقام ومساحات المحلات، وكذلك ملف تعريفى لنوع النشاط التجاري المحدد لكل محل، وفي حال إضافة أي مساحة إضافية يتم أخذ موافقة الهيئة ليتم ضمها ضمن منطقة التأجير.	
ج. عدد (٢٤) أربعة وعشرون مكتباً يشار إليها فيما بعد ب "المكاتب"، ومرفق مخطط وقائمة بأرقام ومساحات المكاتب.	
د. عدد (٥٣) ثلاث وخمسون وحدة فندقية بما يشمل منطقة الاستقبال، نزول الزوار، والمطعم الرئيسي للفندق.	



هـ. عدد (٥) خمس وحدات للأغذية والمشروبات، موزعة على عدة مواقع ضمن المشروع. و. عدد (٩٠) تسعون وحدة مساحات مؤجرة، مخصصة لأنشطة متعددة، ومرفق مخطط تفصيلي بأرقام ومساحات الوحدات. ز. عدد (١٠) عشر وحدات أخرى، تشمل استخدامات متنوعة وفق المخطط العام للمشروع. ح. ومواقف تتسع لعدد ٢٦٤ سيارة موزعة على أربعة أدوار	
تضم أصول المنافذ التجارية ضمن: - تتوفر أرض بمساحة تقريبية ٤٥٠٠ متر مربع جنوب المشروع، مقابل محطة مترو قصر الحكم.	محطة ب

وتوضح الجداول ادناه إجمالي أصول المنافذ التجارية بمشروع حي الدحو والحلة القديمة :

إجمالي أصول المنافذ التجارية		
(شاملاً على أصول متاجر البيع بالتجزئة ووحدات الترويج والأشياء، أصول أجهزة الصراف الآلي، وأصول خزانات اطلب واستلم)		
النوع	العدد	المساحة م ^٢
لتجزئة (Retail)	١٧٤	3,700
المكاتب (Office)	٢٤	1,380
الضيافة (Hospitality) - وحدة فندقية	٥٣	7,530
الأغذية والمشروبات (F&B)	٥	2,150
المساحات المؤجرة (Lease Space)	٩٠	1,890
أخرى (Others)	١٠	14,920
المجموع	٣٥٦	31,570

الأصول			
العدد	الوصف	المساحة (م ^٢)	المبنى
٢	تجزئة، مساحات مؤجرة	٢٣٥	Block A
١	سكني، مسجد	١٤٥٣	Block D
٢	تجزئة، مساحات مؤجرة، امتداد فندقية	٢٠٤٣	Block F
١	مساحات مؤجرة، أغذية ومشروبات، ضيافة	١٢٠٢	Block H

الأصول			
العدد	الوصف	المساحة (م ^٢)	المبنى
٢	تجزئة، مساحات مؤجرة	٢٣٥	Block A
١	سكني، مسجد	١٤٥٣	Block D
٢	تجزئة، مساحات مؤجرة، امتداد فندقية	٢٠٤٣	Block F
١	مساحات مؤجرة، أغذية ومشروبات، ضيافة	١٢٠٢	Block H



١	تجزئة، سكني، مسجد	١٣١٧	Block R
١	تجزئة، سكني	٨١١	Block S
٢	تجزئة (Retail)	٣٠٨٢	Block T
١٠	المجموع		

١	تجزئة، سكني، مسجد	١٣١٧	Block R
١	تجزئة، سكني	٨١١	Block S
٢	تجزئة (Retail)	٣٠٨٢	Block T
١٠	المجموع		

كما تقع مسؤولية تنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة للعناصر المشمولة بالمنافسة على المتنافس الفائز بالمنافسة، ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة العقد وعليه توفير جميع ما تحتاجه تلك من متطلبات وإمكانات مادية وبشرية وآلية لتكون الحي بحالة تشغيلية ممتازة وبصفة دائمة ومستمرة يومياً.

كما سيكون للجهة الحكومية الحق في تنفيذ التجارب والفعاليات والمعارض الخاصة داخل حي الدحو والحلة القديمة بمدينة الرياض (على سبيل المثال لا الحصر: حفل افتتاح وتدشين حي الدحو والحلة القديمة الأعياد، المناسبات الوطنية، احتفالات المناسبات الرياضية والمعارض الدولية، الفورميلا، الأفلام، وغيرها من مناطق للتفاعل).

تحرص الجهة الحكومية على ترك مساحة إبداعية من دورها رفع مستوى الابتكار بالعروض المقدمة من قبل المستثمرين، وسيتم تقييم الجانب الإبداعي والابتكاري خلال عملية التقييم الفني.

وعلى المستثمر الالتزام الكامل بمعايير ومتطلبات وتوجيهات الهيئة الوطنية للأمن السيبراني خلال مدة العقد.

الشركاء الرئيسيين في هذا المشروع هم:

- الهيئة الملكية لمدينة الرياض

- المستثمر الفائز

- الطرف الثالث / مستأجرين الأصول القابلة للتأجير في حي الدحو والحلة القديمة

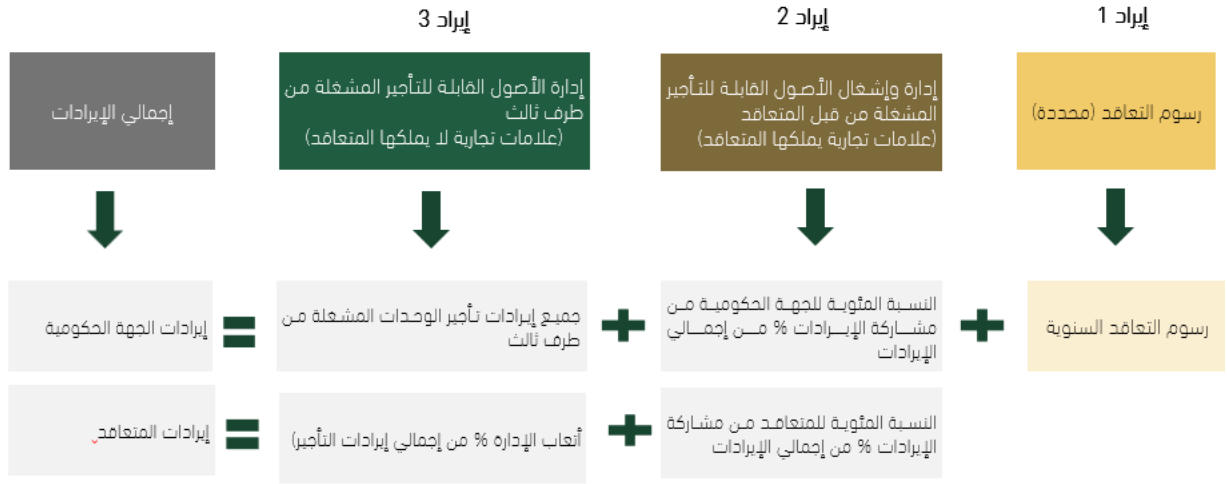
تشتمل عناصر عقد التأجير الرئيسية على نهج متعدد المراحل، بدءاً من تقديم العطاءات وعملية التخطيط، مروراً بعمليات البيع بالتجزئة واسعة النطاق ومتابعة مؤشرات الأداء.

يوضح الرسم البياني أدناه النموذج الإداري والتشغيلي الذي يشمل تنظيم العلاقة بين جميع الأطراف ذات العلاقة:

الرسم البياني أدناه يوضح أنواع الإيرادات ونموذج توزيعها بين المستثمر والجهة الحكومية:



الأصول التجارية القابلة للتأجير



إيراد (١): يقوم المتعاقد بدفع رسوم تعاقد سنوية للهيئة الملكية لمدينة الرياض (الجهة الحكومية)، على أن تتزامن الدفعة الأولى مع تاريخ توقيع العقد.

إيراد (٢) إدارة وإشغال الأصول القابلة للتأجير المشغلة من قبل المتعاقد: المشاركة في الدخل بين الجهة الحكومية والمتعاقد، حسب النسب التي يتقدم بها المتنافس الفائزة بهذه المزايدة.

إيراد ٣ إدارة الأصول القابلة للتأجير المشغلة من طرف ثالث: المشاركة في الدخل بين الجهة الحكومية والمتعاقد، حسب النسب التي يتقدم بها المتنافس الفائزة بهذه المزايدة.

يعتمد النموذج التجاري على العرض المالي المقدم كاملاً بكل بنوده بما في ذلك الاستراتيجية التجارية المقترحة وتشمل النموذج التجاري والاستثماري على سبيل المثال لا الحصر؛ (مصادر الإيرادات، إدارة وإشغال وحدات المتعاقد، وإيرادات وحدات الأصول القابلة للتأجير)

٦٩ برنامج العمل

أولاً: يقدم المتنافس إلى الجهة الحكومية برنامج عمل مفصل شاملاً المدة الزمنية خلال ٢١ يوماً من تاريخ توقيع العقد، أو أي مدة يتم الاتفاق عليها مع ممثل الجهة الحكومية، كما يجب على المتنافس كذلك تقديم برنامج عمل زمني معدل في حال أن البرنامج الذي تم تقديمه سابقاً لم يعد يتماشى مع التقدم الفعلي أو التزاماته.

ثانياً: يجب أن يشمل برنامج العمل الزمني الآتي:

(1) خطة المتنافس للوفاء بجاهزية مساحات المنافذ التجارية مع الجدول الزمني لمشروع حي الدحو والحلة القديمة.

(2) الترتيب لتأمين وتنفيذ التزاماته للمستفيدين بمقتضاه، بما في ذلك التوقيت المتوقع لكل نشاط بالإضافة لكل مرحلة من مراحل تنفيذ الخدمات وإعداد الوثائق اللازمة وغيرها.

ثالثاً: إذا لم يكن لدى ممثل الجهة الحكومية أي ملاحظات على البرنامج الزمني المقدم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ تسلمه للبرنامج، أو أي مدة يتم الاتفاق عليها حسب طبيعة المشروع، يتم إخطار المستثمر عن مدى مطابقة/ عدم مطابقة البرنامج لمتطلبات العقد، للمستثمر الحق في تنفيذ الخدمات بموجب البرنامج، مع مراعاة التزاماته الأخرى وفقاً للعقد، كما يحق للجهة الحكومية الاعتماد على البرنامج الزمني عند التخطيط لأداء أنشطتها.

رابعاً: يجب على المستثمر إخطار ممثل الجهة الحكومية على الفور عن أي أحداث محتملة أو ظروف مستقبلية يمكن أن تؤثر تأثيراً سلبياً على تأمين الأعمال المطلوبة منه، أو أن تزيد من قيمة العقد أو أن تؤخر عمليات التنفيذ، ويجوز لممثل الجهة الحكومية أن يطلب



من المستثمر إعداد تقديراته لما قد تتسبب به هذه الأحداث المحتملة أو الظروف المستقبلية، و أن يقدم مقترحاته المتعلقة بالتغييرات، وإذا قام ممثل الجهة الحكومية في أي وقت بإخطار المستثمر بأن برنامج العمل لم يعد يتوافق مع العقد (مبنيًا مدى عدم التوافق) أو أنه لا يتناسب مع التقدم الفعلي لتنفيذ الخدمات، فإنه يتعين على المستثمر تقديم برنامج معدل إلى ممثل الجهة الحكومية خلال مدة ١٠ أيام من تسلم المستثمر إخطار ممثل الجهة الحكومية.

ويجب على المتعاقد بأصول المنافذ التجارية بمشروع حي الدحو والحلة القديمة:

- أ. أن يبرئ الجهة الحكومية من أي مسؤولية تعاقدية أو غير تعاقدية نتيجة استمرار الأعمال في تطوير الحي ويتنازل عن أي حق بالمطالبة بأي تعويض أي كان نوعه أو سببه. يقر المستثمر بعلمه بأن حي الدحو لا يزال تحت التطوير وأنه قد يكون مضطراً للعمل في مواقع غير جاهزة بصورة كاملة، وأنه قد قبل بشكل نهائي بالتنازل عن حقه بالمطالبة بأي تعويض عن أي ضرر أو خسارة قد تنتج عن استمرار تطوير الحي أو عن تأخر افتتاح المشروع وبدء التشغيل.
- ب. أن يعتبر أن حي الدحو والحلة القديمة قيد الإنشاء وأن أنشطته قد تتم في ظل ظروف البناء، عندما لا تكون الخدمات قيد التشغيل بعد.
- ج. أن يخطط وينظم أعماله بطريقة لا تؤدي إلى أي تأخير أو عمل إضافي في إنشاء وتشغيل وصيانة حي الدحو والحلة القديمة.
- د. القدرة على الوصول لنسبة لا تقل عن النسب المذكورة في اتفاقية مستوى الخدمة لإشغال محطة أصول المنافذ التجارية عند نهاية كل فترة قياس.
- هـ. تقييم/تنسيق وتقسيم المسؤوليات مع أصحاب المصلحة الآخرين.
- و. تقديم مقترح على إجراءات التقييم والتنسيق من ضمن العرض الفني.
- ز. تكون متاجر البيع بالتجزئة مكتملة وتعمل بصورة متوافقة تمامًا مع الدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية الخاصة بحي الدحو والحلة القديمة التي تضعها الجهة الحكومية.
- ح. تنسيق وإدارة كامل العملية المتعلقة بتجهيز المتاجر، مثل تسليم رسومات البناء المتعلقة بالهندسة الميكانيكية والكهربائية والسباكة (As built & MEP drawings) للمستأجرين، وترتيب الزيارات الميدانية، والمتابعة والتأكد من انتهاء المقاولين في الوقت المحدد.
- ط. ستكون العلاقة التعاقدية دائماً مع المستثمر وليس مع أي طرف ثالث. كما سيكون أي تمويل يتم الحصول عليه من مسؤولية المستثمر ولن تتحمل الجهة الحكومية المسؤولية بأي شكل من الأشكال عن تمويل المشروع.
- ي. سيتم تقييم مقدمي العروض بناءً على مستويات إشغال أصول المنافذ التجارية، بالإضافة إلى نموذج العمل التجاري ومزيج المستأجرين ونهج التصميم.
- ك. يجب أن تمتلك جميع متاجر البيع بالتجزئة ضمن محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة امتثالاً تاماً لإرشادات تجهيز متاجر المنافذ التجارية، ويجب أن يكون الامتثال للمبادئ التوجيهية مدفوعاً ومداراً بواسطة المستثمر في حي الدحو والحلة القديمة بأكملها.
- ل. يُطلب من المستثمر البدء بالعمل فور استلام المواقع المحددة في العقد.
- م. يجوز للهيئة تعيين شركات تدقيق خارجية تتولى التدقيق على السجلات المحاسبية والبيانات المالية للمتعاقدين فيما يخص هذا المشروع، ويجب على المستثمر التعاون التام مع شركة التدقيق ودفع الرسوم الخاصة بها.
- ن. يجب على المستثمر دمج نظام إدارة الأصول والإعلانات الداخلية مع نظام الجهة الحكومية لضمان حوكمة خدمات الإدارة المساعدة بشكل أمثل.
- س. يجب على المستثمر تنفيذ الإجراءات التصحيحية التي ترد عقب أنشطة التدقيق الداخلي وضمان الجودة.
- ع. يجب على المستثمر إكمال جميع عناصر وأساسيات إطلاق تشغيل وتأجير أصول ومتاجر البيع بالتجزئة قبل بدء تشغيل حي الدحو والحلة القديمة مع الالتزام التام بمواعيد وخطة تشغيل الحي والافتتاح التي تحددها الجهة الحكومية، بحيث تكون كافة عناصر تشغيل وتأجير مساحات التجزئة جاهزة للعمل وتقديم الخدمات لزوار في المواعيد التي تحددها الجهة الحكومية.
- ف. قبل توقيع عقد أصول المنافذ التجارية، يمكن تحديث نطاق الأعمال الفنية والتجارية داخل حي الدحو والحلة القديمة لمراعاة التقدم المحرز في المشروع. عندئذ تكون مسؤولية التكيف مع النطاق على عاتق المستثمر بعد توقيع العقد.
- ص. بعد الترسية، الاستمرار في التنسيق الوثيق مع جميع الأطراف ذات العلاقة. ويظل الإخفاق في تقييم وتنسيق وتقديم العرض المسبق وبعد توقيع العقد مسؤولية المتعاقد وحده.
- ق. تحتفظ الجهة الحكومية بالحق في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والتعاقدية المناسبة في حق المستثمر في حالة إخفاقه في الوفاء بمبالغ الاستثمار المتفق عليها.



- ر. الجهة الحكومية معنية بالموافقة واعتماد بشكل أساسي تصاميم ووضع متطلبات وأنظمة عمليات المنافذ التجارية داخل الحي، وهي المخولة بتوجيه المستثمر في هذا الخصوص.
- ش. يحق للهيئة الملكية لمدينة الرياض إنهاء العقد مع المستثمر والتفاوض مع طرف ثالث لإكمال المشروع في أي مرحلة في حالة عدم التزامه بنطاق عمل المشروع ومسؤولياته ومستوى الخدمة المتفق عليها أو فشله في أداء التزاماته المالية تجاه الجهة الحكومية وفقاً لما تم الاتفاق عليه.

٧٠ مكان تنفيذ الأعمال والخدمات

سيكون مكان تنفيذ الأعمال في مدينة الرياض داخل مشروع حي الدحو والحلة القديمة.

يوضح ملحق (١١) الرسومات والمخططات لمواقع أصول المنافذ التجارية.

٧١ التدريب ونقل المعرفة

- أ. يلتزم المتعاقد بتدريب فريق عمل الجهة الحكومية ونقل المعرفة والخبرة لموظفيها بكافة الوسائل.
- ب. يلتزم المتعاقد بأي طرح للهيئة الملكية لمدينة الرياض لأنظمة أو أدوات تقنية تعمل على الربط المباشر لنقل المعلومات والتي تحددها الجهة الحكومية.

٧٢ جدول الكميات والأسعار

الهدف من جدول الكميات هو أن يقوم المتنافس بتحديد الخطة المقترحة لأصول المنافذ التجارية على مدار فترة العقد (٢٠ سنة). ستعمل الخطة المقترحة كمرجع لمقارنة نسب الإشغال المتوقعة مع النسب الحقيقية التي تم تحقيقها من إشغال محطة أصول المنافذ التجارية على مدار الاتفاقية.

نموذج الخطة المقترحة لأصول الحي																			
نسب الإشغال المتوقعة لمحظة متاجر البيع بالتجزئة																			محظة
سنة ٢٠	سنة ١٩	سنة ١٨	سنة ١٧	سنة ١٦	سنة ١٥	سنة ١٤	سنة ١٣	سنة ١٢	سنة ١١	سنة ١٠	سنة ٩	سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١
																			محظة أ
																			محظة ب

المواقع والأصول المستقبلية

يتعين على المستثمر العمل مع الجهة الحكومية لاستكشاف أصول جديدة مناسبة المنافذ التجارية والتي من شأنها أن تصبح ذات قيمة تجارية طالما أنها تتوافق مع متطلبات السلامة والهندسة والقواعد الأخرى ذات الصلة، وبما يتفق مع أهداف المشروع.



القسم الثامن: المواصفات

٧٣ فريق العمل

الشروط الخاصة بفريق العمل

يتعين على المستثمر تقديم الملفات الداعمة التي توضح الهيكل التنظيمي لفريق العمل، بما في ذلك السير الذاتية للأعضاء المشاركين في تنفيذ المشروع. كما يجب إرفاق مصفوفة الصلاحيات والمسؤوليات المحددة لكل عضو في الفريق. يُشترط أن يستوفي فريق العمل معايير التأهيل المطلوبة للمشغل، سواء كان ذلك من خلال الشركة الأساسية أو مشغل من الباطن، مع توفر الخبرات التالية:

- خبرة في إدارة تأجير المنافذ التجارية.
- خبرة في إدارة العلامات التجارية للبيع بالتجزئة.
- خبرة في الصيانة والسلامة والتشغيل لأصول المنافذ التجارية.
- خبرة في إدارة أصول المنافذ التجارية.
- خبرة في إدارة الأنظمة التقنية ذات الصلة بإدارة أصول المنافذ التجارية.
- خبرة في إدارة الأنظمة المالية ذات الصلة.
- خبرة في إدارة مخاطر الأعمال.
- خبرة قانونية في إدارة عقود التأجير لأصول المنافذ التجارية.
- خبرة في قياس مستوى الأداء ووضع وتطبيق الخطط التحسينية لتحقيق أهداف مؤشرات مستوى الخدمة، المؤشرات المالية والمؤشرات التشغيلية.
- خبرة في تقديم حلول ابتكارية وريادية لتحقيق أعلى مستوى من الإشغال بأعلى جودة لتحقيق أهداف مؤشرات مستوى الخدمة.
- خبرة في تحقيق متطلبات شهادة ISO ٥٥٠٠١.
- فريق ذو خبرة في مجالات الفنادق، إدارة المحلات التجارية، وإدارة الأسواق الشعبية.

٧٤ المواد

الشروط الخاصة بالمواد

يقوم المستثمر بتقييم المواد المستخدمة في تنفيذ الأعمال للتأكد من مطابقتها لمواصفات العرض والمقاييس العالمية كما يطلع على نتائج الاختبارات المعمولة للمواد وإعطاء الموافقة (أو عدمها) عليها وتسجيلها والاحتفاظ بنسخة منها، ويجب كذلك أن تكون المواد المستخدمة سواء المحلية أو المستوردة لتنفيذ العقد مطابقة للمواصفات القياسية السعودية وما لم تشملها هذه المواصفات فيجب أن يكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعروفة والتي تحددها الجهة الحكومية أو من يمثلها.

و يجب العمل بشكل مباشر أو بالتعاون مع شركات متخصصة في المباني الطينية لضمان جودة صيانة المباني الطينية والتاريخية في الحي.

ويجوز للهيئة الملكية لمدينة الرياض أو من ينوب عنها من الشركات المتعاقد معها لتشغيل حي الدحو والحلة القديمة في الرياض الحصول على بيان واضح ومفصل عن ماهية المواد المستخدمة وعن كل مادة على حدة، وعلى المستثمر إعداد ذلك البيان كتابةً خلال فترة (١٠) عشرة أيام من تاريخ طلبها.

وإذا أخل المستثمر بتوضيح ماهية المواد المستخدمة في الموعد المحدد فتعتبر تلك المواد خلاف ما تم الاتفاق عليه بالعقد، يجوز للهيئة الملكية بمدينة الرياض اتخاذ ما يلزم حسب تقديراتها من تعليمات أو جزاءات لمعالجة ذلك.

تخضع المواد المستخدمة في تنفيذ الأعمال للمواصفات والمقاييس المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يفحص المستثمر جميع المعدات ويوصي باعتمادها في حال كانت مطابقة من جميع النواحي للمواصفات والمقاييس العالمية كما يجب عليه فحص جميع شهادات اختبار هذه المعدات التي أجريت في المصنع ومراقبة وتصديق اختباراتها في الموقع أو مكان الصنع وفي جميع الحالات التي تنص فيها شروط توريد المعدات أو المقاييس العالمية على إجراء هذه الاختبارات كما يجب عليه أن يحتفظ بشهادات الاختبارات التي تجري بهذا الخصوص .

على المستثمر الحصول على الموافقات المطلوبة وإتباع الدليل المعتمد لدخول وخروج وحركة المعدات في نطاق المشروع من الجهة الحكومية أو من ينوب عنها على سبيل المثال الشركات المتعاقد معها لتشغيل حي الدحو والحلة القديمة في الرياض.

٧٥ المعدات

الشروط الخاصة بالمعدات

تخضع المعدات المستخدمة في تنفيذ الأعمال للمواصفات والمقاييس المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

يفحص المستثمر جميع المعدات ويوصي باعتمادها في حال كانت مطابقة من جميع النواحي للمواصفات والمقاييس العالمية كما يجب عليه فحص جميع شهادات اختبار هذه المعدات التي أجريت في المصنع ومراقبة وتصديق اختباراتها في الموقع أو مكان الصنع وفي جميع الحالات التي تنص فيها شروط توريد المعدات أو المقاييس العالمية على إجراء هذه الاختبارات كما يجب عليه أن يحتفظ بشهادات الاختبارات التي تجري بهذا الخصوص.

على المستثمر الحصول على الموافقات المطلوبة وإتباع الدليل المعتمد لدخول وخروج وحركة المعدات في نطاق المشروع من الجهة الحكومية أو من ينوب عنها على سبيل المثال الشركات المستثمر معها لتشغيل حي الدحو والحلة القديمة في الرياض.

٧٦ طريقة تنفيذ الخدمات

تُصدر الجهة الحكومية المتطلبات الفنية ونطاق الأعمال لعرض إطار العمل لإدارة حقوق المستثمر في إشغال أصول المنافذ التجارية وإدارتها وصيانتها وتشغيلها واستخدامها تجاريًا في حي الدحو والحلة القديمة.

الشركاء الرئيسيين في هذا المشروع هم:

- الجهة الحكومية

- المستثمر الفائز

- الطرف الثالث / مستأجرين مساحات الأصول القابلة للتأجير في حي الدحو والحلة القديمة

يلتزم المستثمر بالأدوار التالية المتعلقة باستثمار محطة أصول المنافذ التجارية:

١. الاستراتيجية والبنية

- تصميم وتقديم التأجير تماشياً مع أهداف الجهة الحكومية وحي الدحو العام بالرياض والتي تُعنى برفع قيمة محطة أصول المنافذ التجارية بأكملها.



- تحديد مزيج المستأجرين وعلاماتهم التجارية واستراتيجية التأجير لحي الدحو والحلة القديمة تماشيًا مع أهداف الجهة الحكومية وحي الدحو والحلة القديمة وزيادة عدد الزوار لحي الدحو والحلة القديمة، والمساعدة بشكل في زيادة الإيرادات لحي الدحو والحلة القديمة.
- برنامج/نظام التأجير والعقود والمبيعات والتحليل المقترح.
- إبرام الصفقات وكسب مستأجرين جدد لحي الدحو والحلة القديمة وفقًا لمزيج المستأجرين المحدد واستراتيجية التأجير.
- تقديم خطة أسعار وخطط الخصومات مصنفة حسب
 - حسب المنطقة
 - حسب الأصل
 - حسب الوحدة
- كما يجب أن تكون متوافقة مع إجابة مستندات العرض.
- تقديم "خطة وحدات المتعاقد" على النحو الموضح في مستندات العرض.
- هيكल فريق المشروع المقترح، وحجمه، ومجموعة المهارات، والخبرة السابقة ذات الصلة بأهداف المشروع.
- بناء قاعدة بيانات المستأجرين المحتملين لحي الدحو العام بالرياض تماشيًا مع الاستراتيجية المحددة وإدارة مراحل التأجير بالإضافة إلى خطة التعامل مع المستأجرين المستقبليين.
- التفاوض مع المستأجرين المحتملين فيما يتعلق بفرص التأجير.
- تقديم تقارير أداء الإيجار شهريًا لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة.
- تقديم تقارير أداء سنوية مدققة "على النحو المحدد في اتفاقيات التعاقد الأخرى"، لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة الخاصة بمحفظة أصول المنافذ التجارية.
- إدخال جميع أنشطة تطوير الأعمال إلى نظام وقاعدة بيانات التأجير التابع لحي الدحو العام بالرياض والذي يشرف عليه فريق إدارة أصول المنافذ التجارية بالجهة الحكومية.
- تقديم الإفادات والنتائج والتقارير حول المشاكل المتعلقة بالتعاقد أو الفرص التي يمكن أن تحمي عوائد التعاقد أو أن تزيدها، لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية أو للهيئة.
- يتعين على المستثمر العمل مع الجهة الحكومية لاستكشاف أصول جديدة مناسبة للمنافذ التجارية والتي من شأنها أن تصبح ذات قيمة تجارية طالما أنها تتوافق مع متطلبات السلامة والهندسة والقواعد الأخرى ذات الصلة، وبما يتفق مع أهداف المشروع واخذ موافقة الجهة الحكومية.
- تقديم خطة للمحاسبة والمراجعة بين المستثمر وإدارة الشؤون التجارية والاستثمار لحي الدحو والحلة القديمة.
- تقديم خطة أمن تقنية المعلومات المقترحة.
- إدارة محفظة أصول المنافذ التجارية لحي الدحو والحلة القديمة بعد التشغيل:
- الاحتفاظ بتقرير منفصل لمراقبة عقود المستأجرين، تسلط الضوء على عمليات التجديد/الانتهاء، وإدخالها بشكل دائم ومتزامن مع "نظام التأجير التابع للحي الدحو والحلة القديمة" المعتمد والمتفق عليه.
- تعبئة الوثائق المطلوبة من لحي الدحو والحلة القديمة وتسليمها وفق العملية المزودة.
- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهة الحكومية فيما أي شان يخص لحي الدحو والحلة القديمة طوال دورة حياة العقد.
- الاستجابة لاحتياجات المستأجرين وتزويد الجهة الحكومية بتقارير المخاطر المحتملة.
- إعداد الوثائق للمستأجرين فيما يتعلق ببنود المستأجرين والاتصالات فيما يخص بالمسائل الإدارية الأخرى أو غيرها.
- تحقيق أهداف الإشغال بالمدفوعات المحصلة.
- تقديم الدعم الإداري اللازم.
- تقديم تقارير المخاطر المحتملة الشهرية المتعلقة بجميع الأنشطة من التأجير حتى ما بعد التشغيل وتقديم خطط التخفيف وفقًا لذلك.
- الحفاظ على جميع الاتفاقيات والوثائق الأخرى باللغتين العربية والإنجليزية، إلا إذا حددت الجهة الحكومية وثائق معينة يتم تسليمها بلغة معينة.
- اقتراح برنامج (نظام إلكتروني software) مناسب يمكن فريق إدارة أصول المنافذ التجارية أو الجهة الحكومية من الدخول والوصول إلى جميع قواعد بيانات النظام بشكل كامل. ويتيح إدارة فعالة لمحفظة المنافذ التجارية من حيث البيانات المحفوظة وكذلك القدرة على إصدار تقارير كافية وفقًا لما هو مطلوب من المستثمر. وأن لا يكون نظام (إكسل MS Excel).

٢. التأجير

- إدارة المستأجرين المحتملين والمفاوضات.



- زيادة أعداد المستأجرين وإغلاق الصفقات.
- إدارة مزيج العلامات التجارية.
- يلتزم المستأجر بجاهزية المحلات والمكاتب والأكشاك بشكل كامل من كافة النواحي الإدارية والتشغيلية والصيانة والنظافة في جميع الأوقات خلال مدة سريان العقد.

٣. العقود

- إدارة العقود الخاصة باستثمار أصول المنافذ التجارية بمشروع حي الدحو والحلة القديمة، وعقود المقاولين من الباطن.
- تجديد العقود.
- حل النزاعات.
- تقديم تقارير أداء شهرية لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة.
- تقديم تقارير أداء سنوية مدققة على النحو المحدد في اتفاقيات التعاقد الأخرى، لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة.
- توثيق جميع العقود والمستندات الأخرى ذات الصلة بشكل صحيح، بنسخة ورقية، ونسخة إلكترونية، وكذلك على نظام التأجير التابع للحي الدحو والحلة القديمة والذي يشرف عليه فريق إدارة أصول المنافذ التجارية.

٤. الشؤون المالية

- الفواتير.
- التحصيل.
- إدارة الضمانات المصرفية.
- التأمين.
- التشغيل.
- التفنيش.
- إصدار التصاريح.
- الغرامات والعقوبات.
- أداء وإنجاز جميع الأعمال بشكل مطابق لـ "الدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية".
- تقديم تقارير عمليات شهرية لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة.
- تقديم تقارير أداء سنوية مدققة على النحو المحدد في اتفاقيات التعاقد الأخرى، لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية وللهيئة.

٥. الهندسة والصيانة

- العمل على جميع أنواع احتياجات الصيانة للأصول التجارية بالمشروع.
- مراجعة التصميم.
- الحصول على الموافقات اللازمة على التصميم.
- الامتثال للصحة والسلامة والبيئة.
- الامتثال بالدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية.
- العمل على أي متطلبات أخرى لنطاق العمل.



- إعادة تسليم أصول المنافذ التجارية كاملة من قبل المستثمر بحالة وجاهزية كاملة تضمن قابلية نقله للهيئة الملكية لمدينة الرياض أو لأي جهة أخرى.
 - استخدام أفضل التقنيات في فنتها والتي ستعكس إيجاباً على صورة لحي الدحو والحلة القديمة.
 - تقديم تقارير الهندسة والصيانة شهرياً لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية في الجهة الحكومية.
 - تقديم تقارير سنوية للهندسة والصيانة، مدققة "على النحو المحدد في اتفاقيات التعاقد الأخرى"، لفريق إدارة أصول المنافذ التجارية والهيئة.
٦. قواعد الالتزام

يتوجب على المستثمر، كأحد مسؤولياته، الالتزام بمعايير ومتطلبات القواعد التجارية كما يلي:

- على المستثمر أن يتولى جميع استثمارات ومخاطر المشروع، ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة تجاه الغير عن نتائج استثمار وتشغيل المشروع.
- تتمثل مسؤولية المستثمر في تشغيل وإدارة تأجير أنواع مختلفة من وحدات المنافذ التجارية داخل لحي الدحو والحلة القديمة، بهدف زيادة الإيرادات.
- المستثمر مسؤول عن التكاليف المرتبطة بالتسويق وتطوير أعمال المبيعات وإدارة كافة أصول المنافذ التجارية.
- يتعين على المستثمر أن يعمل ويتعاون بشكل استباقي مع جميع أصحاب المصلحة وأطراف المشروع من مشغلين ومتعاقدين ومشاريع موازية على سبيل المثال لا الحصر شريك الإعلانات الداخلية، وشركة التشغيل، والصيانة وحقوق التسمية، وغيرهم.
- يتعين على المستثمر الامتثال الكامل لجميع متطلبات الأدلة الفنية والتصاريح المطلوبة من قبل الجهة الحكومية أو من ينوب عنها من شركات تشغيل وصيانة أصول المنافذ التجارية.
- يتحمل المستأجر تكاليف اتصال البيانات.
- الجهة الحكومية ليست مسؤولة عن أمن أصول المنافذ التجارية وتقع ضمن مسؤوليات المستثمر.
- سيقوم المستثمر بتعويض الجهة الحكومية أو الغير عن أي إصابة، أو مسؤولية، أو خسارة، أو تكلفة، أو مصروفات، أو أضرار تنشأ عن المعدات، أو التركيب، أو أعمال البناء، أو التشغيل التي يباشرها.
- يجب على المستثمر الالتزام بشروط مشغلي لحي الدحو والحلة القديمة، ويتعين على المستثمر مراعاة تلك الشروط والتعليمات بشكل متواصل.
- بعد الالتزام بالدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية – الذي تضعه الجهة الحكومية - للحي الدحو والحلة القديمة إلزامياً.
- تخضع المواد والأبعاد والعناصر الأخرى المتعلقة بالتصميم لموافقة إدارة الشؤون التجارية والاستثمار في الجهة الحكومية.
- سيتعين على المستثمر التعاقد (على نفقته الخاصة) مع مدقق خارجي (معتمد من قبل الجهة الحكومية) يقدم تقارير سنوية مدققة تخص أصول المنافذ التجارية قبل نهاية الربع الأول من كل سنة تعاقدية.
- على المستثمر أخذ المساحة الإجمالية لمناطق البيع بالتجزئة بعين الاعتبار.
- دمج نظام إدارة أصول المنافذ التجارية مع نظام الجهة الحكومية لضمان حوكمة خدمات الإدارة المساعدة بشكل أمثل.
- المشاركة وتسهيل عمليات التفقيش والتدقيق الداخلي وتدقيق الجودة للجهة الحكومية.
- تنفيذ الإجراءات التصحيحية التي ترد عقب أنشطة التدقيق الداخلي وضمان الجودة.
- يجب تقديم التقارير والقوائم المالية وفق طلب الجهة الحكومية وتقرير التسوية المالية السنوي في نهاية السنة المالية.
- التنسيق مع الجهة الحكومية لإصدار شهادة عدم الممانعة قبل بدء العمل.
- يجوز للهيئة تعيين شركات تدقيق خارجية، ويجب على المستثمر دفع الرسوم الخاصة بها.
- الالتزام بالإجراءات المعتمدة بخصوص المطالبات والشكاوى المتعلقة بالمخالفات والعقوبات كما هو موضح في ملحق مستوى الخدمة، الملحق (٣).
- تقديم خطة للحفاظ وتمديد دورة حياة أصول المنافذ التجارية والالتزام لشروط الجهة الحكومية.



- إعداد وتقديم خطة دورة حياة أصول المنافذ التجارية التي تشمل إرشادات تسجيل الأصول، وقواعد التشغيل، وخطط الصيانة (الدورية والاستباقية والتصحيحية) والتسويق والتحليل التشغيلي وإخراج الأصول من الخدمة.
- رفع تقارير فورية للجهة الحكومية عن أي حوادث تجارية يسببها المستأجرون.
- التنسيق الكامل مع شركاء الأعمال بشأن مسائل الصحة والسلامة.
- التنسيق عمليات التشغيل والصيانة، عن طريق تطوير بروتوكول معتمد لنقل مواد التجهيز ومخزونات التجزئة وإدارة عمليات الإهلاك (التخلص منها) وبالتنسيق مع شركات التنصيف والصيانة.
- يتوجب على المستأجر الالتزام التام بشروط وأحكام العقد. وفي حالة حدوث أي أضرار للهيئة أو أصولها، أو لأطراف ثالثة نتيجة لعدم امتثال المستأجر، يكون عليه تحمل المسؤولية وتعويض الجهة الحكومية بالكامل.
- يتعين على المستثمر استصدار التراخيص الحكومية اللازمة من الجهات ذات العلاقة وعلى تكلفتهم الكاملة.
- يجب تنفيذ جميع أنشطة الصيانة والإصلاح من قبل فنيين ومهندسين مدربين ومعتمدين سابقاً، وفقاً لمواصفات الشركة المصنعة للمعدات الأصلية والدليل ونشرات الخدمة، مع استخدام قطع غيار أصلية جديدة للمعدات محل الصيانة عند الحاجة.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع القوانين والقواعد والأنظمة واللوائح والقرارات والتعليمات واجبة التطبيق في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الجهات ذات الاختصاص بما في ذلك السلطات البلدية والحكومية المختلفة، فيما يتعلق بتنفيذ الأعمال التي تدخل ضمن واجباتهم التعاقدية. يكون المستثمر مسؤولاً عن الحصول على جميع التراخيص والتصاريح المحلية.
- تطوير وتحديث سجل المخاطر الخاص بإدارة أصول المنافذ التجارية وتنفيذ خطط التخفيف ذات الصلة ومؤشرات الأداء الرئيسية، وتوفير المعلومات اللازمة للجهة الحكومية.
- تحتفظ الجهة الحكومية بالحق في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والتعاقدية المناسبة في حق المستثمر في حالة إخفاقه في الوفاء بمبالغ الاستثمار المتفق عليها.

متطلبات أخرى لنطاق الأعمال

- تسليم المشروع من قبل المستثمر بحالة وجاهزية كاملة تضمن قابلية نقله للهيئة الملكية لمدينة الرياض.
 - استخدام أفضل التقنيات في فنتها والتي ستنعكس إيجاباً على صورة حي الدحو بمدينة الرياض.
 - يجب على المستثمر استلام والتعامل مع أي استفسارات محتملة من المستأجرين المحتملين التي تحال له من الجهة الحكومية وسيقوم بالترويج لأصول المنافذ التجارية عند الإمكان دون أي التزام على الجهة الحكومية.
- كما يجب على الفائز بالمنافسة وتحت مسؤوليته وعلى نفقته الخاصة تنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة والنظافة للعناصر المشمولة بالمنافسة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة العقد وعليه توفير جميع ما تحتاجه تلك من متطلبات وإمكانات مادية وبشرية وآلية ليكون الحي بحالة تشغيلية ممتازة وبصفة دائمة ومستمرة يومياً.

يتحمل مقدم العرض الفائز المسؤولية النهائية عن إدارة المشروع، وتحقيق نتائج الأداء المتوقعة، وتحديد الموظفين المناسبين لدعم منهجه الفني.

يجب أن يمتلك مدير المشروع الصفات الفكرية والقيادية اللازمة للتخطيط والإدارة والتطوير وفهم والتنفيذ لاستكمال المشروع. يحق للجهة الحكومية طلب تغيير مدير المشروع حال كونه غير متعاوناً مع الجهة الحكومية أو غير قادر على تنفيذ متطلبات عمله، وفقاً لما تراه الجهة الحكومية.

٧. التدقيق والتقارير وإدارة الوثائق

يلتزم المستثمر بقائمة الأعمال التالية المتعلقة بالتدقيق وإعداد التقارير وإدارة الوثائق والمستندات:

#	عمليات التدقيق والتقارير والوثائق	نطاق التغيير	دورية الامتثال
---	-----------------------------------	--------------	----------------



أ.	تدقيق عام وشامل يقوم به مدقق خارجي معتمد من قبل الجهة الحكومية (على حساب المستثمر).	فني + تجاري	سنوي
ب.	رفع تقرير حول الدخل إلى الجهة الحكومية من قبل المستثمر.	تجاري	شهري
ج.	الوصول عند الطلب إلى جميع البيانات إذا طلبت الجهة الحكومية بما في ذلك اتفاقية مستوى الخدمة والاتفاقيات مع أطراف ثالثة.	فني + تجاري	مستمرة
د.	إعداد وتقديم تقارير مفصلة إلى فريق إدارة أصول المنافذ التجارية في الجهة الحكومية تتعلق بإدارة محفظة أصول المنافذ التجارية. يتضمن ذلك الإيرادات ومستويات الإشغال ومزيج العلامات التجارية والتنبؤات وتحقيق الأهداف.	فني + تجاري	شهري
هـ.	إدارة البرنامج الإلكتروني الخاص بإدارة المنافذ التجارية فيما يتعلق بمحفظة أصول المنافذ التجارية. ويشمل ذلك إدخال جميع البيانات المتعلقة بإدارة التعاقد والتي تشمل على سبيل المثال، لا الحصر: (الرسومات المطلوبة والتغييرات وتجهيز المخططات والموافقات وشهادات عدم الممانعة والإشعارات والعقود وأي مستندات أخرى تتعلق بالمخزون).	فني + تجاري	مستمرة
و.	تتبع الأنشطة لضمان تحقيق شروطها التعاقدية أو المخطط لها.	فني + تجاري	مستمرة
ز.	تحديث سجل المخاطر مع تقييم المخاطر لجميع الأنشطة العقارية النشطة.	فني + تجاري	ربع سنوي
ح.	تطوير سجل الجودة والصحة والسلامة، والمراجعة لجميع الأنشطة العقارية النشطة.	فني + تجاري	ربع سنوي

٨. المخاطر وتوزيعها

على المستثمر تطوير وتحديث سجل المخاطر الخاص بإدارة أصول المنافذ التجارية وتنفيذ خطط التخفيف ذات الصلة ومؤشرات الأداء الرئيسية، وتوفير المعلومات اللازمة للجهة الحكومية مع الالتزام بـ:



- (1) تقديم تقارير المخاطر المحتملة الشهرية المتعلقة بجميع الأنشطة من التأجير حتى ما بعد التشغيل وتقديم خطط لتخفيف وإدارة المخاطر وفقاً لذلك.
- (2) تزويد الجهة الحكومية بشكل ربع سنوي تحديث لسجل المخاطر مع تقييم لجميع الأنشطة العقارية النشطة.
- الجدول أدناه يوضح نموذج الرقابة والمخاطر وكيفية التعامل معها:

الدورية	المسؤولية	تخفيف المخاطر	المخاطر
سنوياً	- يقدم المستثمر للموافقة - نظام إدارة المشروع للمراقبة	خطة المبيعات والتسويق	قوائم تسعير الإيجارات للأصول القابلة للتأجير الغير متوائمة مع الخطة والأهداف
سنوياً	- يقدم المستثمر للموافقة - نظام إدارة المشروع للمراقبة	سياسة الخصم	الخصم المفرط
مستمر	- يدفع المستثمر ثمن البرمجيات وتوفير الوصول - نظام إدارة المشروع للمراقبة والتدقيق	برامج التأجير والمحاسبة	سجلات التأجير غير ملائمة
شهرياً سنوياً	- يصدر المستثمر التقارير - نظام إدارة المشروع للمراقبة والتدقيق - يدفع المستثمر للمراجعة	أ. تقارير شهرية ب. تدقيق طرف ثالث سنوياً	عدم تحقيق أهداف التأجير
مستمر	- يصدر فريق إدارة أصول المنافذ التجارية في الجهة الحكومية الإرشادات - نظام إدارة المشروع للمراقبة والتدقيق	مستند الدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية	عدم تلبية إرشادات تجهيز وحدات المنافذ التجارية

يجب على المستثمر توفير تأمين على جميع أصول المنافذ التجارية وما يتصل بها من أصول او ممتلكات للحي الدحو والحلة القديمة ضد "جميع مخاطر" الخسائر أو الضرر المادي، بما في ذلك الحريق والصواعق والانفجار والكوارث الطبيعية (الفيضانات والزلازل وما إلى ذلك) والإرهاب والتخريب والإضرابات وأعمال الشغب والاضطرابات المدنية وتعطل الآلات.

٧٧ مواصفات الجودة

أولاً: يلتزم المستثمر بمواصفات الجودة المطلوبة في نطاق تنفيذ الخدمات المذكورة في هذا العقد، ويلتزم بما تم الاتفاق عليه قبل البدء في تنفيذ الخدمات بما يرد في هذا العقد بشأن وثائق المواصفات والجودة والسلامة، كما يجب على المستثمر إخطار الجهة الحكومية أو من ينوب عنها من شركات تشغيل لحي الدحو والحلة القديمة في الرياض بأي حدث يتسبب أو من الممكن أن يتسبب في عدم الامتثال بمتطلبات الجودة، كما يجب على المستثمر أيضاً إخطار الجهة الحكومية بأي تغييرات أو تعديلات من الممكن أن تؤثر على جودة الخدمات المقدمة.

يلتزم المستثمر بـ:

- أ. تطوير سجل الجودة والصحة والسلامة، والمراجعة لجميع الأنشطة العقارية النشطة مع تزويد الجهة الحكومية بالتقارير والنتائج بشكل ربع سنوي.
- ب. الربط التقني للأنظمة الخاصة بالمستثمر وتبادل البيانات مع الجهة الحكومية التي يتم من خلالها إدارة الجودة وتبادل المعلومات والتقارير الدورية.



ثانيًا: للجهة الحكومية الحق في مراقبة مواصفات الجودة المتفق عليها وضمان سلامتها ومطابقتها بما تم الاتفاق عليه من شروط ومواصفات، وإذا أخل المستثمر بتلك المواصفات يحق للجهة الحكومية القيام تدريجيًا بما يلي:

ج. رفض تقديم الخدمات والسلع، وللجهة الحكومية حسم هذا المبلغ من مستحقات المستثمر.

د. مطالبة المستثمر بتعديل أو إعادة أداء الخدمات غير المطابقة لمواصفات/ معايير الجودة.

هـ. اتخاذ إجراءات السحب الجزئي المنصوص عليها في هذا العقد.

ثالثًا: سيتم قياس مؤشرات الأداء بشكل ربعي سنوي وسيتم حساب القيمة النهائية لنتائج المؤشر بشكل تراكمي لأربع دورات قياس في نهاية العام حسب ما تم تفصيله في (ملحق ٣ – اتفاقية مستوى الخدمة لاستثمار أصول المنافذ التجارية)

٧٨ مواصفات السلامة

يلتزم المستثمر خلال جميع مراحل التنفيذ بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحددها الجهة الحكومية في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة للامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.



القسم التاسع: الشروط الخاصة

على المستثمرين استيفاء المتطلبات الدنيا التالية للتقديم على المنافسة:

- أن يكون الدخل السنوي للمتنافس (Annual Turnover) لا يقل عن 50,000,000 ريال سعودي (خمسين مليون ريال سعودي). يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة كشوفات مالية رسمية مدققة تثبت دخله السنوي.
- أن يكون للمتنافس خبرة سابقة في تأجير مساحات المنافذ التجارية وإدارة العلامات التجارية وإدارة أصول المنافذ التجارية، تقدم على شكل خطاب تعهد ويرفق به عرض يوضح كافة الخبرات السابقة في المجالات المطلوبة.
- القدرة على القيام بتنفيذ نطاق عمل المشروع وجميع الأدوار والمسؤوليات المنوطة به، تقدم على شكل خطاب تعهد ويرفق به عرض يوضح مؤهلاته التي تسمح له بذلك.
- القدرة على تنفيذ المشروع وتجهيزه بالتزامن مع الجدول الزمني لافتتاح الحي، تقدم على شكل خطاب تعهد وخطة عمل مفصلة.
- القدرة على تحقيق نسب الإشغال المقدمة في العرض، تقدم على شكل خطاب تعهد وخطة عمل مفصلة.
- تمتلك الهيئة الملكية لمدينة الرياض صلاحية تعيين شركة أو جهة أخرى للإشراف على تنفيذ المشروع وإدارة العقد.
- على المشغل تضمين عقود التشغيل من الباطن لكافة الالتزامات المنصوص عليها في نطاق العمل والملف التعريفي للأنشطة التجارية المرفق به وشروط عقد التشغيل فيما يكون مشمولاً بالمسؤولية التضامنية للمستأجر وكل مستأجر من الباطن.
- يلتزم المشغل بتشغيل (٨٠) ثمانون محلاً من المحلات التجارية خلال (٤) أربعة أشهر من تاريخ استلام العين المؤجرة.
- يلتزم المشغل بتشغيل (١١٠) مائة وستون محلاً من المحلات التجارية خلال (٦) ستة أشهر من تاريخ استلام العين المؤجرة.
- يرفق المتقدم لهذه المزايدة مع عرضه توضيح لخطة العمل التنظيمية التي سيقوم بها بخصوص تشغيل المحلات بنفسه و/أو تلك التي سيتم تشغيلها من الباطن طبقاً للأنشطة المطلوبة بالملف التعريفي للأنشطة التجارية لكل محل وبشكل محدد وفي الاختصاص المهني المبين بالملف التعريفي.
- يتحمل المشغل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف وجميع الرسوم الأخرى للمحلات، كما يكون مسؤولاً عن سدادها في حالة التشغيل من الباطن.
- على المشغل المحافظة على ما يُسلم له من مخططات وكتيبات التشغيل والصيانة وغيرها ويحفظها ويستخدمها بطريقة سليمة منظمة مرتبة، وأن يعيدها عند انتهاء عقد الإيجار بنفس الحالة التي استلمها.
- يقوم المشغل بالتنسيق والتعاون مع الجهات الرسمية فيما يلزم من أمور تكون مفروضة نظاماً أو بموجب تعليمات واجبة النفاذ.
- مستهدفات لمؤشرات الأداء الرئيسة والغرامات وإجراءات التصحيح وسياسات التخارج والأثر المترتب في حال عدم تحقيقها وفقاً للتفصيل التالي:

#	مؤشر الأداء	الهدف	الغرامة المستحقة
١	إجمالي إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو بالرياض عند نهاية العام الأول من بداية اتفاقية مستوى الخدمة.	60% إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية	٢٪ من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة للجهة الحكومية أو إجمالي إشغال محطة أصول المنافذ التجارية أيهما أعلى
٢	إجمالي إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو العام بالرياض عند نهاية العام الثاني (٢) من بداية اتفاقية مستوى الخدمة.	70% إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية	٢٪ من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة للجهة الحكومية أو إجمالي إشغال محطة أصول المنافذ التجارية أيهما أعلى
٣	إجمالي إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو العام بالرياض عند نهاية العام الثالث (٣) من بداية اتفاقية مستوى الخدمة.	80% إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية	٢٪ من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة للجهة الحكومية أو إجمالي إشغال محطة أصول المنافذ التجارية أيهما أعلى
4	إجمالي إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو العام بالرياض عند نهاية العام الرابع (4) من اتفاقية مستوى الخدمة.	90% إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية	٢٪ من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة للجهة الحكومية أو إجمالي إشغال محطة أصول المنافذ التجارية أيهما أعلى
5	إجمالي إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو العام بالرياض عند نهاية العام الخامس (5) من اتفاقية مستوى الخدمة.	١٠٠% إشغال مساحات محطة أصول المنافذ التجارية	٢٪ من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة للجهة الحكومية أو إجمالي إشغال محطة أصول المنافذ التجارية أيهما أعلى
11	الامتثال لـ "دليل تجهيز مساحات المنافذ التجارية".	100%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية للمزايدة المستحقة للجهة الحكومية خلال العام



12	التسليم في الوقت المحدد والمتفق عليه من قبل الجهة الحكومية أو من ينوب عنها والتسليم الشامل لمجموعة التقارير الدورية (القوائم والتقارير المالية، تقارير ومؤشرات الأداء، تقارير إدارة المخاطر، تقارير متابعة الإجراءات التصحيحية الناتجة من توصيات الجهة الحكومية أو من ينوب عنها بعد عمليات التدقيق والتدقيق الداخلي أو غيرها من التقارير المخصصة).	90%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
13	حضور ممثلين معتمدين من الشريك الخاص الاجتماعات الدورية والأخرى المخصصة مع حي الدحو العام بالرياض والتي يدعي لها الجهة الحكومية أو من ينوب عنها وتنفيذ التوصيات التي تسند للشريك الخاص من خلال هذه الاجتماعات.	95%	0.5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
14	الالتزام بالتنسيق مع جميع أصحاب المصلحة وأطراف المشروع من مشغلين ومتعاقدين ومشاريع موازية لضمان سلامة التنفيذ والتشغيل، مثل الإعلانات الداخلية، وشركات الصيانة والتشغيل والاتصال بشبكة الانترنت (واي فاي) وأصحاب حقوق التسمية وغيرهم.	95%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
15	الالتزام بجدول المدفوعات والمستحقات الخاصة بالجهة الحكومية في غضون (١٠) أيام، في حالة فشل الشريك الخاص في أداء المدفوعات المستحقة أو تأخر في إجراء التسوية أو في السداد لأكثر من خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ استحقاق يستحق عليه الغرامات المذكورة بالجدول.	100%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
16	التزام الشريك الخاص بتدريب فريق عمل الجهة الحكومية ونقل المعرفة والخبرة لموظفيها بكافة الوسائل.	95%	0.5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
17	الربط التقني للأنظمة الخاصة بالشريك الخاص وتبادل البيانات مع الجهة الحكومية التي يتم من خلالها إدارة محفظة أصول المنافذ التجارية والإدارة المالية وإدارة الأداء وإدارة المخاطر وإدارة الجودة لتبادل المعلومات والتقارير الدورية بين الشريك الخاص والجهة الحكومية وكذلك تسهيل عمليات التدقيق الداخلي وضبط الجودة.	90%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
18	التزام الشريك الخاص بالهيكل التنظيمي لفريق العمل الذي سيدير محفظة أصول المنافذ التجارية.	95%	1% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
19	التزام الشريك الخاص بالأدلة الفنية والإجراءات والسياسات والقوانين المعتمدة من الجهة الحكومية للحصول على التصاريح اللازمة من قبل الجهة الحكومية أو من ينوب عنها من شركات الصيانة والتشغيل.	95%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
21	التزام الشريك الخاص بالحفاظ على أصول المنافذ التجارية الخاصة بالمشروع وإطالة أعمار الأصول من خلال الالتزام بخطط الإصلاح الدوري والوقائي والصيانة والامثال بالإجراءات التصحيحية التي ترد للشريك الخاص من قبل الجهة الحكومية أو من ينوب عنها من خلال عمليات التدقيق والتدقيق الداخلي. وإعادة تسليمها حسب المذكور أعلاه في نهاية العقد.	95%	5% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام
22	نسبة الخدمات المؤتمنة المقدمة للمستأجرين (على سبيل المثال إبرام عقد إيجار جديد، تجديد عقد إيجار، إنهاء عقد إيجار، تقديم ومتابعة شكاوى المؤجرين، طلب صيانة لوحدات المنافذ التجارية).	60% زيادة 10% كل سنة	1% من إجمالي قيمة الدفعات السنوية المستحقة للجهة الحكومية خلال العام

خبرات المستثمر:

على المستثمر أن يمتلك خبرات في إدارة وصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية ووحدات التجزئة، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- أ. يمتلك علامات تجارية يمكن أن تتناسب مع مزيج العلامات التجارية للحي الدحو والحلة القديمة، تعمل ومرخصة رسمياً في المملكة العربية السعودية.
- ب. يمتلك مقومات وخبرات في إدارة الأصول تتناسب مع نطاق عمل المشروع.
- ج. يمتلك المستثمر خبرة في تشغيل وصيانة وأمن وسلامة أصول المنافذ التجارية.
- د. يمتلك الخبرة والقدرة على تكوين تحالف في حالة عدم توفر أحد الخبرات أو المقومات المذكورة أعلاه (امتلاك علامات تجارية/ مقومات وخبرات إدارة الأصول).
- هـ. خبرة في مجال الفنادق.
- و. تقديم استراتيجية كاملة وخطة توضح كيف سيتم رفع قيمة العلامات التجارية للمنافذ وكيف سيؤثر ذلك على عدد الزوار وأيضاً على الإيرادات بالإيجاب مع مرور الوقت.
- ز. خبرة لا تقل عن (٥) سنوات في تشغيل الفنادق ، أفضلية في حال الخبرة في تشغيل الفنادق التراثية والبيوتيك سواء بشكل مباشر أو عن طريق شركة من الباطن متخصصة في المجال من ضمن تحالف المشروع.
- ح. خبرة لا تقل عن (١٠) سنوات في إدارة وتشغيل المحلات التجارية والمواقف.



٧٩ التأجير

على المستثمر استثمار وإدارة وتأجير وصيانة وتشغيل محطة أصول المنافذ التجارية الممتدة عبر حي الدحو والحلة القديمة والاستفادة منها تجارياً، وبالتالي تحقيق أهداف التأجير المتوقعة والموافق عليها ضمن اتفاقية مستوى الخدمة ومستندات المنافسة الأخرى. يجب على المستثمر تأجير العقار (الأصول) من خلال عقد إيجار إلكتروني موثق عبر منصة "إيجار".

٨٠ المدة

تبلغ المدة الإجمالية للعقد عشرين سنة، تبدأ بعد فترة المهلة مع تاريخ توقيع العقد وهي ١٢ شهراً من التوقيع.

٨١ الدفع

جميع المبالغ المستحقة المذكورة ضمن المدفوعات أعلاه يجب تسديدها وتكون مستحقة بشكل سنوي وفق ما يلي:

- إذا أخفق المستثمر في سداد أي مبلغ عند استحقاقه من طرفه بموجب التعاقد، قد تفرض الجهة الحكومية مبلغاً إجمالياً يعادل خمسة بالمائة (٥٪) من قيمة المبلغ غير المدفوع كرسوم خدمة، دون تنازل الجهة الحكومية عن أحقية اتخاذ أي إجراء آخر متاح.
- يجب على المستثمر سداد جميع المدفوعات وتقديم جميع المعلومات المالية للهيئة الملكية لمدينة الرياض.

٨٢ التدقيق وحفظ السجلات وإعداد التقارير

يتعين على المستثمر تقديم كافة الوثائق والمعلومات المالية والتقارير الدورية الخاصة بمراجع الحسابات وكل ما تطلبه الجهة الحكومية والذي يمكنها - بحسب قناعاتها الخاصة - من التحقق من وفاء المستثمر بالتزاماته المالية المترتبة عليه بموجب التعاقد. تقوم الجهة الحكومية بالتدقيق وبأخذ نسخ من القوائم المالية والتقارير المالية وسجلات المخاطر ومؤشرات الأداء وبيانات دورة حياة الأصول، أو دفاتر، أو سجلات، أو بيانات المستثمر الإلكترونية، أو الورقية في أي وقت ودون إشعار مسبق. يتبعن على المستثمر التعاون مع الجهة الحكومية في أي إجراء فحص أو تدقيق تقوم به، ويتحمل بالكامل تكاليف ورسوم تعيين مدققين من قبل الجهة الحكومية لهذه الغاية.

٨٣ استخدام الموقع

على جميع مستأجري أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة استخدام الوحدات المؤجرة وفقاً للقواعد والأنظمة وشروط الاستخدام الصادرة عن مشغل الحي من وقت لآخر، وأن يكون هذا الاستخدام فقط لتشغيل أعمال البيع بالتجزئة مع استبعاد أي استخدام آخر، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، بيع أي سلعة لا تدخل في البيع بالتجزئة إلا إذا تم الحصول على موافقة الجهة الحكومية مسبقاً.

- يلتزم المستأجرون في حي الدحو والحلة القديمة بعدم استخدام المواقع أو أي منطقة أخرى في حي الدحو والحلة القديمة بشكل غير قانوني أو غير لائق أو مسيء. على سبيل المثال لا الحصر، على المستأجرين عدم القبول أو السماح باستعمال مناطق حي الدحو والحلة القديمة أو أي جزء منها بأي طريقة كانت أو بالقيام بأي شيء داخلها، أو القبول أو السماح بإحضار شيء إليها أو الاحتفاظ بشيء عليها بأي طريقة من شأنها:

- انتهاك أي قانون أو مطلب من السلطات العامة
- التسبب بإصابة هيكلية لأي مبنى أو هيكل
- التدخل مع عمليات التشغيل المعتادة من تدفئة، أو تكييف هواء، أو تهوية أو سباكة أو أي أنظمة ميكانيكية أو كهربائية أخرى

- تشكيل مصدر إزعاج عام أو خاص
- تغيير المظهر الخارجي لأي مبنى أو هيكل و/أو أنها قد تكون محظورة بموجب سياسات تأمين أي من الطرفين أو أي مصادقات عليها

- بقر المتعاقدين منع أي استخدام ومنع المستأجرين في حي الدحو والحلة القديمة من أي استخدام لوحدة المنافذ التجارية من شأنه أن يتداخل أو يؤثر سلباً على تشغيل أو صيانة حي الدحو والحلة القديمة، أو يشكل خطراً على الحي أو عائقاً أو خرقاً للمتطلبات الأمنية. على المستثمر التأكد من عدم قيام أي مستأجر بإزعاج أو مضايقة العملاء أو المستأجرين الآخرين في الحي أو الإساءة إليهم. لن يشارك المستثمر بأي أنشطة غير مصرح بها أو لن يسمح لأي من المستأجرين الآخرين بذلك.

٨٤ استخدام المساحات العامة

يحق لجميع المستأجرين في حي الدحو والحلة القديمة، من ضمنهم المستثمر، استخدام جميع المساحات العامة في حي الدحو حسيما يتطلب الدخول إلى أصول المنافذ التجارية والخروج منها، وكذلك أي منطقة مخصصة لوقوف السيارات، شريطة التزام وكلاتهم أو موظفيهم أو مورديهم أو ضيوفهم بالقواعد والأنظمة والقوانين الأخرى المعمول بها أو السياسات والتي قد يتم تعديلها من وقت لآخر بالتنسيق مع الجهة الحكومية أو مشغل حي الدحو والحلة القديمة وبما لا يتعارض مع تعليمات الدفاع المدني بعدم وضع المواد خارج المحل وعلى الأبواب .. الخ.

٨٥ مستوى الخدمة

على جميع المستأجرين في حي الدحو والحلة القديمة، من ضمنهم المستثمر، الالتزام بمعايير مستوى الخدمة ومعايير الجودة وفقاً لمعايير ISO الدولية المطلوبة من قبل الجهة الحكومية لعملية التشغيل في العقد ويحق للجهة الحكومية تعديل معايير مستوى الخدمة هذه خطياً، وفق ما تقررر الجهة الحكومية بشكل معقول.

٨٦ حي الدحو والحلة القديمة

يقر جميع المستأجرين في حي الدحو والحلة القديمة، من ضمنهم المستثمر، بالأهمية القصوى للأمن في الحي وأن المتطلبات الأمنية يُحتمل أن تتغير خلال مدة هذا التعاقد. يجب على المستثمر الامتثال (والتأكد من امتثال المستأجرين) في جميع الأوقات لجميع القوانين والأنظمة والسياسات والأدلة الفنية والمتطلبات والتوجيهات المعمول بها سواء كانت خطية أو شفوية، ويقر بموجب هذه العقد على مسؤوليته الكاملة عن كل الأمن في المواقع المشار إليها بهذا العقد.

قد تطلب الجهة الحكومية أو مقاوليها تصاريح أمنية لأداء مهامهم داخل حي الدحو والحلة القديمة. يجب على مقدم العرض الحصول على هذه الموافقات قبل بدء العمل في أي مهمة. لن تسمح الجهة الحكومية أو مقاوليها لموظفي وحدات المنافذ التجارية أو غيرهم التواجد دون تصريح في أي من مرافقها. يجب على مقدم العرض الحصول على هذه الموافقات باستخدام القواعد الداخلية المطبقة من قبل الجهة الحكومية أو مقاوليها.

مقدم العرض مسؤول عن الأمن والسلامة واستخدام الترخيص المناسب لأنظمتها التي تتفاعل مع الجهة الحكومية و/أو المستخدمة في معاملات أي وجميع أعمال الجهة الحكومية.

يجوز للجهة الحكومية أو ممثليها، وفقاً لتقديرهم، تعليق أو إنهاء الوصول أو استخدام أي أنظمة تتعلق بممارسة الأعمال التجارية مع مقدم العرض عندما يكون الأمن أو الوصول الإلكتروني أو الاستخدام أو إساءة الاستخدام سبباً لمثل هذا الإجراء. قد يستمر التعليق أو الإنهاء حتى يحين الوقت الذي تقرر فيه الجهة الحكومية أن الموقف قد تم تصحيحه أو لم يعد موجوداً.

٨٧ السلامة

يوافق المستثمر على اتخاذ جميع احتياطات السلامة اللازمة ضمن سيطرته بشكل معقول، وعلى الامتثال للقوانين والأدلة الفنية المعمول بها وقوانين المباني لمنع الحوادث أو الإصابات لأي من موظفيه، أو وكلاته، أو عملائه، أو الآخرين في أصول المنافذ التجارية أو حولها أو بجوارها أو في مواقف السيارات. لا يعفى شرط السلامة هذا أي مقاول أو مستشار يؤدي عملاً للتعاقد من الامتثال لمتطلبات السلامة بموجب عقده أو القانون المعمول به. يحق للجهة الحكومية أو من ينوب عنها أن توقف عمليات المستثمر إذا لم يتم مراعاة قوانين السلامة أو ممارسات العمل الآمنة، مع أنها ليست ملزمة بذلك.

٨٨ اتصال بالإنترنت (واي فاي)

يحق لجميع المستأجرين في حي الدحو والحلة القديمة، من ضمنهم المستثمر، تركيب نظام اتصالات لاسلكية "خاص" ضمن الأصول القابلة، وذلك للاستخدام من قبل موظفيهم، شريطة استخدام القنوات المزودة من قبل الجهة الحكومية فقط. كما يجب الحصول على موافقة الجهة الحكومية المسبقة على جميع تدابير الأمن السيبراني المطبقة. يتحمل مستأجر وحدة المنافذ التجارية جميع تكاليف اتصال البيانات (حسب الاقتضاء).



٨٩ دخول الجهة الحكومية إلى أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة

تحتفظ الجهة الحكومية بموجب هذا العقد بحقوق وكلائها وموظفيها ومورديها ومقاوليها ومستشاريها وممثليها بالوصول والدخول إلى جميع أصول المنافذ التجارية وعبرها والخروج منها وعبرها في حي الدحو والحلة القديمة في أي وقت.

٩٠ فحص وإصلاح الجهة الحكومية لأصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة

يحق للجهة الحكومية، بما في ذلك مسؤولوها وموظفوها ومقاولوها من الباطن وممثلوها المخولون، القيام بجولات رقابية على الأعمال التشغيلية للمستثمر، وذلك وفقاً لما يلي:

مراقبة التزام المستثمر: فحص وحدات المنافذ التجارية بشكل دوري خلال ساعات العمل الرسمية، أو في أي وقت عند الحالات الطارئة، للتحقق من مدى التزام المستثمر بشروط وأحكام التعاقد.

تنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح عند الإخفاق: في حال تخلف المستثمر عن تنفيذ أعمال الصيانة أو الإصلاحات المطلوبة، رغم تلقيه إشعاراً خطياً مناسباً من الجهة الحكومية، يحق للجهة الحكومية أو من تفوضه تنفيذ هذه الأعمال وفق تقديرها الخاص. وفي هذه الحالة، يتحمل المستثمر كامل التكاليف والنفقات المترتبة، ويلتزم بسداد مبلغ يعادل التكلفة الفعلية للعمالة والمواد المستخدمة في تنفيذ تلك الأعمال.

٩١ الإصلاح والصيانة والتجهيز

يلتزم المستثمر بالحفاظ على جميع الممتلكات العقارية التي تملكها الجهة الحكومية بحالة جيدة والتي تضم جميع محفظة أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة. يتعهد ويوافق المستثمر، على نفقته الخاصة دون أي نفقة أو تكلفة من طرف الجهة الحكومية خلال هذه المدة، بعد تأجير أصول المنافذ التجارية، على الآتي:

- أ. على المستثمر الامتثال بشكل تام بإرشادات الدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية للحي الدحو والحلة القديمة.
- ب. يتحمل المستثمر مسؤولية الحفاظ على جميع أصول المنافذ التجارية في حي الدحو بحالة جيدة وإبقائها في حالة نظيفة ومرتبطة وأمنة وصحية ومنظمة في كل الأوقات.
- ج. بالنسبة لجميع أصول المنافذ التجارية في حي الدحو والحلة القديمة، يتحمل المستثمر مسؤولية التأكد من أن مستأجري أي نوع من المنافذ التجارية يصممون ويؤدون أعمال التجهيز وفقاً للدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية. كما يتحمل المستثمر مسؤولية مراجعة واعتماد التصميمات المنتجة، وفقاً للدليل الفني لصيانة وتشغيل أصول المنافذ التجارية.

د. يجب أخذ موافقة الهيئة (المالك/المؤجر) الخطية قبل الشروع في تنفيذ أي أعمال أو تعديلات أو إنشاءات على المحلات أو المكاتب أو المواقف أو الفندق، وتكون المواصفات الهندسية والمعمارية لما يتم إنشاؤه أو إضافته أو تعديله من قبل المستأجر مطابقة ومماثلة لمثيلاتها المنفذة في المحلات والمكاتب والأكشاك ووفق متطلباتها الفنية والتشغيلية.

هـ. يلتزم المستأجر بإعداد الرسومات الهندسية الخاصة بديكورات المحلات والمكاتب والمواقف والفندق وحسابات الأحمال الكهربائية لها وتقديمها للمؤجر لاعتمادها والموافقة عليها قبل تنفيذها مع مراعاة عدم إدخال أي تغيير أو تعديل على الواجهات أو الجدران أو التقسيمات الداخلية أو تمديدات المياه والكهرباء إلا بإذن كتابي مسبق من المؤجر. ويلتزم الطرف الثاني بالتقيد بمستوى راقي من الديكور الداخلي يتناسب مع موقع المشروع والمنطقة المحيطة وبحق للمؤجر رفض ما لا يتناسب مع المظهر العام كما يحق له رفض أي تصميمات لا تحقق متطلبات السلامة والصحة العامة ولا يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض جراء هذا الرفض. وتشمل تقديمات الأعمال الهندسية الخاصة بديكورات المحلات والمكاتب والأكشاك ما يلي:

١. المخططات الموضحة للتصميم الداخلي.
٢. الواجهات الداخلية.
٣. القطاعات الطولية والعرضية.
٤. الواجهات الخارجية.
٥. الأسقف المعلقة.
٦. منظور داخلي وآخر خارجي يوضح فكرة تصميم المحلات والمكاتب والأكشاك.
٧. طريقة تشطيب الأرضيات.
٨. التفاصيل الخاصة بالتركيبات الثابتة والخزائن.
٩. لوحة عينات الخامات ومواد التشطيب.



١٠. تفاصيل لوحات المحلات والمكاتب والأكشاك.

١١. كتيب عن نوعية وحدات الإنارة والمواد الخاصة.

١٢. أي كتالوجات يتم طلبها من قبل المؤجر.

ويتم تقديم الرسومات على ورق مقاس (A1) وباقي المستندات تكون مقاس (A3) أو (A4) وتوضع جميعها مع نسخة الكترونية لها على فلاشه داخل حقيبة خاصة يكتب عليها اسم النشاط والعلامة التجارية للمحل أو المكتب. وتعتبر التصميمات والمستندات المقدمة ملكاً للمؤجر يحق له الاحتفاظ بها وعدم إعادتها للطرف الثاني.

يوافق المستثمر على أن يتم إنجاز جميع الخدمات التي يجب أدائها بموجب هذا القسم بواسطة موظفين مؤهلين، أو حيثما ينظم القانون، مقبول مرخص وفقاً للأنظمة والقوانين ذات الصلة. يجب أن تكون جودة الأعمال درجة أولى بالنسبة للمواد والحرفية، أن تكون مساوية أو أفضل من المواد والحرفية الأصلية، وأن تكون بموافقة الجهة الحكومية المختصة المسبقة أو من ينوب عنها باستثناء حالات الطوارئ التي تستوجب استجابة فورية. الجهة الحكومية أو من ينوب عنها الحكم الوحيد على جودة الصيانة والإصلاحات.

٩٢ الخدمات

لن يكون هناك عدادات للخدمات لكل وحدة من وحدات المنافذ التجارية، يحتسب استهلاك الخدمات على المستأجرين كرسوم خدمة يتم احتسابها لكل متر مربع لكل وحدة مؤجرة.

يتحمل المستثمر مسؤولية فرض رسوم الخدمة المذكورة وتحصيلها وتحويلها إلى الجهة الحكومية مع المدفوعات الأخرى المستحقة.

٩٣ التعويض

يقر المستثمر بتعويض الجهة الحكومية وعدم إلحاقها بأي أذى والدفاع عنها وعن المأمورين والوكلاء والمسؤولين المنتخبين والمتطوعين والموظفين التابعين لها من وضد أي خسائر ومطالبات ودعاوى وأضرار وتكاليف ورسوم وأسباب دعوى أيّاً كان نوعها أو طبيعتها، من ضمن ذلك أتعاب المحامين على سبيل المثال لا الحصر، لمدى كونها ناجمة عن أفعال غير شرعية أو متهورة من قبل المستثمر أو عن إهماله في أدائه بموجب هذا العقد. إذا كان عرض دفاع الجهة الحكومية، بناءً على حكم التعويض هذا، قد رفض من قبل المتعاقد، ومن ثم وجدت محكمة ذات اختصاص قضائي أن المتعاقد كان مطالباً بتعويض الجهة الحكومية، حينئذٍ إضافة إلى أي جزاءات لدى الجهة الحكومية، على المستثمر دفع التكاليف المعقولة للجهة الحكومية والنفقات وأتعاب المحامين المتكبدة لإثبات هذا التعويض أو الدفاع عن نفسها أو تنفيذ هذا الحكم. لا يفسر شيء مما ورد هنا على أن المستثمر مطالب بتعويض الجهة الحكومية مقابل إهمال الجهة الحكومية المنفرد. تبقى أحكام التعويض سارية بعد إنهاء هذا العقد.

٩٤ تقصير المتعاقد

سيتم اعتبار الحالات التالية بمثابة تقصير بموجب هذا التعاقد:

- إخفاق المتعاقد في سداد أي مبالغ مستحقة عند استحقاقها بموجب البنود ذات الصلة في هذا العقد.
- إذا تنازل أو نقل أو عرقل أو رهن المتعاقد هذا التعاقد أو أي جزء من المواقع، باستثناء الالتزام الصارم بشروط هذا التعاقد.
- طلب المتعاقد إشهار إفلاسه، أو إذا أصبح معسراً، أو إذا تم تقديم عريضة ضد المتعاقد لإفلاسه أو إعساره أو إعادة تنظيم أو تعيين حارس قضائي أو وصي، دون أن يتم الفصل خلال ستين (٦٠) يوماً.
- تقديم المتعاقد الالتماسات أو الدخول في ترتيبات لصالح الدائنين، أو السماح لهذا العقد أن تخضع لأمر تنفيذ، ولم يتم إلغاء أمر التنفيذ خلال ثلاثين (٣٠) يوماً.
- تخلي المتعاقد عن أي جزء من المواقع، أو تركها أو إخلائها، أو توقف المتعاقد عن تشغيل التعاقد دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الجهة الحكومية، لمدة سبعة (٧) أيام أو أكثر.
- والم يتم النص خلاف المذكور أعلاه، سيعتبر انتهاك المتعاقد لأي من التزاماته الأخرى أو إخفاقه في أدائها بموجب هذا التعاقد، وإخفاقه في إصلاح ذلك في غضون عشرين (٢٠) يوماً من صدور إشعار خطي من قبل الجهة الحكومية بهذا الانتهاك بمثابة تقصير يعطي الحق للجهة الحكومية باتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة حسب العقد والقانون.

٩٥ المعالجات القانونية والتدابير

في حال تقصير المستثمر بموجب هذا التعاقد، يحق للجهة الحكومية في أي وقت، دون التنازل عن أو تقييد أي من التدابير المتاحة لديها أو أي من حقوقها الأخرى:



- أ. إنهاء حقوق المستثمر بموجب هذا التعاقد وذلك بإشعار خطي.
- ب. الدخول وحيازة المواقع بالوسائل القانونية (مع أو بدون إنهاء هذا التعاقد) أو السعي نحو أي معالجات أو تدابير أخرى يسمح بها القانون.
- ج. يجب على المستثمر أن يسدد للجهة الحكومية التكلفة المعقولة لاستعادة حيازة المواقع وجميع التكاليف المعقولة لإعادة تأجير المواقع، وجميع التكاليف المعقولة الأخرى والأضرار الناجمة عن تقصير المستثمر والتي تشمل أتعاب المحامين وتكلفتهم المعقولة.
- د. بغض النظر عن أي إنهاء لحقوق المستثمر بموجب هذا التعاقد أو عن إعادة الدخول إلى المواقع، لا تسقط مسؤولية المستثمر عن المدفوعات المستحقة بموجب هذا التعاقد لبقية المدة، كما يوافق المستثمر على تعويض الجهة الحكومية عن أي نقص عند الطلب.
- هـ. لا يفسر إعادة الدخول أو حيازة المواقع أو أي إجراء آخر من قبل الجهة الحكومية، عند حدوث أي تقصير من قبل المستثمر أو بعد حدوثه، على أنه اختيار من قبل الجهة الحكومية لإنهاء هذا التعاقد أو على أنه قبول لأي تسليم للمواقع، إلا في حال إشعار الجهة الحكومية المتعاقد خطياً بهذا الإنهاء أو القبول.

٩٦ التقصير من قبل الجهة الحكومية

لن تُعتبر الجهة الحكومية مقصرة بموجب هذا التعاقد، إلا في حالة تقصير الجهة الحكومية في أداء التزام مطلوب منها وفقاً لهذا التعاقد، وذلك في غضون عشرين (٢٠) يوماً من إشعار الجهة الحكومية خطياً من قبل المتعاقد، حيث يوضح الإشعار النواحي التي فشلت فيها الجهة الحكومية في أداء هذا الالتزام. إذا كانت طبيعة الالتزام المطلوب من الجهة الحكومية تتطلب منطقياً أكثر من عشرين (٢٠) يوماً للأداء أو الإصلاح؛ لن تكون الجهة الحكومية مقصرة إذا بدأت بالأداء خلال مدة العشرين (٢٠) يوماً، وبعد البدء، القيام بما ذكر بجد حتى استكماله.

٩٧ التنازل عند الانتهاء

مع انتهاء مدة التعاقد، يوافق المتعاقد على تسليم جميع المواقع وأصول المنافذ التجارية بحالة جيدة والتي آلت إليها بعد التطوير والإنشاء، بالإضافة إلى تسليم كافة الأعمال والمهام والمستندات وغير ذلك مما يتعلق بتسيير العمل وتسجيل تسليمه إلى الجهة الحكومية أو الجهة الجديدة التي ستقوم باستلام التعاقد وتسييره وتشغيله. يجب على المتعاقد أن يزيل جميع ممتلكاته الشخصية من المواقع وأي مناطق أخرى. كما يجب على المتعاقد، عند الحاجة إلى ذلك، أن يقوم بحماية المواقع والمناطق المحيطة بها من أي ضرر قد يحدث بسبب هذه الإزالة. أي أصول مطورة من المستثمر وفقاً لبنود العقد تكون ملكاً خاصاً للهيئة الملكية لمدينة الرياض وتسلم لها عند إنهاء العقد بحال تشغيلية جيدة جداً.

٩٨ الإجراء المطلوب لحل النزاع

الامتثال لأحكام المملكة العربية السعودية والحكام الواردة في هذه الكراسة يعد شرطاً مسبقاً لأي إجراء قانوني من قبل أي من الطرفين، أو أي من وكلاء أحد الطرفين أو الشركات التابعة له أو مستشاريه الفرعيين أو مورديه أو موظفيه أو مسؤوليه أو أعضاء مجلس الإدارة أو مستشاريه أو مقاوليه أو مقاوليه من الباطن، ضد الطرف الآخر في هذا العقد.

٩٩ إجراء حل النزاع

يتم الفصل في أي نزاع ينشأ بموجب هذا التعاقد ويتعلق بمسألة قانونية أو حقيقة لم يتم تصفيتا بتعديل خطي على هذا التعاقد حسب الإجراء الموضح أدناه. تتم المراسلات عن طريق إيصالها إلى عناوين الإخطار الخاصة بالجهة الحكومية أو بالمتعاقد على النحو المنصوص عليه أدناه:

- أ. على المتعاقد تقديم أي نزاع يتعلق بهذا التعاقد خطياً إلى الجهة الحكومية. عند النظر في الظروف، تصدر الجهة الحكومية قراراً خطياً خلال عشرين (٢٠) يوم عمل. قرار الجهة الحكومية نهائي وملزم إلا إذا تم الاستئناف خطياً على النحو المنصوص عليه أدناه.
- ب. عند الاستئناف عن أي قرار صادر عن الجهة الحكومية، يقدم المتعاقد الاستئناف خطياً خلال عشرين (٢٠) يوم عمل من تاريخ صدور القرار.



- ج. يجب أن يحدد هذا الاستئناف الأسس الواقعية والأسس القانونية العامة للاستئناف، وأن يشهد على أن الاستئناف جاهز لاتخاذ القرار.
- د. تصدر الجهة الحكومية قراراً خطياً خلال عشرين (٢٠) يوم عمل من تقديم المتعاقد لطلب الاستئناف، أو خلال عشرين (٢٠) يوم عمل من استلام الجهة الحكومية لجميع المعلومات التي يمكن أن تحتاجها والمتعلقة بالنظر في الاستئناف.
- هـ. يعتبر القرار الصادر من قبل الجهة الحكومية نهائياً وملزماً.

١٠.٠ أثر إجراء حل النزاع

يجب على المتعاقد في حال أي نزاع ينشأ بموجب هذا العقد أن يحافظ على تشغيل وإدارة وصيانة كافة الأصول المستثمرة بغض النظر عن الخلاف.

تحتفظ الجهة الحكومية بحقها في إنهاء هذا التعاقد في حالة قيام المتعاقد بوقف الخدمات كنتيجة لأي نزاع قائم.

الجهة الحكومية غير مسؤولة عن سداد أي مطالبات أو تعويضات للمتعاقد كنتيجة لأي نزاع قبل الوصول إلى قرار نهائي لحل النزاع بين الطرفين.

١٠.١ الامتثال لجميع القوانين

يوافق المتعاقد عند تقديم خدماته بموجب هذا التعاقد على الامتثال، على نفقته الخاصة، لجميع القوانين والأوامر والقرارات ذات الصلة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، مع الامتثال لجميع القواعد واللوائح والمراسيم القانونية المعمول بها والسارية الآن أو التي يتم النص عليها بعدئذ وتصدر بموجب سلطة القانون، بما في ذلك على وجه التحديد جميع قوانين الحرائق واللوائح الأمنية التي قد تصدر من وقت لآخر.

١٠.٢ الإضرار بالممتلكات

يتحمل المستثمر مسؤولية كل وأي ضرر يلحق بممتلكات الجهة الحكومية، وفقاً لمدى تسبب أي فعل أو إغفال من قبل المستثمر أو أي من وكلائه أو موظفيه بذلك. كما يتحمل المستثمر مسؤولية إصلاح أي ممتلكات متضررة بما يرضي الجهة الحكومية أو من ينوب عنها، ويتحمل تكاليف هذا الإصلاح. على المستثمر إخطار الجهة الحكومية فوراً أو من ينوب عنها بأي ضرر على الممتلكات أو بأي مطالبات أو خسائر محتملة تتعلق بهذه الممتلكات.

١٠.٣ عناوين الإخطار

يكون الإشعار كافياً إذا تم إرساله إلى عناوين الإخطار التالية وتسليمه باليد مباشرة إلى الشخص المسمى.

أ. إلى الجهة الحكومية:
(الهيئة الملكية لمدينة الرياض)

ب. إلى المستثمر:

أي إشعار يتم إيصاله باليد يُعتبر مُستلماً قطعاً من قبل المرسل إليه عند التسليم الفعلي، وأي إشعار يتم إيصاله عن طريق البريد العادي أو السريع، على النحو المنصوص عليه في القسم الثالث والرابع من هذه الكراسة، يُعتبر مُستلماً قطعاً من قبل المرسل إليه بعد يومي عمل من تاريخ الإيداع.

يجوز لأي طرف تعديل عنوان الاخطار الخاص به بإشعار خطي لطرف الآخر.

١٠.٤ لا أطراف ثالثة مستفيدة

لا يتحمل المتعاقد ولا الجهة الحكومية، بموجب هذا التعاقد، أي واجب أو مسؤولية قد تفسر على أنها لصالح أي شخص أو كيان آخر و/أو بالتالي قابلة للتنفيذ من قبل شخص أو كيان آخر. التزامات المتعاقد والجهة الحكومية تجاه بعضهما البعض فقط. لا يمنح هذا التعاقد حقوقاً لأطراف ثالثة على الإطلاق.



١٠٥ تأكيدات أخرى

على المتعاقد تنفيذ أي وثيقة أو اتخاذ أي إجراء يتعلق بأداء هذا التعاقد، وفقاً لما قد يُطلب من قبل الجهة الحكومية.

١٠٦ بند قابلية الفصل

كل حكم من هذا التعاقد قابل للفصل؛ ولا تؤثر عدم قانونية أو بطلان أو عدم قابلية تنفيذ أي من أحكام هذا العقد، لأي سبب من الأسباب، على قانونية وصلاحيته وقابلية تنفيذ باقي هذا العقد أو أي حكم آخر منها.

١٠٧ حدود مسؤولية الجهة الحكومية

لن تتحمل الجهة الحكومية أي مسؤولية تجاه المتعاقد عن أي خسارة أو ضرر يتكبده المتعاقد نتيجة سرقة أو نتيجة أي فعل من قبل طرف ثالث. تتحمل الجهة الحكومية فقط مسؤولية سوء السلوك المتعمد أو الإهمال الجسيم من قبلها، فقط في حدود الأضرار الفعلية المباشرة الناتجة حصراً عن أخطائها.

١٠٨ النظام الواجب تطبيقه

يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

١٠٩ طاقم العمل

- يوظف المستثمر في جميع الأوقات عدداً كافياً من الموظفين حسبما يلزم لضمان خدمة سريعة ولبقة وفعالة.
- يجب أن يكون جميع الموظفين نظيفين وأنيقي المظهر مع ارتدائهم ملابس مناسبة، وكذلك زي رسمي وبطاقات أسماء في الحالات التي تقتضي ذلك.
- يجب أن يتصرف الموظفون بطريقة عملية وألا يخطرطوا في نزاعات عامة أو خلافات من شأنها أن تنتقص من جودة الخدمة المقدمة بهذا التعاقد.
- لن يستخدم الموظفون لغة غير لائقة أو يقوموا بالتصرف بشكل صاخب أو غير لائق.
- على المستثمر التأكد من عدم انخراط وكلائه وموظفيه بأساليب البيع التي تعتمد على ممارسة الضغوطات لبيع الخدمات المقدمة وأن يقدموا منتجاتهم وخدماتهم على أساس عادل ومعقول وغير تمييزي.
- يجب أن يكون الموظفون قادرين على التواصل بفعالية باللغتين العربية والإنجليزية وأن يكونوا قادرين على الإجابة على أسئلة العملاء وإتمام العمليات بفعالية ودقة.

١١٠ ساعات العمل

- يجب أن تكون المواقع مفتوحة ٣٦٥ يوماً في السنة، دون استثناء، ومن ضمن ذلك ساعات العمل الممتدة. يجب أن تبقى المواقع مفتوحة باستمرار خلال ساعات العمل المنتظمة. كما يجب أن تلبي مستويات التوظيف احتياجات حي الدحو والحلة القديمة، لضمان توفر أعداد كافية من الموظفين الأكفاء في كل موقع، مع التعديل حسب الضرورة لملائمة ذروة وتقلبات حركة الزوار اليومية.
- على المتعاقد عرض لافتات توضح أوقات العمل مع المحافظة عليها في جميع مواقع الخدمات.
- بعد أول تسعين (٩٠) يوماً، يجوز تغيير ساعات العمل عند موافقة الجهة الحكومية الخطية على ذلك وفقاً لطلب خطي من قبل المتعاقد يقدم فيه أسباباً ووثائق محددة ومثبتة.

١١١ المدير

- يختار المتعاقد ويوظف مديراً خبيراً يعمل بدوام كامل في الموقع، مصرح له بالكامل لتمثيل المتعاقد والتصرف نيابة عنه في جميع الأمور المتعلقة بالتشغيل اليومي للمواقع والوحدات.
- يجب الإشراف على عمليات المتعاقد في جميع الأوقات من قبل المدير شخصياً أو مأمور مؤهل أثناء غياب المدير.

١١٢ الخدمة وجودة المنتجات

- على المتعاقد الحفاظ على أعلى مستويات الخدمة وجودة المنتجات.



- ب. يجب أن يكون مستوى الخدمة وجودة المنتجات مصنف من أفضل المستويات، كما يمكن الاخذ بالاعتبار مؤسسات أخرى مماثلة من الدرجة الأولى
- ج. على المتعاقد إدارة طلب العملاء بفعالية حتى لا يتداخل ذلك مع العمليات الأخرى.

١١٣ النظافة

- أ. يجب أن يتم الحفاظ على نظافة المواقع بطريقة من الدرجة الأولى، مع إبقائها نظيفة ومرتبّة وعملية وفي حالة منظّمة في جميع الأوقات. الجهة الحكومية أو من ينوب عنها هي الحَكَم النهائي فيما يُشكل حالة جيدة من الدرجة الأولى.
- ب. يجب على المتعاقد، وذلك على نفقته وحده، أن يحافظ على نظافة المواقع وخلوها من القمامة والنفايات والمهمات والصناديق الفارغة ومستلزمات التعبئة والغبار والأوساخ والحشرات والقوارض.

يحظر على المتعاقد:

١. تخزين المواد الخطرة أو القابلة للاشتعال في المواقع أو في أي مكان آخر في حي الدحو والحلة القديمة باستثناء ما يستخدم في سياق العمل العادي.
٢. تخزين البضائع خارج المواقع أو بجوارها.
٣. تخزين أو وضع البضائع أو القمامة أو غيرها من المواد بشكل يعيق الوصول إلى المواقع أو ممراتها.



القسم العاشر: الملحقات

- ملحق (١): خطاب تقديم العروض
- ملحق (٢): معلومات عامة حول مشروع حي الدحو والحلة القديمة بمدينة الرياض
- ملحق (٣): اتفاقية مستوى الخدمة لاستثمار أصول المنافذ التجارية
- ملحق (٤): ملخص وحدات أصول المنافذ التجارية
- ملحق (٥): المواصفات الفنية ومعايير أجهزة الصراف الآلي
- ملحق (٦): المواصفات الفنية ومعايير أجهزة اطلب واستلم
- ملحق (٧) خرائط لحي الدحو والحلة القديمة
- ملحق (٨): الرسومات والمخططات (رسومات مواقع أصول المنافذ التجارية)
- ملحق (٩): مسودة العقد
- ملحق (١٠): نموذج الأسئلة والاستفسارات
- ملحق (١١): الشروط والأحكام المتعلقة بتطبيق آلية الحد الأدنى المطلوب للمحتوى المحلي
- ملحق (١٢): معايير التأهيل