



شركة ريمات
الرياض للتنمية
Remat Al-Riyadh



كراسة الشروط والمواصفات

مشروع إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقع متعددة الأدوار بحي الصحافة بمدينة الرياض

رقم الفرصة الاستثمارية في بوابة فرص (06-25-185471-5002)

رقم الإصدار 1.0 - تاريخ الإصدار: 2025



المحتوى

- أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة.....4
- ب. قائمة المصطلحات.....5
- ج. الجدول الزمني.....6
1. مقدمة.....7
2. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.....8
 - 2.1 من يحق له دخول المنافسة.....8
 - 2.2 طريقة شراء الكراسة.....8
 - 2.3 لغة العطاء.....8
 - 2.4 مكان تقديم العطاءات.....8
 - 2.5 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف.....9
 - 2.6 تقديم العطاء.....9
 - 2.7 العملة المعتمدة.....9
 - 2.8 كتابة الأسعار.....9
 - 2.9 مدة سريان العطاء.....10
 - 2.10 الضمان.....10
 - 2.11 موعد الإفراج عن الضمان ومصادرته.....10
 - 2.12 مستندات العطاء.....11
3. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....11
 - 3.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة.....11
 - 3.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة.....11
 - 3.3 معاينة العقار.....11
4. ما يحق لشركة ريمات الرياض والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....11



11	4.1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات
12	4.2 تأجيل موعد فتح المظاريف
12	4.3 سحب العطاء
12	4.4 تعديل العطاء
12	4.5 حضور جلسة فتح المظاريف
12	5. الترسية والتعاقد وتسليم المشروع
12	5.1 الترسية والتعاقد
13	5.2 تسليم المشروع
13	6. الاشتراطات العامة
14	6.1 أجرة مواقف السيارات
14	6.2 توصيل الخدمات للموقع
14	6.3 البرنامج الزمني للتنفيذ
15	6.4 الحصول على الموافقات والتراخيص
15	6.5 متطلبات خاصة
26	6.6 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
26	6.7 استخدام العقار للغرض المخصص له
27	6.8 التعاقد من الباطن
27	6.9 التنازل عن العقد
27	6.10 هيكل الدفع
28	6.11 متطلبات الأمن والسلامة
28	6.12 فسخ العقد
29	6.13 تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد
29	7. الاشتراطات الخاصة
29	7.1 مدة العقد
30	7.2 فترة السماح



30	7.3 النشاط الاستثماري المسموح به.....
30	8. مكونات المشروع.....
30	8.1 أهداف المشروع.....
31	8.2 حق شركة ريمات الرياض باستخدام العقار.....
31	8.3 التشغيل.....
32	9. مؤشرات الأداء الرئيسية.....
38	10. التقييم.....
38	10.1 التقييم الفني:.....
40	10.2 التقييم المالي:.....
43	11. الشروط والأحكام العامة.....
45	12. الملحق.....
46	الملحق رقم (1): إرشادات إعداد العرض الفني.....
51	الملحق رقم (2): نموذج العرض المالي.....
54	الملحق رقم (3): نموذج العقد.....
82	الملحق رقم (4): نموذج محضر تسليم المشروع.....
83	الملحق رقم (5): كروكي الموقع.....
84	الملحق رقم (6): نموذج الأسئلة والاستفسارات.....
84	الملحق رقم (7): الدليل الخاص بالمواقف العامة خارج الشارع.....



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة

يلتزم المستثمر بتسليم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله ظرفين منفصلين مختومين بالشمع الأحمر (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وبيانات التواصل الخاصة به مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة (إن وجدت) وذلك على العنوان المذكور في هذه الكراسة، على أن يقوم المستثمر بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً، ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	نوع الظرف	مرفق؟	مختوم؟
1	مستندات العرض الفني حسب التفاصيل والمتطلبات الواردة في هذه الكراسة على أن تكون في ظرف مستقل ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل للعرض الفني).	ضمن ظرف العرض الفني		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقة).	ضمن ظرف العرض الفني		
3	توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.	ضمن ظرف العرض الفني		
4	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (للمستثمرين الأجانب).	ضمن ظرف العرض الفني		
5	صورة من الترخيص / التراخيص - سارية المفعول - الممكنة للمستثمر من مزاولة مزاولة الأنشطة الموضحة في الكراسة.	ضمن ظرف العرض الفني		
6	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
8	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
9	صورة من شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل - شهادة السعودية (للمستثمرين المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		



10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية (للمستثمرين المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
11	صورة من شهادة العنوان الوطني للشركة أو المؤسسة (للمستثمرين المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
12	نسخة من الإعلان.	ضمن ظرف العرض الفني		
13	اتفاقية التحالف (في حال وجود تحالف في العطاء المقدم)	ضمن ظرف العرض الفني		
14	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (15%) من قيمة الحد الأدنى المضمون لشركة ريمات الرياض.	ضمن ظرف العرض المالي		
15	نموذج تقديم العرض المالي (ملحق رقم 2 في الكراسة) موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع، على أن يكون في ظرف مستقل مغلق ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل للعرض المالي).	ضمن ظرف العرض المالي		

ب. قائمة المصطلحات

يكون للمصطلحات في كراسة الشروط والمواصفات هذه المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

المصطلح	التعريف
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
الأصول	جميع الإنشاءات والأجهزة والمعدّات والأدوات الثابتة التي يوفرها المستثمر بغرض تنفيذ المشروع والتي تؤول ملكيتها إلى شركة ريمات الرياض بانتهاء المشروع
السنة التشغيلية	هي السنة المالية للدولة. واستثناء من ذلك تبدأ السنة التشغيلية الأولى من بداية مدة الاستثمار أو بداية تحقيق دخل للمشروع أيهما أقرب، وتنتهي بنهاية السنة المالية للدولة.
العقار	الموقع أو المواقع المشار إليها في الكراسة (الملحق رقم 5)
الكراسة	هي كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع (بملحقاتها)، والمحددة من شركة ريمات الرياض والجهات ذات العلاقة، والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها
النطاق	كما هو موضح في الكراسة



المستثمر	شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط الأعمال المذكورة في الكراسة
المشروع	مشروع إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار بحي الصحافة بمدينة الرياض
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أفضل سعر، وذلك وفقاً لللائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
شركة ريمات الرياض	شركة ريمات الرياض للتنمية، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (1010735985)، وعنوانها حي الصحافة، طريق الملك عبدالعزيز، رقم المبنى: 7340 - الرقم الفرعي: 4775 الرياض، المملكة العربية السعودية

ج. الجدول الزمني

الجدول الزمني المتوقع

المرحلة الرئيسية	طريقة تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه نشر الإعلان عن الفرصة الاستثمارية
آخر موعد لاستقبال الأسئلة	كما هو محدد في الإعلان
آخر موعد لشراء الكراسة	كما هو محدد في الإعلان
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة والإخطار بالترسية	تحدده شركة ريمات الرياض
تاريخ توقيع العقد لمن ترسّى عليه المنافسة	خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إشعار شركة ريمات الرياض للمستثمر لاستكمال إجراءات توقيع العقد، فإن لم يستكمل إجراءات توقيع العقد خلال هذه المدة، يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر (15) يوماً عند توقيع العقد وبعد أقصى خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد
تاريخ تسليم المشروع	من تاريخ توقيع محضر تسليم المشروع من شركة ريمات الرياض والمستثمر، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر التسليم، يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار على ألا تزيد الفترة بين توقيع العقد ومحضر تسليم المشروع عن ثلاثين (30) يوماً، ويجوز لشركة ريمات الرياض تمديدھا.
بدء سريان العقد	



1. مقدمة

تعد وزارة البلديات والإسكان الجهة المركزية المسؤولة عن التخطيط والتطوير الحضري بالمملكة، وتُعنى بتنمية التحضر وضمان توفير البنية التحتية الراسخة. ولتحقيق أهدافها في جميع أنحاء المملكة، تدير وتشرف الوزارة على (17) أمانة مختلفة ومن بينها أمانة منطقة الرياض.

تتولى أمانة منطقة الرياض إدارة التنمية العمرانية وجهود التخطيط والإشراف في منطقة الرياض. وتهدف الأمانة إلى تقديم خدمات بلدية وتنموية عالية الجودة ومستدامة لسكان منطقة الرياض، كما تشمل اختصاصات الأمانة مجموعة واسعة من الأنشطة بما في ذلك ما يلي:

- التطوير والتخطيط العمراني.
 - تحسين المشهد الحضري.
 - الترخيص لتأسيس المحال التجارية ونقاط البيع.
 - تنظيم البناء والرقابة عليه.
- ولتحقيق الأثر التنموي الشامل لمدينة الرياض ورفع مستوى جودة الخدمات البلدية فيها، ولتعزيز استدامتها المالية، أنشأت أمانة منطقة الرياض شركة ريمات الرياض لتكون ذراعها التنموي.

تأسست شركة ريمات الرياض في عام 2021م، وهي شركة مملوكة بالكامل لأمانة منطقة الرياض وفقاً لضوابط تأسيس الشركات التي تملكها الأمانات والبلديات الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (297) وتاريخ 1433/9/11هـ وتعديلاته، حيث تعد شركة ريمات الرياض ذراع تنموي وممكن استراتيجي لتقديم الخدمات البلدية في منطقة الرياض بالإضافة إلى التعاون والاستثمار مع القطاع الخاص في الفرص الاستراتيجية بالقطاع البلدي لخلق قيمة مضافة طويلة الأمد لمنطقة الرياض، وحيث أسندت أمانة منطقة الرياض مهام إدارة محفظة التنمية العمرانية إلى شركة ريمات الرياض.

ترغب شركة ريمات الرياض في طرح منافسة عامة لمشروع إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار بحي الصحافة بمدينة الرياض، للارتقاء بجودة الحياة والحد من الازدحام العشوائي والتشوه البصري وفقاً للتفاصيل المبينة في هذه الكراسة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب شركة ريمات الرياض بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للشركة أهدافها. وتدعو شركة ريمات الرياض المستثمرين المهتمين لتقديم عروضهم الفنية والمالية فيما يتعلق بنطاق العمل الموضح وجميع ما ورد في هذه الكراسة، ويجب على المستثمرين الإحاطة بالمعلومات الواردة ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم.

ترحب شركة ريمات الرياض باستقبال جميع استفسارات الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات من خلال التواصل مع شركة ريمات الرياض عبر البريد الإلكتروني التالي مع توضيح رقم الفرصة الاستثمارية الظاهر في الإعلان: (competitions@remat.sa).



2. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

2.1 من يحق له دخول المنافسة

(أ) يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في الأنشطة الموضحة في الكراسة التقدم على هذه المنافسة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق لشركة ريمات الرياض استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية لمدة (2) سنتين من تاريخ الحكم أو القرار والمستثمر الذي قامت شركة ريمات الرياض بحرمائه من التقدم الى منافسات أخرى وفق ضوابط ضمان التزام المستثمر بالعقود والمنافسات المطروحة وفق المدد المحددة فيها.

(ب) يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2.2 طريقة شراء الكراسة

لشراء الكراسة، يجب على المستثمر تسجيل الدخول في بوابة فرص كمستثمر، ثم اختيار هذه الفرصة الاستثمارية ليظهر للمستثمر خيار شراء الكراسة؛ وللحصول على مزيد من التفاصيل حول كيفية استخدام بوابة فرص، يجب على المستثمر التسجيل في البوابة والانتقال إلى قسم "المكتبة الاستثمارية".

2.3 لغة العطاء

(أ) لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، وكما حُررت هذه الكراسة باللغة العربية فقط، فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع المرفقات والبيانات، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والأدلة التصميمية المستخدمة والاستفسارات عن المنافسة والتي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

(ب) في حال رغبة المستثمر بتقديم أي مستند بأي لغة أخرى، فيجب ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة مختص، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

2.4 مكان تقديم العطاءات

تقدم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة على النماذج الأصلية المختومة والمضمنة في الكراسة، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في الكراسة داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله ظرفين منفصلين مختومين بالشمع الأحمر (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وبيانات التواصل الخاصة به مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، وذلك على العنوان المذكور ادناه:

مكان تسليم العطاءات	
العنوان المختصر	RASA7340
الشارع	الملك عبدالعزيز ابن عبدالرحمن سعود الفرعي
الحي	حي الصحافة
رقم المبنى	7340



4775

الرقم الفرعي

الطابق الأول

الطابق

قاعة استلام العطاءات

الغرفة/اسم الإدارة

كما هو محدد بالإعلان

وقت التسليم

2.5 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان على الموقع الإلكتروني بشركة ريمات الرياض وفي بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"؛ ولن يقبل أي عطاء يرد بعد ذلك الموعد نهائياً.

2.6 تقديم العطاء

(أ) على المستثمر الالتزام بإرشادات إعداد العرض الفني ونموذج العرض المالي المرفقين بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة في الكراسة. لشركة ريمات الرياض استبعاد كل عرض يخالف الشروط والأحكام المبينة في الكراسة.

(ب) يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

(ج) تقدم العطاءات الفنية والمالية - كلاً على حدة - بشكل يدوي كما هو موضح في الكراسة. ويلتزم المستثمر بتقديم نسخة (1) ورقية وثلاث (3) نسخ إلكترونية منها تحفظ كل منها على ناقل بيانات (USB) خاص بكل نسخة وتوضع في الطرف الذي تتبع له؛ ويتحمل مقدم العطاء مسؤولية أمان وسلامة ناقل البيانات من الفيروسات، وفي حال الاختلاف بين النسختين اليدوية والإلكترونية، فتكون النسخة اليدوية هي المعتبر بها.

(د) لا يجوز للمستثمر تقديم أكثر من عرض واحد في المنافسة الواحدة بأي شكل كان، ويجوز استبعاد كل عرض يخالف مقدمه هذه الأحكام.

2.7 العملة المعتمدة

تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة.

2.8 كتابة الأسعار

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

(أ) أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

(ب) تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي، ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.

(ج) لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وفي حال تصحيح أو تعديل عرض السعر، فيجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.



2.9 مدة سريان العطاء

تكون مدة سريان العطاء تسعين (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولشركة ريمات الرياض الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع عنه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

2.10 الضمان

(أ) يجب أن يُقدم مع العرض المالي ضمان بنكي بقيمة (15%) من قيمة الحد الأدنى المضمون لشركة ريمات الرياض، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من شركة ريمات الرياض، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن تسعين (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

(ب) يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان وما تم ذكره في الفقرة (أ)، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

(ج) يلتزم المستثمر ذو العرض الفائق بتقديم ضمان بنكي (ضمان حسن تنفيذ) قبل توقيع العقد بقيمة (5%) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض. يستخدم هذا الضمان في حال عدم التزام المستثمر ببند العقد أو الكراسة أو بمؤشرات الأداء الواردة في العقد، ويقدم الضمان المذكور على شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، ويكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وواجب الدفع عند أول طلب من شركة ريمات الرياض، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون الضمان (ضمان حسن التنفيذ) سارياً لكامل مدة تنفيذ العقد حيث يتم تجديده بشكل سنوي.

(د) في حال التضامن (التحالف)، تُقدم الضمانات البنكية باسم أعضاء التحالف مجتمعين أو منفردين.

2.11 موعد الإفراج عن الضمان ومصادره

(أ) يُرد الضمان الابتدائي لأصحاب العطاءات غير المقبولة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إشعار المستثمر الفائز بالترسية.

(ب) يُرد الضمان الابتدائي لصاحب العرض الفائز عند سداد العائد الاستثماري المستحق عن السنة الأولى.

(ج) يجوز لشركة ريمات الرياض مصادرة الضمان الابتدائي للمستثمر في حال قيامه بسحب العرض بعد تسليمه وكان السحب بعد انتهاء الفترة المقررة لتسليم العروض. كما يجوز لشركة ريمات الرياض مصادرة الضمان الابتدائي في حال تخلف المستثمر ذو العرض الفائز عن توقيع العقد خلال المدة المحددة في الكراسة.

(د) يُرد الضمان (ضمان حسن التنفيذ) بعد انتهاء العقد ووفاء المستثمر بكامل التزاماته وتسليم العقار لشركة ريمات الرياض وفقاً لأحكام العقد وشروطه وبحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله، ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين.



2.12 مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في البند (أ) "قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات" من الكراسة.

3. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

3.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة

على المستثمر دراسة بنود الكراسة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العطاء وفقاً لما تقتضي به الكراسة، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق لشركة ريمات الرياض في استبعاد العطاء.

3.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حال غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من شركة ريمات الرياض، وذلك قبل انتهاء الفترة المحددة لاستقبال الأسئلة والموضحة في الإعلان، على أن تكون الاستفسارات المقدمة معدة وفقاً لنموذج الأسئلة والاستفسارات (الملحق رقم 6) ومرسلة إلى البريد الإلكتروني (competitions@remat.sa) مع توضيح رقم الفرصة الاستثمارية الظاهر في الإعلان، وسيتم الرد على الاستفسارات كتابةً في موعد أقصاه عشرة (10) أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول إلا على الاستفسارات الواردة وفقاً للضوابط المنصوص عليها ضمن هذه الفقرة.

3.3 معاينة العقار

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمسح المنطقة الجغرافية المحددة ومعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة بالمشروع ونظام البناء بالمنطقة، وعلى كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة تخص المنطقة، العقار، أو نظام البناء والأعمال المتعلقة به.

4. ما يحق لشركة ريمات الرياض والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

4.1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

يجب إلغاء هذه المنافسة العامة في الحالات التالية:

(أ) في حال تضمنت وثائق المنافسة أخطاء جوهرية يتعذر تصحيحها.

(ب) في حال وجود احتيال أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد أو تواطؤ بين مقدمي العروض وأي أطراف لهم صلة بالمنافسة على نحو لا يمكن معه ترسية المنافسة بما يتفق مع أحكام لائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض.

(ج) في حال صدر قرار من لجنة التظلمات بقبول تظلم وصحته قبل توقيع العقد الاستثماري ولم يكن ممكناً تصحيح ما تم اتخاذه من إجراءات.

يجوز لشركة ريمات الرياض إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية في الحالات التالية:



- (أ) في حال تبين للشركة عدم مناسبة العروض المقدمة من الناحية الفنية أو المالية.
- (ب) في حال اقتضت المصلحة العامة ذلك وفقاً لقرار صاحب الصلاحية.
- (ج) في حال عدم استكمال المستثمر لإجراءات التعاقد بعد منحه مهلة مع عدم وجود منافس ملائم آخر.
- (د) في حال حدوث تعارض مصالح فعلي في إجراءات الطرح والترسية. كما للشركة إلغاء ترسية العقد الناشئ عن التعارض.
- (هـ) في حال تم اتخاذ إجراءات مخالفة لأحكام لائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض أو أي أنظمة أخرى لا تتعارض مع أحكام هذه اللائحة.
- في حال إلغاء المنافسة لسبب لا يعود للمستثمر، فتد لأصحاب العروض قيمة كراسة الشروط والمواصفات والضمان الابتدائي خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ صدور قرار صاحب الصلاحية بإلغاء المنافسة العامة.
- ويحق لشركة ريمات الرياض الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات والمؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

4.2 تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق لشركة ريمات الرياض تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة لذلك، وإذا تقرر التأجيل فستقوم شركة ريمات الرياض بإخطار جميع الشركات والمؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف.

4.3 سحب العطاء

لا يحق للمستثمر أن يسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4.4 تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل على عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

4.5 حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

5. الترسية والتعاقد وتسليم المشروع

5.1 الترسية والتعاقد

- (أ) تقوم لجنة فتح العروض باستلام العروض الفنية والمالية وفتحها وإدخالها بعد ذلك إلى لجنة الاستثمار، مع مراعاة أن يتم فتح العروض الفنية بشكل مستقل عن العروض المالية قبل إرسالها. من ثم تقوم لجنة الاستثمار بتقييم العروض الفنية والمالية وإعداد محضر شامل لعمليات التقييم الفني والمالي وتزويد صاحب الصلاحية بها لاتخاذ قرار الترسية.
- (ب) يتم إخطار المستثمرين الذين اجتازت عطاءاتهم التقييم الفني بموعد فتح المظاريف المالية.



- (ج) يتم إشعار المستثمر صاحب العرض الفائزة بالترسية من خلال إرسال خطاب بالترسية على عنوانه. كما يتم إبلاغ بقية المتنافسين بعدم قبول عرضهم ويدون في الإبلاغ أسباب عدم قبول العرض.
- (د) تلتزم شركة ريمات الرياض بعد صدور قرار الترسية وإشعار بقية المتنافسين بعدم قبول عروضهم بفترة توقف مدة خمسة (5) أيام عمل، لا يجوز خلالها توقيع العقد مع المستثمر وذلك لتمكين مقدمي العروض الآخرين من التظلم من قرار الترسية أمام لجنة التظلمات، ويسقط حق المتنافسين في التظلم بعد انقضاء هذه الفترة.
- (هـ) يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات توقيع العقد خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار، وإذا لم يستكمل إجراءات توقيع العقد خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر (15) يوماً أخرى، وفي حال تخلفه عن استكمال الإجراءات بعد المدة الإضافية يجوز لشركة ريمات الرياض للتنمية إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان الابتدائي.
- (و) تحتفظ شركة ريمات الرياض بالحق في الإعلان عن التوقيع وعقد مؤتمر صحفي (مشارك أو منفرد) لتوضيح المزيد من التفاصيل والتطلعات والأهداف المستقبلية للمشروع.

5.2 تسليم المشروع

- (أ) يتم تسليم المشروع للمستثمر بموجب محضر تسليم المشروع موقع من الطرفين (الملحق رقم 4)، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هنالك عائق لدى شركة ريمات الرياض يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن ثلاثين (30) يوماً.
- (ب) تحتسب بداية مدة العقد من تاريخ توقيع محضر التسليم. وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم المشروع، تقوم شركة ريمات الرياض بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار على ألا يزيد تاريخ الإشعار عن ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد ويجوز لشركة ريمات الرياض للتنمية تمديدتها.

6. الاشتراطات العامة

على المستثمر في تصميم المشروع أخذ بعين الاعتبار المتطلبات الآتية لمبنى المواقع متعدد الأدوار، مع مراعاة أي أدلة صادرة من الجهات المعنية :

- دراسة توزيع الفراغات (space programming) حسب الدليل الخاص بالمواقع خارج الشارع.
- دراسة وتصميم مناطق مخصصة للإعلانات داخل المواقع.
- إمكانية تفعيل/استغلال السطح عبر دراسة الشكل الحضري المجاور وتقديمه للاعتماد على ألا يقل عن (20-30%) من مساحة السطح (على سبيل المثال لا الحصر: الشكل الحضري المجاور يشكل 70% سكني لذلك سيتم استخدام السطح عبر توفير حديقة وألعاب خارجية للسكان المجاورين).
- دراسة إمكانية وضع محطات تنقل (Mobility hubs) على سبيل المثال لا الحصر مواقف وسائل التنقل البديلة (micromobility) المساهمة في تحسين تجريبه الزوار وسهولة التنقل من وإلى وجهاتهم.
- تخصيص مواقف خاصة بالمركبات الكهربائية بما لا يقل عن (5%)



- تخصيص مواقف لذوي الإعاقة بنسبة (5%) عن إجمالي كامل المواقف وبما لا تقل عن موقفين.
- دراسة وتقديم مقترح للفرغات المخصصة للاستخدام التجاري على ألا تزيد نسبتها من إجمالي المبنى عن (25%).
- دراسة وتقديم تصميم صديق للبيئة مع اعتبار المساحات والمسطحات الخضراء بما لا تقل عن نسبة (10%-15%)، وفي حال استهداف الحصول على شهادة المباني الخضراء LEED فإن النسبة لا تقل عن (15%-25%).

6.1 أجرة مواقف السيارات

ستكون الأجرة الأساسية الأولية لوقوف السيارات ثلاث (3) ريالاً في الساعة غير شاملة ضريبة القيمة المضافة ، على أن يتم إعطاء المستخدم مهلة للدفع أول عشرون دقيقة (20) دقيقة من وقوفه؛ وقد يتم تعديل الأجرة، علماً بأن الأجرة الأساسية (3) ريالاً بالساعة) هي الحد الأدنى في حال كانت تسعيرة ثابتة للموقف (لا تشمل تسعيرة الاشتراكات التي بطبيعتها تكون أقل)؛ وفي حال فرض رسوم أقل من الحد الأدنى من قبل الجهات المعنية، فعلى المستثمر التقيد بها مع ضرورة التنسيق و أخذ الموافقة النهائية لأجرة المواقف من شركة ريمات الرياض.

يجوز لشركة ريمات الرياض استثناء تحديد أن تكون المواقف المخصصة لذوي الإعاقة بدون احتساب قيمة أجرة الوقوف لاستخدام هذه الفئة لها وذلك فيما يخص المواقف البعيدة عن الشارع.

يخضع تحديد الأجرة وأحكامها لما تصدره الجهات الإشرافية من تعليمات ولوائح بهذا الصدد، على المستثمر دراسة عدد المواقف فنياً وتقديم دراسته حسب الأدلة واللوائح التنظيمية لتصميم وتخطيط المواقف الصادر من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية.

6.2 توصيل الخدمات للموقع:

- (أ) يقوم المستثمر بتوصيل تيار الكهرباء على مسؤوليته، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة. ويلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة، وأخذ كافة الموافقات اللازمة لذلك.
- (ب) يمنع على المستثمر استخدام مولدات طاقة لغرض إيصال خدمة الكهرباء للموقع دون الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات المعنية.
- (ت) يقوم المستثمر بتوصيل المياه والصرف الصحي - في حال توفر شبكة صرف صحي في الموقع - على مسؤوليته، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك. كما يتحمل تكاليف الاستهلاك طبقاً لما تحدده الشركة المختصة. كما يلتزم المستثمر بسداد قيمة الاستهلاك في حال كان التوصيل من إحدى شبكات الأمانة.

6.3 البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم لشركة ريمات الرياض برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة لموقع المشروع. وضرورة موافقة شركة ريمات الرياض على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه. بعد توقيع العقد، يلتزم المستثمر بتضمين طريقة تفعيل وتنفيذ المشروع من ضمنه (Roll out plan) موضعاً فيها جميع التفاصيل



المختصة بالمشروع ابتداءً من توقيع العقد لحين التشغيل. ويجب الحصول على موافقة شركة ريمات الرياض على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه.

6.4 الحصول على الموافقات والتراخيص

يلتزم المستثمر بعدم البدء بالتنفيذ قبل الحصول على الموافقات من شركة ريمات الرياض والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة. كما يلتزم المستثمر بالتقيد بالأنظمة واللوائح والتعليمات المطبقة في المملكة العربية السعودية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الضوابط التي ترضى الاشتراطات الفنية والتشغيلية لمواقف السيارات والمركبات وأسعار الوقوف وأي تعديلات قد تطرأ عليها.

6.5 متطلبات خاصة

مسؤولية المستثمر:

1. ان يتم إعداد مخطط رفع مساحي لأرض المشروع من قبل مكتب استشاري مرخص ومعتمد في المملكة العربية السعودية على ان يتم اعتماد المخطط من قبل امانة منطقة الرياض (اعتماد قرار مساحي).
2. ان يتم تخطيط ارض المواقف مراعيًا في ذلك كل توجيهات الكود السعودي للطرق.
3. أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على ان يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل استشاري تصميم).
4. أن يسند مهمة الإشراف على المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه (تأهيل استشاري إشراف)
5. إسناد مهمة إنشاء المشروع لمقاول مصنف من وزارة البلديات والإسكان ولديه خبرة سابقة في تنفيذ مثل هذه الأعمال والأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة وثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
6. تعيين استشاري سلامة معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، واسناد اعمال تصاميم السلامة ومكافحة الحريق للمشروع وكذلك اعتمادها من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
7. أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومصنفة من قبل وزارة البلديات والإسكان، على ان يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل متعهد اعمال صيانة وتشغيل).
8. أن يسند مهمة أعمال (الحراسات الأمنية المدنية) لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومعتمدة من قبل وزارة الداخلية، على ان يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل متعهد دراسات أمنية).
9. تقديم برنامج الزماني: يلتزم المستثمر أن يقدم لشركة ريمات الرياض برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة لكل موقع من مواقع المشروع، وضرورة موافقة شركة ريمات الرياض على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه.



10. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: على المستثمر، السعي للحصول على كافة

الموافقات من امانة منطقة الرياض، او الجهات ذات العلاقة اثناء جميع مراحل المشروع.

11. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل المشروع خلال فترة التشغيل حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير (زوار أو عاملين) عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخالفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعة وعشرون ساعة.

مسؤولية استشاري التصميم:

تسند مهمة إعداد التصاميم الهندسية للمشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه، وتشمل مهام الاستشاري على سبيل المثال ما يلي:

1. مراجعة المخطط المساحي لموقع المشروع:

2. على الاستشاري مراجعة البيانات الواردة في المخطط المساحي الخاص بالمشروع، واستخراج القرار المساحي الخاص بأرض المشروع في حال عدم صدور قرار مساحي مسبق.

3. التأكد من مطابقته للموقع/المواقع ويشمل ذلك مراجعة الاحداثيات المقدمة على الطبيعة ومطابقتها مع القرار المساحي.

4. إعداد دراسة فحص التربة:

5. التعاقد مع أحد الشركات أو المكاتب الهندسية المختصة والمعتمدة من قبل المركز السعودي للاعتماد (ساك)

6. إعداد تقارير التربة حسب مواصفات واشتراطات الكود السعودي، للأرض المراد البناء عليها

7. إعداد دراسة التأثير المروري في حال الحاجة لها واعتمادها من قبل امانة منطقة الرياض.

8. إعداد التصاميم الابتدائية:

9. تقديم الأفكار الابتدائية الخاصة بالمشروع واعتمادها من قبل شركة ريمات الرياض قبل البدء بتطويرها بشكل

تفصيلي، حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

10. إعداد المخططات التفصيلية للمشروع:

11. تطوير كافة الرسومات والمخططات والتصاميم واستكمال المخططات التفصيلية (IFC) لكامل الأعمال حسب

كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

12. إعداد التصاميم الإنشائية

13. تطوير المخططات الإنشائية وتقديم كافة مستندات التنفيذ واعتمادها من قبل استشاري الاشراف المعين

للمشروع، حسب كتيب ضبط الجودة الصادرة من قبل شركة ريمات الرياض.

14. إعداد واعتماد مخططات السلامة والحماية من الحريق:



15. على الاستشاري إعداد مخطط السلامة والحماية من الحريق من خلال مكتب معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة السلامة الالكترونية.

16. إصدار رخص البناء

17. على استشاري التصميم مسؤولية اصدار رخصة البناء وجميع الرخص الانشائية بعد مراجعة التصميم واعتمادها من قبل كل من استشاري الاشراف وشركة ريمات الرياض للتنمية.

مسؤولية استشاري الأشراف:

1. أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه، وتشمل مهام الاستشاري على سبيل المثال ما يلي:
 2. اعتماد الفريق الفني والبرنامج الزمني: على الاستشاري مراجعة البرنامج الزمني للمقاول وكذلك التأكد من كفاءة الفريق الفني الخاص به، ويشمل ذلك:
 3. اعتماد الفريق الفني الخاص من قبل المقاول.
 4. اعتماد فريق الاشراف من قبل المقاول .
 5. اعتماد البرنامج الزمني المقدم من قبل المقاول .
 6. مراجعة واعتماد مقاولين الباطن/ المتعاقدين من قبل المقاول، والتأكد من كفاءتهم لأعمال التنفيذ.
 7. الاشتراك في تسليم الموقع/ المواقع للمقاول
 8. الإشراف على مقاول التنفيذ
 9. الإشراف على تنفيذ المشروع وفقاً للمخططات المعدة من المكتب المصمم، وما يشمل من إجراء المتابعة اليومية لتنفيذ المشروع وفقاً لمواصفات العقد ومعايير الإنشاء والتطوير .
 10. مراجعة واعتماد مخططات ومواصفات المشروع:
 11. مراجعة واعتماد مخططات (Shop Drawings) ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ، ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ شركة ريمات الرياض بأي ملاحظات عليها، والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 12. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 13. تقييم ودراسة المشاكل الناشئة التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وتقديم التوصيات اللازمة لحلها
 14. اقتراح التغييرات والتعديلات غير الأساسية على المشروع والتنسيق مع الأطراف المعنية بالمشروع والجهات ذات الصلة على أن يتم الحصول على موافقة شركة ريمات الرياض الخطية مقدماً.
 15. متابعة جميع مراحل المشروع في الموقع وتقديم التقارير الدورية: على الاستشاري رفع تقارير الإشراف خلال مراحل البناء وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، ومتابعة مراحل المشروع، وإعداد تقارير الأداء وعرضها على شركة ريمات الرياض بشكل دوري ويشمل ذلك:
- إعداد التقارير اللازمة عن نسبة سير العمل في الموقع .



- إعداد التقارير اللازمة لتقييم أداء المقاول .
 - استلام الاعمال المنفذة بعد التدقيق والمراجعة:
 - استلام جميع الاعمال المنفذة من مقاول المشروع والتأكد من مطابقتها للمخططات والشروط والمواصفات.
 - اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.
 - اعتماد المخططات المنفذة (As Built Drawing): على الاستشاري اعتماد المخططات المنفذة على الطبيعة من قبل مقاول المشروع، والتأكد من مطابقتها مع مخططات التنفيذ والاشتراطات الفنية الخاصة بالمشروع.
 - اعتماد المواد والمواصفات المستخدمة في الانشاء:
 - اعتماد مراجعة وتدقيق واعتماد كافة المواد المقدمة من قبل المقاول والتأكد من مطابقتها للمواصفات والمقاييس وكذلك مطابقتها مع المخططات التنفيذية.
 - اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.
16. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية للإنجاز وتنسيق الاعتمادات اللازمة: على الاستشاري التنسيق بشكل دائم مع شركة ريمات الرياض فيما يخص تزويدها بالتقارير التالية:
- تقارير سير الأعمال الدورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو أخطار قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.
 - رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقارير الفنية والتقارير الخاصة بأعمال الوقاية والحماية من الحريق الصادرة من المكتب الاستشاري الهندسي وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الإلكترونية.
 - رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقارير وإقرار التعهدات الخاصة بإصدار شهادة الإشغال للمبنى.
 - المتابعة مع شركة ريمات الرياض وتزويدها بالمعلومات المطلوبة، والاحتفاظ بجميع سجلات التقارير والمستندات الخاصة بالمشروع لغرض الرجوع إليها وقت الحاجة.
 - تقديم خطاب إقرار وضمن بالالتزام بكافة الاشتراطات الفنية وكود البناء السعودي.

مسؤولية مقاول المشروع:

تسند مهمة إنشاء المشروع لمقاول مصنف من قبل وزارة البلديات والإسكان، ولديه خبرة سابقة في تنفيذ مثل هذه الأعمال والأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة وثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، وتشمل مهام المقاول على سبيل المثال ما يلي:



- الالتزام بتطبيق كود البناء السعودي وأنظمة البناء: على المقاول أن يكون على علم ودراية بأنظمة البناء ومتطلبات كود البناء السعودي ويعتبر مسؤولاً عن مخالفة أعمال البناء على أرض الواقع للمخططات المعتمدة من المكتب المصمم ويكون مسؤولاً عما يلي:
 - الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي وأنظمة البناء.
- 2. تنفيذ الأعمال وفق المخططات المعتمدة ويكون مسؤولاً عن أي مخالفة سواء تصرف بمفرده أو بأمر من قبل المستثمر.
- 3. على المقاول الالتزام بكافة الأنظمة والتشريعات الحكومية الخاصة بأنظمة البناء.
- 4. التنسيق مع الجهات الحكومية والخدمية: يعتبر المقاول مسؤول عن كافة الإجراءات والموافقات التي تخص المشروع مع مختلف الجهات الحكومية والخدمية.
- 5. إعداد الجدول الزمني والتقارير الدورية للمشروع:
- 6. الالتزام بإعداد جدول زمني لأعمال للمشروع واعتماده من قبل استشاري الاشراف.
- 7. الالتزام بإصدار تقارير دورية عن سير العمل واعتمادها من قبل استشاري الاشراف.
- 8. الفريق الفني:
 - توفير فريق اشراف فني لأعمال التنفيذ بكافة التخصصات المطلوبة للمشروع، على ان يتم اعتماد الفريق من قبل استشاري الاشراف.
- 9. إعداد المخططات التنفيذية:
- 10. على المقاول إعداد المخططات التنفيذية للاعتماد من قبل استشاري الاشراف.
- 11. على المقاول تقديم كافة المواد المراد استخدامها في المشروع للاعتماد من قبل استشاري الاشراف.
- 12. تنفيذ اعمال البناء:
- 13. على المقاول الالتزام بأعمال البناء حسب التصاميم المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية واستشاري الاشراف.
- 14. على المقاول الالتزام بكافة توجيهات استشاري الاشراف طوال عمل المشروع.
- 15. استيفاء الملاحظات المرصودة من المكتب الهندسي المشرف ومسؤولي شركة ريمات الرياض للتنمية ومفتشي الجهات ذات العلاقة
- 16. على المقاول تقديم الالتزام بتقديم كافة اختبارات المواد حسب توجيهات استشاري الاشراف.
- 17. إعداد المخططات النهائية (As built Drawing) : على المقاول بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الاعمال، القيام بإعداد المخططات النهائية وتقديمها لاستشاري التنفيذ للاعتماد.
- 18. تنفيذ اعمال الوقاية من الحريق:



19. تنفيذ أعمال الوقاية والحماية من الحريق وإرفاق المخططات المعتمدة من خلال الشركات والمؤسسات

المعتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتمادها من خلال بوابة سلامة الإلكترونية

20. اصدار شهادة السلامة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

21. تقديم الضمانات النهائية عن الاعمال:

22. على المقاول تقديم كافة الضمانات النهائية عن الاعمال المنفذة وكذلك التقارير الخاصة بها.

23. إخلاء ونظافة الموقع.

24. على المقاول إخلاء الموقع من جميع المواد المتبقية وتنظيفه بعد الانتهاء من تنفيذ اعمال المشروع واعتمادها

من قبل استشاري الاشراف.

25. على المقاول الاهتمام بنظافة الموقع وتوفير حاويات طيلة فترة المشروع.

مسؤولية والتزامات اعمال التشغيل والصيانة:

1. يجب على المستثمر أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومصنفة من قبل وزارة البلديات والإسكان.

2. يجب أن يقدم المستثمر قبل البدء بالتشغيل كتيب التشغيل والصيانة الخاص بالمشروع (Operation & Maintenance Manuals) لاعتمادها من قبل شركة ريمات الرياض، على أن يقوم المستثمر بالالتزام بها بعد

اعتمادها، وأن يراعى في ذلك كافة الاشتراطات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة إن وجدت.

3. يجب على المستثمر الصيانة الدورية بصفة مستمرة وذلك حسب كتيب التشغيل والصيانة المعتمد والخاص

بالمشروع، وأن يراعى في ذلك كافة الاشتراطات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة إن وجدت، إضافة إلى تقديم التقارير الدورية لمتابعة أعمال التشغيل والصيانة.

4. يلتزم المستثمر بتوفير فريق عمل أو شركة مختصة للقيام بأعمال الإشراف على الصيانة والتشغيل والبرامج الخاصة بها واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة الموقع والمحافظة على مستوى رضا زوار الموقع.

5. يلتزم المستثمر بتجهيز خطة سنوية خاصة ومتكاملة للصيانة الدورية والصيانة الوقائية للمشروع وتقديمها لشركة ريمات الرياض في بداية كل سنة تعاقدية لاعتمادها، ثم يقوم المستثمر برفع البرامج كل (6) أشهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سابقاً، حيث ستقوم شركة ريمات الرياض بجدولة زيارات دورية رقابية خلال فتره التشغيل

6. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية لأعمال التشغيل والصيانة

7. الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في كتيب ضبط الجودة المعتمد من قبل شركة ريمات الرياض.

8. في حال حدوث أضرار بأسباب وقوع حوادث مروية أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة



9. يجب أن يتم مباشرة البلاغ الخطير وتأمين الموقع خلال مدة لا تتجاوز 3 ساعات من تلقي البلاغ، ويقصد بالبلاغ الخطير أي بلاغ يؤثر على الأرواح أو الممتلكات.
10. يجب أن يتم مباشرة البلاغات الأخرى بشكل عام خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة من تلقي البلاغ.

متطلبات التشغيل والصيانة والنظافة العامة

1. على المستثمر الالتزام بالمحافظة على تشغيل وصيانة ونظافة عامة للموقع على أكمل وجه.
2. تجديد خطوط مواقف السيارات الباهتة أو المعيبة والرموز المطلية.
3. تجديد اللافتات لمواقف السيارات الباهتة أو التالفة أو المعيبة.
4. الصيانة الدورية والنظافة العامة لكامل عناصر المشروع.
5. توفير حاويات نظافة وإعادة تدوير في جميع مواقع المشروع ويتضمن ذلك ما يلي:
6. توفير ثلاث أنواع حاويات مخصصة للورق والبلاستيك وحاوية عامة.
7. تكون الحاويات في أماكن واضحة وسهل الوصول إليها.
8. استخدام وسائل تحفيزية للوصول للحاويات.
9. الالتزام بجميع عناصر السلامة والبيئة الخاصة بالحاويات.
10. ضمان استمرارية توفر المياه والكهرباء وخدمات الصرف الصحي لجميع عناصر المشروع.
11. صيانة الطرق والممرات:

 - صيانة الطرق والممرات والأرصعة بشكل دوري ومستمر.
 - استبدال التالف من المحتويات الموجودة على الطرق والممرات.
 - نظافة وغسيل الممرات بصفة مستمرة.

12. صيانة الأعمال الميكانيكية والكهربائية.
13. صيانة كافة الأعمال الميكانيكية واستبدالها إذا تطلب الأمر ويشمل ذلك المضخات والمواسير، والتركيبات الصحية إلخ.
14. صيانة كافة الأعمال الكهربائية واستبدالها إذا تطلب الأمر يشمل ذلك الأنوار والكاميرات ونقاط التفتيش إلخ.
15. صيانة أنظمة المراقبة:
16. تشغيل وصيانة المراقبة على أن يكون النظام ذو جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من عمله بشكل مستمر وبما يتوافق مع اشتراطات الجهات ذات العلاقة.
17. توفير قطع الغيار متى تطلب الأمر.
18. إعادة الوضع على ما كان عليه في حال كان هناك أي تعديات أو فقدان للأنظمة.
19. المحافظة على السجلات والبيانات وأرشفتها.
20. توفير ما يلزم في حال تطلب الأمر الربط بأحد الجهات الحكومية.



21. نظام مكافحة الحشرات:
22. يلتزم المستثمر باستخدام نظام مكافحة حشرات فعال (معتمد من قبل هيئة الغذاء والدواء) حسب المواقع.
23. للمستثمر الحق في التعاقد مع الشركات المتخصصة في مجال مكافحة الحشرات والعمل على تطوير وتطبيق نظام مكافحة بناءً على ((Integrated Pest Management Programs (IPM)). كما يجب تطبيق نظام مكافحة الحشرات ضمن أعلى المعايير الخاصة بالسلامة والا التزام بالتعليمات المتوفرة على الملصق الخاص بكل منتج مستخدم لمكافحة الحشرات.
24. أعمال البستنة: يلتزم المستثمر بالتعاقد مع شركة متخصصة بأعمال البستنة وتنسيق الحدائق وذلك للقيام بالتالي:
25. تنفيذ وصيانة المناطق المزروعة وشبكة الري الخاصة بها.
26. الرفع بتقارير دورية عن حالة المزروعات وجدول الصيانة الخاصة بها.

الاشتراطات الفنية

- الأنظمة والاشتراطات الواجب مراعاتها اثناء مرحلة التصميم والتشغيل للمشروع تشمل على سبيل المثال لا الحصر:
1. الكود السعودي للطرق.
 2. كود البناء السعودي.
 3. التشريعات والاشتراطات الفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 4. الاشتراطات الفنية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
 5. الأدلة الارشادية للوصول الشامل المعدة من قبل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة حسب الأمر السامي رقم (35362) وتاريخ 1434/09/22هـ.
 6. دليل تشجير المواقع العامة.
 7. كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية.
 8. OFF-STREET PARKING MASTERPLAN GUIDELINES (REMAT)
 9. أي أنظمة أو اشتراطات أخرى ذات علاقة.

التقديمات الفنية

- الالتزام بتقديم المستندات الفنية حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

تطبيق التقنيات الحديثة

أهمية الموازنة والتنسيق مع شركة ريمات الرياض للتنمية للحصول على موافقتها المسبقة في حال وجود تطبيقات لتقنيات حديثة مستخدمة في المشروع.



أنظمة مواقف السيارات الذكية وتطبيق مواقف السيارات

سيتم تطبيق أنظمة مواقف السيارات الذكية في جميع أماكن مواقف السيارات المدفوعة وتكاملها مع تطبيق ومنصة المواقف العامة للسيارات المطور من شركة ريمات الرياض؛ وسيتم بدء تنفيذ البنية التحتية لمواقف السيارات الذكية على مراحل، وتحفظ شركة ريمات الرياض بالحق في وقف تنفيذها لأي أسباب فنية، أو تجارية، أو تنظيمية، أو غيرها من الأسباب.

وتحتوي أنظمة مواقف السيارات الذكية على عدد من الأنظمة والمعدات، ومنها على سبيل المثال:

- كاميرات مراقبة ذكية تعتمد على الذكاء الاصطناعي لتأمين المواقف ومتابعة النشاطات.
 - أجهزة استشعار إشغال المواقف (أو كاميرات رؤية ذكية).
 - جميع الأجهزة والأنظمة المطلوبة للتواصل مع غرفة التحكم والتطبيق الإلكتروني ومنصة مواقف السيارات.
 - أنظمة التعرف على لوحات المركبات (LPR) للتحكم في الدخول والخروج.
 - بوابات وأذرع تحكم أو أنظمة دخول بدون حواجز (Barrier-free access).
 - أنظمة الدفع الذكية ويشمل المحافظ الرقمية (Apple Pay, Google Pay, Samsung Pay, Mada, Visa, Credit Card).
 - شاشات إرشادية LED لمساعدة السائقين في الحصول على المواقف المتاحة
 - تفعيل نظام إرشادي بالمبنى باستخدام الخرائط الرقمية واللوحات الإرشادية
 - منصات إدارة المواقف السحابية وإعداد التقارير والتحليلات.
 - وجود نظام إدارة مركزي متصل بغرفة التحكم لعرض حالة المواقف وإدارتها.
 - توفير شحن للمركبات الكهربائية ودعم مناطق للمركبات الصديقة للبيئة
 - الالتزام بمعايير كود البناء السعودي لتوفير مخارج طوارئ آمنة
- سيتولى المستثمر المسؤولية الإدارية الكاملة عن البنية التحتية لنظام المواقف الذكية، بما في ذلك شراء وتمويل وتركيب وصيانة وإصلاح واستبدال جميع الأنظمة بما فيها أعمال التمديدات والمعدات خلال مدة العقد.
- ويلتزم المستثمر بتقديم حل مقترح كامل ضمن العرض الفني لجميع مكونات أنظمة المواقف الذكية وتفاصيل الربط التقني (APIs) مع تطبيق ومنصة مواقف السيارات الخاص بمنطقة الرياض والمطور من قبل شركة ريمات الرياض وحيث أن التطبيق مختص بتسهيل إجراءات دفع أجرة الموقف وعرض وبحث المواقف المتاحة وبناء الملف الشخصي وكل ما يخص المستخدم النهائي من إجراءات ذات علاقة بالمشروع وذلك من خلال التكامل التقني مع أنظمة المستثمر وفقاً لآليات التكامل وأخذ الموافقة عليه قبل الشروع بالتنفيذ؛ ويلتزم المستثمر بتقديم كافة الأنظمة الخاصة بتشغيل المواقف، وعلى سبيل المثال ليس للحصر، يجب تقديم تفاصيل حول زيادة كفاءة التشغيل عن طريق توفير معلومات الإشغال الحية /تحديد نسب اشغال المواقف بشكل مباشر، بحيث تُستخدم في توجيه المستخدمين وتحسين الكفاءة التشغيلية. وسيتم دمج تلك البيانات التي تم إنشاؤها في منصة مواقف السيارات الذكية لتحليلها وتقييم نسب الإشغال في الأوقات والمناطق



المختلفة مع تطبيق كافة المخالفات المنصوصة نظاماً وتقديم الحلول التقنية لإدارة المواقف وتقديم قنوات التكامل التقني مع تطبيق مواقف الرياض، وجميع الإجراءات والخدمات التقنية اللازمة لتشغيل المشروع على أكمل وجه. ويجب مراعاة أن يكون الابتكار والتكامل وسهولة تجربة المستخدم من الأمور الأساسية للحل المقترح. ويكون حق البيانات وملكيته والوصول لها في أي وقت مكفولاً لشركة ريمات الرياض أو من ينوب عنها، ويلتزم المستثمر بجميع الأنظمة ذات العلاقة وتشمل نظام حماية البيانات الشخصية (المرسوم الملكي رقم (م/19) بتاريخ 1443/2/9هـ) والمبادئ الرئيسية والقواعد العامة لحماية البيانات الشخصية ومشاركة البيانات الصادرة عن الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي. ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة ويتحمل جميع التكاليف المتعلقة بتكامل ودمج وربط التطبيقات ونظامه المستخدم ونظم تقنية المعلومات الأخرى مع منصة وتطبيق المواقف العامة للسيارات المطور في شركة ريمات الرياض بحيث يكون هو التطبيق الوحيد والحصري لمستخدمي المواقف العامة. وفيما يلي بعض الأمثلة على المكونات والمميزات التي ستكون جزءاً من أنظمة المواقف الذكية وتطبيق ومنصة مواقف السيارات:

• نظام إدارة مواقف السيارات الذكي (PMS)

- نظام مركزي مبني على التقنية السحابية أو نظام محلي يدير أماكن وقوف السيارات، والمعاملات، والدخولات، والتنفيذ.
- رصد أماكن وقوف السيارات في الوقت الحقيقي: المسارات المتاحة، والأماكن المشغولة، والمحدوزة.
- التسعير الديناميكي وإدارة الإيرادات: ضبط الأسعار بناءً على الطلب (على سبيل المثال، التسعير المفاجئ).
- نظام الحجز والحجز المسبق: يتيح للمستخدمين حجز أماكن وقوف السيارات مسبقاً عبر التطبيق أو موقع الويب.
- دعم مباني متعددة للمواقف: يمكن إدارة مواقف السيارات المختلفة ضمن نظام واحد.
- لوحة تحكم الإدارة وإعداد التقارير: توفر قراءة حول الإشغال والإيرادات وسلوك المستخدم.
- يدعم نظام المخالفات وإمكانية الارتباط التقني مع الأنظمة الحكومية والجهات الأخرى.

• تطبيق المستخدم والموقع الإلكتروني

يُعتمد تطبيق وموقع مواقف الرياض كواجهة المستخدم الموحدة لتشغيل المشروع، ولا يُسمح بإنشاء أو استخدام أي تطبيق، موقع إلكتروني، أو منصة بديلة من قبل المستثمر، وذلك لضمان توحيد تجربة المستخدم وتعزيز الاتساق في تقديم الخدمات. يلتزم المستثمر بإنشاء وتطوير البنية التحتية التقنية (Back-End) اللازمة، والربط الكامل مع تطبيق وموقع مواقف الرياض (واجهة المستخدم)، مع الالتزام الكامل باتباع وتطبيق الهوية البصرية والمعيارية الخاصة بمنصة مواقف الرياض.

مميزات الربط مع تطبيق مواقف الرياض:



○ يوفر التطبيق مجموعة من الخصائص والمزايا التي تساهم في تحسين تجربة المستخدم وتشغيل المشروع بكفاءة، ومنها:

- واجهة سلسلة لتسجيل المستخدمين وإدارة حساباتهم الشخصية.
- دعم لغتين (العربية والإنجليزية) كحد أدنى لضمان شمولية الوصول.
- تكامل مع أنظمة الدفع المتعددة لتسهيل عمليات السداد.
- إصدار الفواتير إلكترونياً والربط مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والجهات الحكومية ذات العلاقة.
- عرض بيانات حية ومفصلة حول نسب إشغال المواقف حسب كل منطقة فرعية.
- تقديم الدعم الفني والإجابات على الأسئلة الشائعة داخل التطبيق.
- تمكين المستخدم من الحجز المسبق للمواقف مع إمكانية تمديد فترة الحجز من خلال التطبيق.

• نظام أجهزة الدفع

- معالجة عمليات الدفع عبر منصات متعددة.
- دعم الدفع اللاسلكي (NFC). (PoS)
- تكامل مع بوابات الدفع مثل ClickPay, HyperPay, Checkout والأنظمة البنكية المحلية.

• نظام إدارة العمليات (المشغل)

- إدارة مواقف السيارات عبر الخرائط والمناطق المحددة.
- إدارة الاشتراكات وحجوزات المواقف.
- البحث في العمليات المالية واستخراج البيانات (Transaction Querying).
- عرض ملخصات الدفع وتحليل الإيرادات.

• تكامل البيانات مع مختلف الأنظمة التشغيلية

- نظام الدفع الإلكتروني وتقنيات المحافظ الرقمية.
- أجهزة التفتيش والإنفاذ اللوحية لضبط المخالفات.
- أجهزة الدفع المخصصة لمواقف السيارات.
- البنية التحتية الذكية للمواقف (كاميرات، مستشعرات).

• تحليلات البيانات والتقارير التشغيلية

تشمل التحليلات المدعومة:

- البيانات الحية لنسب الإشغال للمواقف في كل منطقة فرعية.
- مراقبة حالة أجهزة الدفع لضمان استمرارية العمليات.
- تحليل سلوك المستخدمين وتقديم تقارير أداء شاملة.

• الاتصال والتكامل مع الأنظمة الخارجية



- يجب أن يتم مشاركة المعلومات الحيّة بسهولة مع المنصات الحكومية والتكامل معها، مثل أنظمة النقل العام والتطبيقات الحكومية الأخرى.

• إعداد التقارير الدورية

يجب تقديم تقارير تشغيلية أسبوعية، شهرية، وربع سنوية تحتوي على:

- ملخص الإشغال لكل منطقة فرعية.
- حجم المبيعات والعوائد المالية المتحققة.
- تحليل الالتزام بالمخالفات وتطبيق القوانين.
- ملاحظات تشغيلية وتحليل الاتجاهات المستقبلية.
- توصيات لتحسين الأداء التشغيلي والصيانة الوقائية.

• صيانة الأجهزة والبرامج الخاصة بأنظمة المواقع الذكية

- يلتزم المستثمر بتوفير خطط تصحيحية ووقائية سنوية لضمان كفاءة التشغيل.
- مراقبة أداء الأنظمة عبر الحوسبة السحابية.
- استخدام الذكاء الاصطناعي لتحديد الأعطال والتدخل الاستباقي.
- استخدام أنظمة استشعار تكشف الأعطال في أجهزة الدفع أو الإضاءة.

تسعى شركة ريمات الرياض إلى توفير حلول مواقف سيارات ذكية متكاملة، ويجب على المستثمر ضمان توفير أفضل التقنيات والبنية التحتية لتعزيز الكفاءة التشغيلية وتحسين تجربة المستخدم النهائي.

6.6 تقرير المكاو والمكتب الاستشاري

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع مراحل الأعمال وقبل البدء بالتشغيل، يقدم كل من المكاو والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى شركة ريمات الرياض مرفق بكتاب رسمي من المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للشروط والمواصفات المتفق عليها.

6.7 استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض النشاط الاستثماري المحدد في العقد وفي هذه الكراسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء للعقد وسحب العقار من المستثمر. وفي حال رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يلزم موافقة صاحب الصلاحية على قرار تغيير النشاط.



6.8 التعاقد من الباطن

لا يجوز للمستثمر التعاقد من الباطن مع أي أطراف أخرى لممارسة أي من مهامه المنصوص عليها في العقد إلا وفقاً لأحكام الكراسة وبعد الحصول على موافقة خطية من شركة ريمات الرياض. وفي جميع الأحوال، يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة بالتضامن مع الطرف المتعاقد معه من الباطن أمام شركة ريمات الرياض عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه وأحكامه.

6.9 التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر التنازل كلياً أو جزئياً عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ريمات الرياض، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

6.10 هيكل الدفع

- (أ) يقوم المستثمر بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون مسبقاً عند بداية كل سنة تشغيلية، وذلك بحد أقصى عشرة (10) أيام من بداية السنة التشغيلية؛ ويكون سداد الحد الأدنى السنوي المضمون عن السنة التشغيلية الأولى بتاريخ توقيع العقد.
- (ب) في حال تجاوزت قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع عن السنة التشغيلية السابقة الحد الأدنى السنوي المضمون في السنة السابقة، يقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق لشركة ريمات الرياض وذلك بحد أقصى خلال مئة (100) يوماً من تاريخ نهاية السنة التشغيلية في كل عام.
- (ج) يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة لشركة ريمات الرياض لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
- (د) يلتزم المستثمر خلال تسعين (90) يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع عن السنة التشغيلية السابقة.
- (هـ) يتم زيادة نسبة العائد السنوي المستحق لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع والحد الأدنى السنوي المضمون كل خمسة (5) سنوات تشغيلية بنسبة (2 %) (بدءاً من السنة السادسة وحتى نهاية العقد).
- (و) تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجرة تبلغ [912] يوماً، سنتان ونصف (2,5) سنة تمثل (10%) (من مدة العقد)، وفي حال تم البدء بالتشغيل وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون لشركة ريمات الرياض قيمة النسبة المئوية المستحقة لها من دخل المشروع.
- (ز) إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة السماح المعطاة له للتجهيز والإنشاء، فيتحمل سداد الأجرة المستحقة عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على شركة ريمات الرياض ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. يستعان لتحديد الأجرة المستحقة وفقاً لهذه الفقرة بتقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- (ح) يتحمل المستثمر جميع الأعمال والنفقات الرأسمالية المتعلقة بالمشروع. ولن يتم تعويضه عن أي من النفقات الرأسمالية التي يتكبدها أو أي تكاليف تمويلية مرتبطة بالنفقات الرأسمالية.



6.11 متطلبات الأمن والسلامة

يلتزم المستثمر بما يلي:

- (أ) المواءمة مع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية والإنشائية المتعلقة بسلامة الطرق والمباني والمنشآت بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي.
- (ب) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- (ج) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة الكافية التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو السيارات.
- (د) إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقد معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.
- (هـ) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو السيارات أو مستخدمي المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أو الإهمال، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على شركة ريمات الرياض أي مسؤولية عن ذلك.
- (و) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل المشروع خلال فترة التشغيل حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأضرار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير (زوار أو عاملين) عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأضرار وعليه إصلاح ورفع المخالفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعة وعشرون (24) ساعة.
- (ز) عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالعقار (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- (ح) التأمين على جميع المخاطر التي قد تنشأ عن أعمال المشروع.
- (ط) الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في دليل ضمان الجودة المعتمد من قبل شركة ريمات الرياض.

6.12 فسخ العقد

- (أ) حالات فسخ العقد قبل تسليم المشروع:
يحق لشركة ريمات الرياض فسخ العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه المشروع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة.
- (ب) حالات فسخ العقد بعد تسليم المشروع:
يحق لشركة ريمات الرياض فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة في الحالات التالية:



1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ دون عذر مقبول خلال الفترة السماح المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
 2. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع شركة ريمات الرياض لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنداز.
 3. إذا تأخر المستثمر عن دفع العائد المستحق خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنداز.
 4. إذا طلب المستثمر إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
 5. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.
 6. إذا أخل المستثمر بتقديم ما يلزم لتحقيق مؤشرات قياس الأداء المتفق عليها وفي حال عدم التزامه أو قدرته على تحقيق ذلك خلال (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنداز.
 7. بطلب من شركة ريمات الرياض لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- (ج) في حال فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه في الحالات الواردة في الفقرات الفرعية رقم (1)، (2)، (3)، (4)، (5) و (6) من الفقرة (ب) أعلاه، فيلتزم المستثمر بسداد شرط جزائي بقيمة متوسط حصة شركة ريمات الرياض من الدخل السنوي المتوقع للمشروع (للسنوات التشغيلية) وفقاً للدراسات ومنهجية التشغيل المقدمة من المستثمر.

6.13 تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد

- (أ) عند انتهاء مدة العقد أو إنهائه، ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى شركة ريمات الرياض دون تعويض، وأي إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد شركة ريمات الرياض ستؤول ملكيتها لشركة ريمات الرياض، وعلى المستثمر تسليم الموقع بحالة جيدة وصالحة للغرض المنشأة من أجله، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين، وفي حال وجود أي ملاحظات على الموقع، فتقوم شركة ريمات الرياض بالرفع لصاحب الصلاحية لتشكيل لجنة لحصر التلفيات والعيوب، إن وجدت، وتقدير قيمة التعويض.
- (ب) تبلغ شركة ريمات الرياض المستثمر بنتيجة هذا الحصر وقيمة التعويض خلال مدة خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ المحضر على عنوانه المسجل، مرفقاً به صورة من المحضر. ويجب على المستثمر سداد التعويض خلال مدة تسعين (90) يوماً من تاريخ تبليغه. ويكون للمستثمر حق الاعتراض أمام لجنة التظلمات.
- (ج) يحق لشركة ريمات الرياض مطالبة المستثمر بالاستمرار في المشروع لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية، على ألا تزيد هذه المدة عن سنة واحدة بعد تقدير العائد المستحق عن هذه الفترة؛ ويطبق على هذه الفترة جميع التزامات العقد القائم.

7. الاشتراطات الخاصة

7.1 مدة العقد

- مدة العقد خمسة وعشرون سنة (25) سنة تبدأ من تاريخ توقيع محضر تسليم المشروع للمستثمر (الملحق رقم 4) شريطة أن يتم ذلك خلال فترة لا تزيد عن (30) ثلاثين يوماً من تاريخ توقيع العقد. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر التسليم، يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار على ألا يزيد تاريخ الإشعار عن (30)



ثلاثين يوماً من تاريخ توقيع العقد ويجوز تمديدتها من قبل شركة ريمات الرياض. ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

7.2 فترة السماح

تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة السماح المقدرة بـ (10%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة؛ ويكون لشركة ريمات الرياض الحق في تحصيل العائد المالي المستحق لها من بداية التشغيل الفعلي في حال بدأ المستثمر بتشغيل أي جزء من المشروع أو انتهاء فترة السماح أيهما أقرب.

7.3 النشاط الاستثماري المسموح به

إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان، واعتماد التصميم من قبل شركة ريمات للتنمية قبل عمل التنفيذ. بالإضافة إلى المساحات التجارية حيث يجوز تخصيص جزء لا يتجاوز (25%) من مسطح البناء لأنشطة استثمارية (مقاهي، صيدليات، مكاتب، تموينات، مناطق خدمات صحية، وغيرها حسب ما هو معتمد) وفقاً لضوابط البناء المعتمدة للموقع ولا يسمح بوجود وحدات سكنية أو سكن عمال بالمبنى.

مع حفظ الحق لشركة ريمات الرياض في اعتماد القيمة العادلة من العائد الاستثماري المتوقع للأنشطة الاستثمارية.

8. مكونات المشروع

استكمالاً لإعلان المرحلة الأولى من المخطط العام للمواقف العامة خارج الشارع بمدينة الرياض، تقدم شركة ريمات الرياض للتنمية فرصة استثمارية لأرض الصحافة على أن تطور لتكون مواقف متعددة الأدوار، بهدف تلبية احتياج المنطقة ذات الطلب المرتفع على المواقف وتعزيز العرض المتاح فيها.

حيث أن تفاصيل الأرض حسب الجدول التالي، والاطلاع على ملحق رقم (5):

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض (م2)	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)
1	الصحافة	2,500	46.6413	24.7794

8.1 أهداف المشروع

(أ) بناء وتطوير وتشغيل وصيانة مبنى مواقف متعدد الأدوار بشكل عصري بما يتواءم مع احتياجات الموقع وفق أفضل المواصفات والممارسات العالمية وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الإرشادية الصادر من وزارة البلديات والإسكان المرفق في الكراسة والذي يشمل المعايير التصميمية اللازمة والاشتراطات الفنية الإنشائية والميكانيكية والكهربائية وتوصيات تخص الأمان والسلامة، والتشغيل والصيانة.

(ب) استغلال النسبة المحددة للاستثمار وفي الحدود المسموح بها نظاماً.

(ج) العمل على تطوير نموذج عمل مستدام في تطوير وتشغيل الموقع بما يضمن قيمة مضافة للمجتمع والمدينة والمستثمر.



(د) تمكين مشاركة القطاع الخاص في تطوير المشاريع التنموية.

(هـ) العمل على تصميم الموقع بشكل عصري وهندسي، بما يضمن القدرة على الاستغلال الأمثل للموقع في تلبية متطلبات الوقوف الخاصة بالسكان والزوار، كما يجب الالتزام بالمعايير في جميع مراحل المشروع.

8.2 حق شركة ريمات الرياض باستخدام العقار

يحق لشركة ريمات الرياض بالتنسيق مع المستثمر استخدام المواقع بشكل مجاني أيام إقامة المناسبات والفعاليات أو أي وقت تراه (مثال: الأعياد والمناسبات الوطنية)، وذلك بما لا يتجاوز عشرة (10) أيام في السنة.

8.3 التشغيل

مع مراعاة ما تم ذكره في المتطلبات الخاصة، على المستثمر أخذ بعين الاعتبار، الاعتبارات التالية:

(أ) يكون التشغيل المتوقع لمدة أربعة وعشرين (24) ساعة تشغيلية خلال سبعة (7) أيام في الأسبوع، وتحفظ شركة ريمات الرياض بالحق بتعديل ساعات التشغيل (الوقت واليوم) بالتوافق مع المستثمر.

(ب) على المستثمر الالتزام بتوفير العمالة اللازمة والمتخصصة في جميع مجالات المشروع ويشمل ذلك مجال النظافة والأعمال الكهربائية والميكانيكية والأعمال المدنية وأي أعمال أخرى تتطلب الصيانة.

(ج) يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن أربعة وعشرين (24) ساعة من شركة معتمدة - للمشروع - (يجوز للمستثمر التعاقد مع شركة دراسات أمنية)، كما ينبغي استخدام أحدث التقنيات في مجال الأمن والسلامة.

(د) يلتزم المستثمر بتركيب كاميرات (CCTV) لمراقبة المبنى من الداخل والخارج، وتكون حسب الأنظمة ذات العلاقة.

(هـ) تركيب بوابات دخول وخروج للمركبات بنظام (LPR).

(و) يلتزم المستثمر بتوفير جميع الآلات والمعدات اللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.

(ز) يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توفرها والصادرة من قبل الجهات ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تعديلات.

(ح) يلتزم المستثمر بمراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة في جميع عناصر المشروع (مراعاة أي دليل يصدر من قبل الجهات ذات العلاقة حيال ذلك).

(ط) يلتزم المستثمر بالتأكد من أن مفاهيم تصميم ونموذج تشغيل الموقع متوافقة مع كل لوائح البناء الصادرة من قبل وزارة البلديات والإسكان والدفاع المدني والجهات الأخرى ذات العلاقة.

(ي) على المستثمر الالتزام بما تمت الموافقة عليه من إنشاءات وتركيبات ثابتة وإضافات على الموقع ويعتبر كل ما هو منفذ جزءاً لا يتجزأ من الموقع والمشروع. وفي حال كان هناك أي تعديلات أو إضافات على الموقع، يجب على المستثمر أخذ الموافقة من شركة ريمات الرياض قبل البدء بالتنفيذ، ولا يحق للمستثمر تقديم أي مطالبة مالية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية، ولشركة ريمات الرياض الحق بالمطالبة بإزالة التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق موعد تسليم الموقع لشركة ريمات الرياض بسبب إلغاء العقد أو إنتهائه.



- (ك) يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات ذات العلاقة وطبقاً لأفضل المعايير والممارسات العالمية.
- (ل) يلتزم المستثمر بتوفير جميع مستلزمات الإسعافات الأولية في عناصر المشروع (حسب الحاجة) والآليات التابعة لها وتكون تحت إشراف مختصين في الإسعافات الأولية في حالات الطوارئ.
- (م) شراء وتثبيت اللوحات بأنواعها للمواقف.
- (ن) يجب أن يقدم المستثمر قبل البدء بالتشغيل دليل التشغيل والصيانة الخاصة بالمشروع لاعتماده من قبل شركة ريمات الرياض، على أن يقوم المستثمر بالالتزام به بعد اعتماده، وأن يراعى في ذلك كافة الاشتراطات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة إن وجدت.
- (س) يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات شركة ريمات الرياض فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- (ع) ضمان أن الأصول لا تعيق حركة المرور أو تؤدي إلى ازدحام الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو السيارات.
- (ف) يجب تزويد جميع الموظفين بزي موحد ذي مظهر مهني، وعليهم ارتداء الزي الموحد طوال ساعات العمل، وينبغي أن يشمل ذلك شارات تعريفية تتيح سهولة تعرف العامة على الموظفين.

9. مؤشرات الأداء الرئيسية

- يوضح هذا البند مؤشرات الأداء الرئيسة المتعلقة بإدارة العمليات اليومية للمشروع. وفي إطار الخطة التشغيلية، يجب على المستثمر توضيح الطريقة التي سيتعامل من خلالها مع كل مؤشر من مؤشرات الأداء الرئيسة الواردة أدناه، بما في ذلك النهج المقترح لعملية القياس وما يتصل بها من عملية التحقق. قد يتم مراجعة مؤشرات الأداء الرئيسة وتعديلها.
- (أ) يلتزم المستثمر بتصميم وإنشاء، وتشغيل، وصيانة المواقع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والأنظمة واللوائح السارية، وفي حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر للأنظمة واللوائح، فإنه سيكون ملتزماً بالجزاءات الواردة بها، وبشكل خاص لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/2/5 هـ وما يصدر لها من تحديثات والتعليمات التنفيذية والقرارات اللاحقة لها وأي غرامات أخرى تفرضها الأمانة أو أي جهة أخرى ذات اختصاص، وفيما لم يرد به نص في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية فسوف يكون ملتزماً بدفع الجزاءات التي تقررها شركة ريمات الرياض وفقاً لهذه الكراسة. ويحق لشركة ريمات الرياض أو الأمانة إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية معلنة وغير معلنة سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.
- (ب) تم تحديد عدد من مؤشرات الأداء التي سيتم متابعة تنفيذها مع المستثمر خلال مدة العقد، على أن يتم تطبيق الجزاءات الواردة في الجدول أدناه في حال عدم تحقيق المستهدف الخاص بكل مؤشر أداء، وهي حسب الآتي:



#	المؤشر	دورية القياس	وحدة القياس	المستهدفات	الجزء في حال عدم تحقيق المستهدف
1	نسبة تنفيذ الاعمال حسب البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد	شهري	نسبة مئوية	90% أو أعلى	إشعار المستثمر بإنذار أول وإعطاءه مهلة لمدة شهر، ومن ثم إشعاره بإنذار ثاني لمدة شهر آخر، وفي حال استمرار عدم تحقيق المستهدف يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال وفق ما تقرره شركة ريمات الرياض، وذلك بشكل شهري إلى حين تصحيح المسار، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود العقد.
2	*المدة الزمنية المستغرقة لمباشرة وتأمين موقع البلاغ الخطير	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (200,000) مائتا ألف ريال عن كل بلاغ خطير لم يتم تأمين الموقع خلال المدة الزمنية المحددة مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة إن وجدت.
3	***المدة الزمنية المستغرقة لمباشرة ومعالجة البلاغات الأخرى	لكل بلاغ	ساعات	24 ساعة	تطبيق جزاء مالي بقيمة (50,000) خمسون ألف ريال عن كل بلاغ آخر لم يتم مباشرته ومعالجته خلال المدة الزمنية المحددة مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة إن وجدت.
4	****الالتزام بكتيبات التشغيل والصيانة الخاصة بالمشروع (Operational & Maintenance Manuals)	شهري	نسبة مئوية	90% أو أعلى	إشعار المستثمر بإنذار أول وإعطاءه مهلة لمدة شهر، وفي حال استمرار عدم تحقيق المستهدف يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال مع استمرار تطبيق الجزاء بشكل شهري إلى حين تصحيح



المسار، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود العقد.					
تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال عن كل يوم عمل إضافي مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة ان وجدت	100%	نسبة مؤية	شهري	5	الالتزام بتحويل جميع الإيرادات المتحصلة نقدياً من مواقف السيارات الى الحساب البنكي الخاص بالمشروع خلال عشرة أيام عمل من بداية كل شهر ميلادي
إشعار أول، ثم ثاني، وفي عدم الإصلاح يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال عن كل دورة تقييم. (ويتم البدء بقياس نسبة الرضا وتطبيق الجزاء بعد السنة الأولى من تشغيل المواقف)	90% أو اعلى	نسبة مؤية	ربع سنوي	6	نسبة رضا المستخدمين
تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ريال) ألفا ريال عن كل حالة عدم التزام تؤثر على سير التشغيل أو الجدول الزمني.	100%	نسبة مؤوية	ربع سنوي	7	الالتزام بالموافقات الفنية لتكامل الأنظمة الجديدة والقائمة
تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل إخفاق يؤدي إلى التأثير على المستخدمين أو الخدمات.	100%	نسبة مؤوية	ربع سنوي	8	الالتزام بإدارة الإصدارات والتغييرات (تشغيل/صيانة/تحديثات مجدولة)
تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل انقطاع إضافي يتجاوز الحد المستهدف.	$1 \geq$	عدد	شهري	9	عدد انقطاعات الخدمة الناتجة عن أخطاء برمجية



10	إصلاح أنظمة الأمن والمراقبة خلال 3 ساعات حسب كتيبات التشغيل والصيانة	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير يتجاوز المدة المحددة (كل 3 ساعات إضافية)، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة.
11	التأكد من توافر نظام المواقع بنسبة 98% من الوقت	شهري	نسبة مئوية	$98\% \leq$	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل شهر لم يتحقق فيه المستهدف.
12	تقديم تقرير العمليات الشهري بنهاية كل شهر	شهري	تقرير	بنهاية الشهر	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير أو عدم تقديم التقرير في الموعد المحدد.
13	توفير لوحة بيانات تفاعلية لحظية مرتبطة بلوحة ريمات الرياض الموحدة، تُمكن من عرض مؤشرات العمليات واستخراج التقارير اليومية، الأسبوعية، والشهرية بشكل مباشر.	شهري	نسبة مئوية	جاهزية كاملة + تحديث لحظي لا يقل عن 95%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (5,000) خمسة آلاف ريال عن كل إخفاق يؤدي إلى تأثير إدارة العمليات التشغيلية
14	إصدار تقرير تطورات تشغيلية كل 3 أشهر خلال 7 أيام من نهايتها	ربع سنوي	تقرير	خلال 7 أيام	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير.
15	إغلاق جميع التعاملات المالية بنهاية كل شهر	شهري	حالة	مغلقة	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال في حال عدم الإغلاق الكامل خلال الشهر.
16	بدء تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء	مرة واحدة	تاريخ	حسب العقد	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير في البدء بعد المدة المتفق عليها.



17	***** نسبة المخالفات الخاطئة	شهري	نسبة مئوية	ألا تتجاوز 10% من إجمالي المخالفات الشهرية	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2000 ريال سعودي) عن كل مخالفة تتجاوز نسبة 10%، في حال عدم تصحيحها خلال خمسة (10) أيام عمل من تاريخ تسجيلها. واسترداد قيمة المخالفة للمستخدم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً يتعين على المستثمر إعداد وتقديم خطة تصحيحية لمعالجة أسباب المخالفات الخاطئة في حال تكرارها.
----	---------------------------------	------	------------	--	--

*البلاغ الخطير: هي البلاغات التي تؤثر على الأرواح أو الممتلكات.

**يجوز لشركة ريمات الرياض مراجعة مؤشرات الأداء وتعديلها خلال مدة العقد بالاتفاق مع المستثمر

*** البلاغات الأخرى: البلاغات التي لا تشكل تهديداً مباشراً على الأرواح أو الممتلكات، ولكنها تتطلب تدخلاً لتفادي تفاقم الوضع أو حدوث
أضرار لاحقة.

**** بناءً على تقارير تقدم من المستثمر، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية في إجراء جولات رقابية للتأكد من الالتزام ودقة التقارير.

***** المخالفات الخاطئة: المخالفات التي يتم إلغاؤها أو تصحيحها بسبب خطأ في إصدارها.

المخالفات

#	المخالفة	قيمة الغرامة	العقوبة التبعية
1	تشغيل الموقع دون الحصول على إذن تشغيل من شركة ريمات الرياض للتنمية	(25,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال إصدار اذن تشغيل للموقع خلال 3 أيام، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإزالة الأجهزة وإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية
2	عدم تسليم الموقع في حالة مناسبة لاستمرار التشغيل ووفق ما ذكر	(10,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإزالة الأجهزة وإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية



	في الشروط العامة والخاصة		
3	إزالة أجهزة الدفع من المواقع المرخصة دون اخذ موافقة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية	(1,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال إزالة أجهزة الدفع في المواقع خلال 3 أيام، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية
4	ترك الوصلات الكهربائية مكشوفة وغير مؤمنة	(3,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال تأمين الوصلات وتغطيتها خلال 24 ساعة، وفي حال التكرار يتم مضاعفة المخالفة (التكرار المعني به في نفس الموقع)، مع بقاء حق شركة ريمات الرياض للتنمية في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حسب بنود العقد.
5	التأخر في تقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع عن العام المالي السابق خلال المدة المحددة في الكراسة والعقد	(10,000) ريال عن أول شهر تأخير، وفي حال استمرار التأخير لأكثر من شهر يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة تعادل 1% من الإيرادات الزائدة عن الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض الذي تم تحقيقه في تقرير السنة التي تسبقها ويتم احتساب الغرامة بشكل شهري على ألا تقل عن 5,000 ريال شهرياً	مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود الكراسة والعقد.



6	عدم الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض	(10,000) ر.س لكل حالة	تصحيح المخالفة من المستثمر من خلال الالتزام بكافة الإرشادات خلال (5 أيام عمل)، وفي حال التكرار يتم مضاعفة المخالفة (التكرار المعني به في نفس الموقع)، مع بقاء حق شركة ريمات الرياض للتنمية في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حسب بنود العقد.
---	---	-----------------------	--

10. التقييم

تتولى لجنة الاستثمار تقييم العروض الفنية والمالية حيث يتم تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع وأعلى حد أدنى سنوي لشركة ريمات الرياض. يتم فتح العروض الفنية للمتقدمين أولاً بشكل مستقل عن العروض المالية، وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت عروضهم التقييم الفني، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينها بناءً على معايير التقييم المبينة في هذا البند.

سوف يتم تقييم العطاءات على مرحلتين وتشملان:

- التقييم الفني.
- التقييم المالي.

يعتمد التقييم الفني على تحقيق نسبة (75%) كحد أدنى من بنود التقييم الفنية المطلوبة لاعتبار العرض الفني ناجحاً. بعد استكمال التقييم الفني، يتم المفاضلة بين العطاءات الناجحة فنياً من خلال تقييم العروض المالية والترسية على أفضل عرض مالي. وبالنسبة للعطاءات المشتركة (التحالفات) سيتم تقييم محافظ الشركات المشاركة مجتمعة بناءً على اتفاقية الشراكة. أدناه تفصيل بنود التقييم لكل مرحلة:

10.1 التقييم الفني:

ستقوم شركة ريمات الرياض بتقييم العروض الفنية وفقاً لبنود التقييم التالية:

#	معايير التقييم	الوزن النسبي
1	الخبرة في تقديم الخدمة	20%
أ	الملاءة المالية للشركة	5%
ب	عدد وحجم المشاريع المماثلة	10%
ج	الخبرة في القطاع البلدي	5%



50%	القدرات التشغيلية ومنهجية التشغيل	
10%	أ	ملاءمة الحلول التقنية المقترحة
10%	ب	إستخدام النسبة المخصصة للمساحات التجارية
20%	ج	التصاميم المقترحة وتكاملها مع الموقع والخدمة للعمامة
10%	د	نهج تنفيذ المشروع الشامل لمقدم العطاء كما هو محدد
20%	منهجية إدارة المشروع	
20%	أ	خطة التنفيذ والجدول الزمني المقترح
10%	الهيكل التنظيمي	
5%	أ	توافر المصادر لتوظيف الموظفين المطلوبين
5%	ب	إدارة الموظفين وخطة التدريب

النتيجة النهائية:

يجب أن يحقق مقدم العطاء نسبة (75%) على الأقل في التقييم الفني ليعتبر العرض ناجحاً فنياً.

تلخيص لمزيد من التفاصيل (استرشادية للمستثمر وليست محددة) حول القدرات الفنية المطلوبة:

1. الخبرة في تقديم الخدمة:

يجب على مقدم العطاء تقديم ملاءة الشركة المالية عبر البيانات المالية المدققة لآخر ثلاث (3) سنوات مع التأكيد على أهمية امتثال البيانات والتقارير المقدمة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) وبما يتوافق مع معايير الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. وأي معلومات مالية غير مدققة، أو لا تمثل للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لن يؤخذ بها، وقد يؤثر ذلك على نتائج التقييم، على أن يتم تشمل: (إجمالي الإيرادات السنوية، صافي الأرباح التشغيلية، النموذج المالي المتوقع خلال مدة المشروع وتوضيح خبرته في «المشاريع ذات الطبيعة المماثلة»، من حيث الحجم والنطاق، في المملكة العربية السعودية أو دول مجلس التعاون الخليجي أو على الصعيد الدولي أو من الشركات التابعة. يجب على مقدم العطاء أيضاً تقديم تفاصيل عن عملاء المشاريع، ونطاق تلك المشاريع، ومدتها، وحجم كل مشروع، والمعدات والتقنيات والموظفين الذين سيتم الاستعانة بهم في تنفيذ المشروع.

2. القدرات التشغيلية ومنهجية التشغيل:

يجب على مقدم العطاء إثبات قدرته على إدارة العمليات التي تتطلبها الخدمات المذكورة في الكراسة من خلال تقديم: إثبات وجود عدد كافٍ من القوى العاملة المؤهلة والإعداد الإداري لتنفيذ النطاق الكامل للخدمات المطلوبة من قبل شركة ريمات الرياض، على النحو المفصل في الكراسة. وفي هذه الحالة، يقدم الملفات الشخصية/السير الذاتية المقترحة للمشرفين والموظفين الفنيين والإداريين ضمن العطاء. وفي حال عدم توفر ما سبق، يجب على مقدم العطاء تقديم مقترح لهيكل



العاملين وعدد الموظفين المطلوبين من خلال جدول زمني يؤكد أن المتطلبات التشغيلية التي حددتها شركة ريمات الرياض يمكن تلبيتها في أي وقت خلال مدة المشروع.

- اقتراح بعض الأنظمة والمعدات المطلوبة لتقديم الخدمات على مستوى من الأفضلية.
- منهجية سليمة لتنفيذ المشروع بما يتماشى مع جميع المتطلبات الموضحة في الكراسة.
- اقتراح الاستخدامات للمساحات التجارية المقترحة وكيفية الاستفادة المثلى من حيث التصميم وربطها بالمبنى والأنشطة المجاورة.

3. منهجية إدارة المشروع:

- يجب على مقدم العطاء إثبات أن لديه الموارد البشرية والتقنية والمالية الكافية لتنفيذ نطاق العمل الكامل، بدءًا من توقيع اتفاقية المشروع الخاصة بهذا المشروع. ويجب على مقدم العطاء إثبات قدرته على اتباع منهجية سليمة لإدارة المخاطر بما يتماشى مع أفضل الممارسات، وأن لديه القدرة على اتخاذ تدابير التخفيف من المخاطر بكفاءة عالية في حالة حدوثها أو قدراته للتعاقد مع مقاول قادر بالقيام بالأعمال.
- يجب على مقدم العطاء أيضًا إثبات قدرته على تنفيذ منهجية سليمة للأمن والسلامة، وذلك لضمان سلامة موظفيه ومستخدمي خدمات مواقف السيارات والفئات المتضررة الأخرى (مثل المشاة).

4. الهيكل التنظيمي:

- يجب على مقدم العطاء إثبات أن موظفيه مؤهلون للوفاء بمتطلبات المشروع، أو إثبات قدرات داخلية كافية للإشراف على تنفيذ المشروع. كما يجب على مقدم العطاء أن يبرز بوضوح المصادر التي سيستخدمها لتعيين الموظفين المطلوبين (في حال دعت الحاجة إلى توظيف موظفين إضافيين). كما يجب أن يقدم تفاصيل حول منهجية تطوير القدرات الخاصة به.
 - إثبات وجود عدد كافٍ من القوى العاملة المؤهلة والإعداد الإداري لتنفيذ النطاق الكامل للخدمات المطلوبة من قبل شركة ريمات الرياض، على النحو المفصل في الكراسة. وفي هذه الحالة، يقدم الملفات الشخصية/السير الذاتية المقترحة للمشرفين والموظفين الفنيين والإداريين ضمن العطاء. وفي حال عدم توفر ما سبق، يجب على مقدم العطاء تقديم مقترح لهيكل العاملين وعدد الموظفين المطلوبين من خلال جدول زمني يؤكد أن المتطلبات التشغيلية التي حددتها شركة ريمات الرياض يمكن تلبيتها في أي وقت خلال مدة المشروع.
- في حال عدم وضوح بعض المعلومات أو البيانات المدرجة في العرض الفني لمقدم العطاء أو في حال وجود أي فروقات أو في حال كان للجنة الاستثمار أي استيضاح، ستقوم لجنة الاستثمار بطلب التوضيحات اللازمة من مقدم العطاء كتابيًا مع إعطاء مهلة لا تتجاوز (10) أيام عمل للرد وتقديم التوضيحات اللازمة وسيتم تضمين التوضيحات في عملية التقييم الفني.

10.2 التقييم المالي:

- (أ) سيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني، وستتم المفاضلة بين العروض المالية وفقاً لهذا القسم.
- (ب) يجب على المستثمر تقديم نسبة (%) من دخل المشروع لشركة ريمات الرياض مع ضمان حد أدنى سنوي لشركة ريمات الرياض.
- (ج) يتم تقييم العروض المالية وفقاً لما يلي:



رقم البند	بند التقييم	الوزن النسبي	معادلة احتساب الدرجة
أولاً	<u>النسبة المئوية للعائد السنوي</u> <u>لشركة ريمات الرياض من دخل</u> <u>المشروع</u>	30%	(قيمة النسبة المعروضة ÷ النسبة الأعلى بين المتقدمين) $\frac{X}{30\%}$
ثانياً	<u>الحد الأدنى السنوي المضمون</u> <u>لشركة ريمات الرياض</u>	70%	(قيمة الحد الأدنى المعروض ÷ القيمة الأعلى بين المتقدمين) $\frac{X}{70\%}$

- يحصل العرض صاحب النسبة الأعلى في بند (النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند. وفي عملية التقييم، سيتم الأخذ بالنسبة المطلقة، بغض النظر عن حجم السوق المتوقع من قبل المتقدم.
- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):

البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع	35%	40%
الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض	7 مليون ريال	6,3 مليون ريال
درجة تقييم البند الأول (من 30%)	26,25	30
درجة تقييم البند الثاني (من 70%)	70	63
الدرجة النهائية	96,25	93
ترتيب العروض	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض

يتم احتساب العائد السنوي المستحق لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع كما يلي:

- **في حال كانت قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض:** يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع مضافاً إليه ضريبة القيمة المضافة.



- **في حال كانت قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع أقل من أو تساوي الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض:** يكون المبلغ المستحق هو الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات

الرياض يضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.

(أ) يلتزم المستثمر بتسديد كامل قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض أو قيمة النسبة المئوية للعائد

السنوي لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع - أيهما أعلى - في تواريخها المستحقة وفقاً لهذه الكراسة وملحقاتها، ولا

ترتبط هذه القيمة بعدد المواقع أو المساحات المستلمة من قبل المستثمر، **حيث لن يؤثر أي تقليل أو زيادة في عدد مواقع**

المشروع المستلمة على قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض أو النسبة المئوية للعائد السنوي

لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع.

(ب) دون الإخلال بأحكام الفقرة (6.3. هـ)، يقوم المستثمر بتسديد المبلغ المستحق من الحد الأدنى السنوي المضمون عند بداية

كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى (10) أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة الأولى

المستحقة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.

(ج) يلتزم المستثمر خلال (90) يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع

موضحاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وفي حال تجاوزت

هذه القيمة الحد الأدنى السنوي المضمون في السنة السابقة؛ فيقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق، وذلك بحد أقصى عشرة

أيام من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.



11. الشروط والأحكام العامة

- (أ) لا يجوز لمقدم العطاء الإفصاح عن أي بيانات، أو رسومات، أو مستندات، أو معلومات تتعلق بالمنافسة أو استغلالها أو إفشاؤها سواء كانت مكتوبة أو شفوية، ولا يجوز لمقدم العطاء نشر أي معلومات عن المنافسة أو أي معلومات ذات صلة بها عبر جميع وسائل الإعلام إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة ريمات الرياض.
- (ب) تُعد الملكية الفكرية لجميع محتويات العطاءات مملوكة لشركة ريمات الرياض، ولها الحق في استخدامها وفق تقديرها لما تراه مناسباً، باستثناء حقوق الملكية الفكرية المسجلة مسبقاً لمقدمي العطاءات والتي يتم توضيحها ضمن العرض الفني.
- (ج) لا يجوز للمستثمر وموظفيه، أو أي شخص أو جهة تمثل المستثمر، نسخ و/أو انتهاك حقوق الطبع والنشر لأي مستند متعلق بالمشروع (سواءً كان مطبوعاً أو إلكترونياً).
- (د) يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية وتقارير ربع سنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة شركة ريمات الرياض قبل تعيين المدقق الخارجي.
- (هـ) يلتزم المستثمر بتخصيص حساب بنكي مستقل للمشروع فقط، يتم إيداع جميع الإيرادات الخاصة بالمشروع، تشمل كافة عناصر التدفقات المالية على سبيل المثال لا الحصر (أجرة المواقف، الأجرة الإيجارية للمناطق التجاري.. الخ)
- (و) لا يجوز للمستثمر أن ينقل في أي وقت، إلى أي شخص، أو جهة، أو حكومة، أو هيئة غير شركة ريمات الرياض، أي معلومات غير معلنة ومعروفة له نتيجة علاقته بشركة ريمات الرياض إلا بإذن من شركة ريمات الرياض.
- (ز) يلتزم المستثمر بسداد أي ضرائب نظامية وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة سواءً كانت هذه الضرائب داخل المملكة أو خارجها.
- (ح) على المستثمر تعويض شركة ريمات الرياض مقابل جميع المطالبات والإجراءات والطلبات والخسائر والرسوم وتكلفة النفقات التي يتعين على شركة ريمات الرياض تكبدها أو التي قد تحدث بسبب انتهاك أي من هذه الشروط والأحكام من قبل المستثمر.
- (ط) يجب حل أي نزاع يتعلق بتفسير المشروع أو تطبيقه من خلال المحادثات الودية، وفي حال لم يتم حله ودياً، فيتم تسوية النزاع عن طريق المحاكم النظامية المختصة في المملكة العربية السعودية.
- (ي) يقر المتنافسون بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يتم تطبيقها على توريد وشحن أي منتجات من وإلى المملكة.
- (ك) يلتزم مقدم العطاء باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمنافسة ليتسنى له تقديم عطاء متوافق مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المتنافسين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بنطاق عمل المنافسة ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار.
- (ل) التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.



(م) ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى شركة ريمات الرياض بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حال عدم قبوله.

(ن) تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض.

(س) يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة لشركة ريمات الرياض محسوبة من العائد المستحق للشركة، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد العائد المستحق، وفي حال التأخير، يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد العائد المستحق حسب بنود العقد، بالإضافة إلى أي عقوبات أخرى ينص عليها في الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

(ع) يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات المنافسة والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه، وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- الكراس الشروط والمواصفات.
- أسئلة وأجوبة المنافسة (إن وجد).
- عطاء المستثمر.
- خطاب قبول العطاء والترسية.
- وثيقة العقد.



12. الملحقات



الملحق رقم (1): إرشادات إعداد العرض الفني

1. لأي جهتين أو أكثر تشكيل تضامن (تحالف) وتقديم عطاء مشترك لتنفيذ العمل المطلوب بشكل مشترك، دون الحاجة إلى موافقة شركة ريمات الرياض على اتفاقية التحالف، مع الالتزام بالتالي:
 - (أ) يجب أن تنص اتفاقية التحالف على التزام ومسؤولية المتضامنين، مجتمعين أو منفردين، عن تنفيذ كافة بنود الكراسة والعقد، على أن يتم توثيق الاتفاقية من خلال توقيعها وختمها من كافة الأطراف، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض بطلب إجراءات توثيق إضافية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويجب تقديم اتفاقية التحالف الموقعة من الأطراف ضمن العرض الفني على أن تشمل العناصر الآتية:
 - مسؤوليات الأطراف والتزاماتهم
 - توقيع جميع الأطراف
 - تبيان قائد التحالف
 - إثبات التوقيع على الاتفاقية من خلال المخولين بالتوقيع
 - (ب) يجب على أعضاء التحالف تعيين أحدهم ليكون "العضو الرئيس" مع كل الصلاحيات والسلطات اللازمة لينوب عن التحالف ويقوم بشراء الكراسة وجميع المهام المتعلقة بتقديم العطاء واستيفاء كافة المتطلبات الواردة في الكراسة، بالإضافة إلى استكمال إجراءات التعاقد وتوقيع العقد والقيام بالمراسلات والمخاطبات وتمثيل التحالف أمام شركة ريمات الرياض فيما يتعلق بالعطاء الذي يقدمه التحالف للمشروع ويكون مسؤولاً أمام شركة ريمات الرياض.
 - (ج) تفويض المخولين بالتوقيع للتوقيع على الاتفاقية (لكل عضو في التحالف حيثما ينطبق) يجب أن يحتوي ظرف العرض الفني على كافة المعلومات والبيانات المطلوبة لجميع أعضاء التحالف.
 - (د) يجب أن يتم التوقيع على العطاء (لكل صفحة من صفحات العرض الفني) من قبل كل صاحب صلاحية لكل من أعضاء التحالف بموجب وكالة أو تفويض نظامي وترفق نسخة من كل منها مع العطاء.
 - (هـ) يجب تقديم العطاء باسم العضو الرئيس للتحالف وعلى جميع أعضاء التحالف -ممثلين بالمفوض النظامي- التوقيع على جميع صفحات العرض الفني وتقديم اتفاقية التضامن بينهم بخصوص المنافسة.
 - (و) لا يجوز لأي عضو من أعضاء التحالف التقدم للمنافسة بعرض منفرد أو التحالف مع منافس آخر.
 - (ز) يجوز التحالف مع شريك أجنبي على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة بالاستثمار الأجنبي في حال انطباقها.
 - (ح) تنطبق البنود المتعلقة بالتحالف أعلاه على الشركات التي ترغب بالدخول من خلال شركة تابعة لها أو شركة تنتمي لنفس المجموعة، وسيتم تقييم محافظ الشركات المشاركة مجتمعة بناءً على الاتفاقية المبرمة بينهم.
2. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض، يجب إرفاق التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
3. يجب التأكد من إرفاق كافة المستندات المطلوبة ضمن ظرف العرض الفني بما في ذلك المستندات التالية:



م	المستند	نوع الظرف	مرفق؟	مختوم؟
1	مستندات العرض الفني حسب التفاصيل والمتطلبات الواردة في هذه الكراسة على أن تكون في ظرف مستقل ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل للعرض الفني).	ضمن ظرف العرض الفني		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقة).	ضمن ظرف العرض الفني		
3	توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة	ضمن ظرف العرض الفني		
4	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (لمقدمي العطاءات الأجانب).	ضمن ظرف العرض الفني		
5	صورة من الترخيص/ التراخيص - سارية المفعول - الممكنة لمقدم العطاء من مزاولة الأنشطة الموضحة في الكراسة.	ضمن ظرف العرض الفني		
6	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (لمقدمي العطاءات المحليين) سارية المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
8	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (لمقدمي العطاءات المحليين) سارية المفعول.	ضمن ظرف العرض الفني		
9	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل - شهادة السعودية (لمقدمي العطاءات المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية (لمقدمي العطاءات المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
11	صورة من شهادة العنوان الوطني للشركة أو المؤسسة (لمقدمي العطاءات المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
12	نسخة من الإعلان.	ضمن ظرف العرض الفني		
13	اتفاقية التحالف (في حال وجود تحالف في العطاء المقدم)	ضمن ظرف العرض الفني		



4. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، وكما حُثرت هذه الكراسة باللغة العربية فقط، فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع المرفقات والبيانات، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والأدلة التصميمية المستخدمة والاستفسارات عن المنافسة والتي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
5. في حال رغبة المستثمر بتقديم أي مستند بأي لغة أخرى، فيجب ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة مختص، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
6. على مقدم العطاء اتباع هيكل العرض الموضح أدناه (الملخص التنفيذي) وأن يمثل لجميع التعليمات والشروط والمواصفات الواردة فيه وتقديم جميع النماذج المطلوبة وفقاً للكراسة، ويتحمل مقدم العطاء المسؤولية عن عدم اتباع هيكل العرض المطلوب والامتثال للتعليمات المذكورة والشروط والمواصفات و/أو تقديم النماذج المذكورة أعلاه، وقد يؤثر ذلك على تقييم العطاء.
7. تقدم العطاءات بشكل يدوي كما هو موضح في الكراسة، كما يجب تقديم نسخ إلكترونية من جميع محتويات ظرف العرض الفني الموضحة في البند (أ) من الكراسة، وذلك من خلال توفير ناقل بيانات (USB) ضمن ظرف العرض الفني، على أن يحتوي ناقل البيانات على نسخ مطابقة لمحتويات ظرف العرض الفني دون زيادة أو نقصان؛ ويتحمل مقدم العطاء مسؤولية أمان وسلامة ناقل البيانات من الفيروسات، وفي حال الاختلاف بين النسختين اليدوية والإلكترونية، فتكون النسخة اليدوية هي المُعتد بها.
8. يجب تقديم محتويات العرض الفني الخاص بمقدم العطاء وتنظيمها بإيجاز بحيث تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
 - المعلومات التي تتعلق بمؤسسة مقدم العطاء أو الأعضاء في حالة تحالف المؤسسات، بما في ذلك الشكل القانوني لمقدم العطاء والوثائق التنظيمية (مثل المذكرات التأسيسية والنظام الأساسي)
 - اتفاقية التحالف (إذا كان مقدم العطاء عبارة عن تحالف مؤسسات)
 - أي وثائق إدارية أخرى كما هو مفصل في الكراسة
9. يجب على مقدم العطاء هيكله وتقديم محتويات العرض الفني بشكل موجز بحيث يشمل - على الأقل - على المعلومات المدرجة في الأقسام أدناه:

الملخص التنفيذي

1. معلومات عن مقدم العطاء

1.1. المعلومات العامة

- 1.1.1. مركز الشركة وسوقها الرئيسي (تنظيمياً وليس من ناحية حجم الإيرادات).
- 1.1.2. التواجد الجغرافي وتوزيع الموظفين.
- 1.1.3. إجمالي عدد عقود المشاريع المماثلة، والقيمة الإجمالية لهم (آخر 3 سنوات).
- 1.1.4. توصيات من عملاء سابقين أو حاليين.



1.2. المعلومات القانونية

1.2.1. القضايا والدعاوى الكبرى السارية التي تزيد قيمتها عن (375,000) ريال سعودي (100,000) دولار أمريكي.

1.2.2. الدعاوى القضائية التي لم يتم الفصل فيها بعد.

1.3. المعلومات المالية

1.3.1. البيانات المالية المدققة لآخر ثلاث (3) سنوات مع التأكيد على أهمية امتثال البيانات والتقارير المقدمة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) وبما يتوافق مع معايير الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. وأي معلومات مالية غير مدققة، أو لا تمثل للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لن يؤخذ بها، وقد يؤثر ذلك على نتائج التقييم، على أن يتم وضع بيان مستقل خاص بالآتي:

1.3.2. إجمالي الإيرادات السنوية.

1.3.3. صافي الأرباح التشغيلية.

1.3.4. النموذج المالي المتوقع خلال مدة المشروع على أن يتم تضمينه بشكل موجز ضمن العرض **كما يجب أن يتم**

إرفاق النموذج المالي التفصيلي بصيغة إكسل ضمن ملف المستندات الداعمة، على أن يشمل:

1.3.5. خطة التسعير (بطاقات التسعير، مبينة أي تخفيضات أو اعتبارات تسويقية).

1.3.6. خطة وجدول تشغيل الأصول - مراعية مواعيد تسليم المشروع وأي مواقع إضافية.

1.3.7. فرضيات مرحلة الإنشاء والتصميم مع بيان أثرها على الإيرادات السنوية للمشروع.

1.3.8. توقعات نسبة إشغال الأصول.

1.3.9. إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع (مدعمة بالفرضيات والدراسات اللازمة).

1.3.10. إجمالي التكاليف، مبينة التكاليف الرأسمالية والتشغيلية طوال مدة المشروع.

1.3.11. يجب أن تتماشى القيم المدرجة في العرض المالي مع مستويات الإيرادات المضمنة في النموذج المالي المرفق

في العرض الفني. وفي حال وجود تعارض مع مستويات الإيرادات بشكل قد يؤثر سلباً على الاستدامة المالية لمقدم

العطاء، سيؤثر ذلك على التقييم المالي، **مع التأكيد على أنه يحظر على مقدم العطاء تضمين أو توضيح نسبة**

تقاسم الإيراد مع شركة ريمات الرياض، أو توضيح الحد الأدنى المضمون سنوياً ضمن مستندات العرض الفني

أو في النموذج المالي المرفق معه، وسيتم استبعاد المتقدم مباشرة من المنافسة في حال اتضح إحدى القيم

المذكورة أعلاه ضمن عرضه الفني.

1.4. خطة التنفيذ والتشغيل

1.4.1. جدول إطلاق الأصول / الخدمات المحددة المفصل ومراحله (مدعماً بالمعطيات).

1.4.2. جدول وإجراءات أعمال التشغيل والصيانة.

1.4.3. خطة توزيع الموارد - المالية وغير المالية.

1.4.4. نموذج الحوكمة للتنفيذ (مدعماً بالهيكل التنظيمي، ومؤهلات فريق المشروع، وحوكمة متابعة الإيرادات).



1.4.5. استراتيجيات وإجراءات الحد والتخفيف من المخاطر، تتضمن تحديد الإجراءات المقترحة للحد من التحديات الخاصة بالمشروع.

1.5. معايير الصحة والسلامة وإجراءات التشغيل ذات العلاقة

1.5.1. شهادات الاعتماد الدولي لمعايير وإجراءات الصحة والسلامة ذات العلاقة.

1.5.2. إجراءات ومعايير السلامة الخاصة بالمشروع.



الملحق رقم (2): نموذج العرض المالي

السادة/ شركة ريمات الرياض للتنمية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصفحتاريخ (.....) المتضمن رغبتكم طرح مشروع "إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار بحي الصحافة في مدينة الرياض"، وحيث قمنا بشراء كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات المتعلقة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقارات جميعها على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعطاءنا لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب العرض المالي الموضح في الجدول التالي:

النسبة المئوية (%) المستحقة لشركة ريمات الرياض للتنمية من دخل المشروع غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض للتنمية غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

- الأسعار المذكورة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، حيث يتم إضافتها عند توقيع العقد.
- يتم إضافة قيمة رسوم اللوحات الدعائية والإعلانية (إن وجد).
- يتم إضافة قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.



وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا، ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة الحد الأدنى المضمون لشركة ريمات الرياض (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للمستثمر) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة:									
رقم السجل التجاري:									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب.:									
فاكس:									
العنوان:									

نقر أيضًا بما يلي:

- أننا درسنا كراسة الشروط والمواصفات وليس لدينا أي تحفظات عليها، بما في ذلك الملاحق والإضافات الصادرة عن شركة ريمات الرياض للتنمية.
- أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح وفقًا لكراسة الشروط والمواصفات.
- أننا لم نقم بشكل مباشر أو غير مباشر أو من خلال وكيل مشارك أو منخرط في أي ممارسة فاسدة، أو ممارسة احتيالية، أو ممارسة قسرية، أو غير مرغوب فيها أو تقييدية، على النحو المنصوص عليه في الكراسة، فيما يتعلق بأي عطاء أو طلب عرض صادر.
- نشهد بموجبه أننا قد اتخذنا خطوات لضمان أنه وفقًا لأحكام المنافسة، لم يشارك أي شخص يتصرف نيابة عنا أو ينخرط في أي ممارسة فاسدة، أو ممارسة احتيالية، أو ممارسة قسرية، أو غير مرغوب فيها أو تقييدية.
- تعد القرارات التي قدمناها ردًا على الموضوع أعلاه صحيحة ودقيقة في تاريخ تقديم الطلب وهي أيضًا صحيحة ودقيقة في تاريخ استلام العرض وأنها سواصل الالتزام بها.



اسم الجهة مقدمة العطاء (العضو الرئيس في حالة التحالف)

.....			العنوان:
.....			اسم المفوض بالتوقيع:
.....	الختم الرسمي:		التوقيع:
.....			التاريخ:

يقص هذا النموذج ويغلب ويختم ويوقع من مقدم العطاء ✂



الملحق رقم (3): نموذج العقد

رقم العقد: [-----]

تاريخ العقد: [-----]

إنه في يوم [-----] الموافق [-----] م، تم الاتفاق بين كل من:

(1) **الطرف الأول:** شركة ريمات الرياض للتنمية، شركة مساهمة مقفلة، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (1010735985)، وعنوانها الوطني في حي الصحافة، طريق الملك عبدالعزيز، رقم المبنى: 7340، الرقم الفرعي: 4775، الرمز البريدي: 13321، الرياض، المملكة العربية السعودية. ويمثلها في هذا العقد [-----] بصفته [-----].
(يشار إليها هنا وفيما بعد بـ "الطرف الأول" و/أو "شركة ريمات الرياض")؛

(2) **الطرف الثاني:** [-----]، شركة [-----]، مؤسسة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم: [-----]، وعنوانها الوطني في [-----]، رقم المبنى: [-----]، الرقم الفرعي: [-----]، الرمز البريدي: [-----]، [-----]، البريد الإلكتروني [-----]، المملكة العربية السعودية. ويمثلها في هذا العقد [-----] بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم [-----] بتاريخ [-----] هـ الموافق [-----] م.
(يشار إليه هنا وفيما بعد بـ "الطرف الثاني" و/أو "المستثمر")؛



تمهيد:

- لما كان للطرف الأول الرغبة في توظيف واستغلال العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد.
 - ولما كان للطرف الثاني الرغبة في استثمار العقار محل العقد ليقوم عليه [مشروع مواقف متعددة الأدوار]، وتحمل كافة مصاريف ونفقات إنشائه، وإدارته، وتشغيله، وصيانته.
 - ولما كان الطرف الثاني قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وفهم وقبل المخاطر المتصلة بتنفيذ مشروعه عليه وأكد رغبته باستثمار العقار محل العقد وفقاً لشروط العقد ومواصفاته وأحكامه وجميع المستندات المرفقة به بما في ذلك النموذجين التشغيلي والمالي اللذين تقدم بهما (الملحق رقم 1).
- لذا اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط الواردة في المواد التالية:

المادة الأولى: التمهيد

يعتبر التمهيد أعلاه، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.

المادة الثانية: التعريفات

المصطلح	التعريف
الأمانة	أمانة منطقة الرياض.
الأصول	جميع الإنشاءات والأجهزة والمعدات والأدوات الثابتة التي يوفرها المستثمر بغرض تنفيذ المشروع والتي تؤول ملكيتها إلى شركة ريمات الرياض بانتهاء العقد.
السنة التشغيلية	هي السنة المالية للدولة. واستثناء من ذلك تبدأ السنة التشغيلية الأولى من بداية مدة الاستثمار أو بداية تحقيق دخل للمشروع أيهما أقرب، وتنتهي بنهاية السنة المالية للدولة.
فترة السماح	هي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الأجرة تعطى للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ما نسبته [10%] من مدة العقد.
النشاط الاستثماري المسموح به	إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان، واعتماد التصميم من قبل شركة ريمات للتنمية قبل عمل التنفيذ. بالإضافة إلى المساحات التجارية حيث يجوز تخصيص جزء لا يتجاوز (25%) من مسطح البناء لأنشطة استثمارية (مقاهي، صيدليات، مكاتب، تموينات، مناطق خدمات صحية، وغيرها حسب ما هو معتمد) وفقاً لضوابط البناء المعتمدة للموقع ولا يسمح بوجود وحدات سكنية أو سكن عمال بالمبنى. مع حفظ الحق لشركة ريمات الرياض في اعتماد القيمة العادلة من العائد الاستثماري المتوقع للأنشطة الاستثمارية.
مدة الاستثمار	المدة الزمنية التي تبدأ من نهاية فترة السماح وتنتهي بنهاية العقد.



العقار	الموقع العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
المشروع	مشروع إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار بحي الصحافة بمدينة الرياض.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

المادة الثالثة: وثائق العقد

- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
 - 1.1 وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - 1.2 كراسة الشروط والمواصفات.
 - 1.3 محضر تسليم العقار.
 - 1.4 القرار المساحي (إن وجد).
 - 1.5 صورة المخطط المعتمد.
 - 1.6 المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين قبل توقيع العقد والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
 - 1.7 الضمان البنكي.
 - 1.8 أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت.
2. تشكل هذه المستندات وحده متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
 3. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيه.

المادة الرابعة: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ المشروع، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، وفي حال رغبة المستثمر تغيير عملية تشغيل النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل الطرف الأول وفي حال قبول الطرف الثاني لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة الطرف الأول قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.



المادة الخامسة: وصف العقار

1. يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وحدوده ومساحته كالآتي:

المنطقة: شمال الرياض		موقع العقار
المدينة/المحافظة/المركز: الرياض	الحي: الصحافة	
الشارع: شارع العليا		
رقم المخطط: 2413	رقم العقار:	
شمالاً: شارع عرض 15 متر	بطول: 50,00	حدود العقار
جنوباً: رصيف عرض 10 متر	بطول: 50,00	
شرقاً: رصيف مبلط يليه شارع عرض 40 متر	بطول: 50,00	
غرباً: القطعة رقم 2296	بطول: 50,00	
مبنى مواقف متعدد الأدوار		نوع العقار
2,500		مساحة الأرض
مواقف سيارات		نوع النشاط
24.779435, 46.641407		إحداثيات الموقع

2. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

المادة السادسة: مدة العقد

1. مدة العقد خمسة وعشرون سنة (25) سنوات تبدأ من تاريخ توقيع محضر التسليم شريطة أن يتم ذلك خلال فترة لا تزيد عن ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر التسليم، يتم إشعاره خطياً من الطرف الأول وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار على ألا يزيد تاريخ الإشعار عن ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد، ويجوز تمديدتها من الطرف الأول. ويعتبر محضر التسليم أو الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.
2. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذه المادة فترة السماح المقدرة بـ (10%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
3. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب بذلك للطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد بتسعين (90) يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض.



المادة السابعة: قيمة العوائد السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض

1. تم تحديد العوائد السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع بنسبة [---%] من الإيرادات المحققة، مع ضمان ألا تقل قيمة ذلك عن الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض والذي تم تحديده بمبلغ [---] ريال.
2. يقوم الطرف الثاني بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون مسبقاً عند بداية كل سنة تشغيلية، وذلك بحد أقصى عشرة (10) أيام من بداية السنة التشغيلية؛ ويكون سداد الحد الأدنى السنوي المضمون عن السنة التشغيلية الأولى بتاريخ توقيع العقد.
3. في حال تجاوزت قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع عن السنة التشغيلية السابقة الحد الأدنى السنوي المضمون في السنة السابقة، يقوم الطرف الثاني بتسديد قيمة الفرق للطرف الأول وذلك بحد أقصى خلال مئة (100) يوماً من تاريخ نهاية السنة التشغيلية في كل عام.
4. في حال تخلف الطرف الثاني عن دفع أي من المبالغ المستحقة وفقاً لهذه المادة، يجوز للطرف الأول تسهيل ضمان حسن التنفيذ لاستيفاء المدفوعات المستحقة له.
5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
6. يلتزم المستثمر خلال تسعين (90) يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات الرياض من إيرادات المشروع عن السنة التشغيلية السابقة.
7. يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية وتقارير ربع سنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة شركة ريمات الرياض قبل تعيين المدقق الخارجي.
8. يلتزم المستثمر بتخصيص حساب بنكي مستقل للمشروع فقط، يتم إيداع جميع الإيرادات الخاصة بالمشروع، تشمل كافة عناصر التدفقات المالية على سبيل المثال لا الحصر (أجرة المواقف، الأجرة الإيجارية للمناطق التجارية.. الخ)
9. يتم زيادة نسبة العائد السنوي المستحق للطرف الأول من إيرادات المشروع والحد الأدنى السنوي المضمون كل خمسة (5) سنوات تشغيلية بنسبة [(2 %)] (بدءاً من السنة السادسة وحتى نهاية العقد).
10. تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجر [912] يوماً، سنتان ونصف (2,5) سنة تمثل (10%) من مدة العقد، وفي حال تم البدء بالتشغيل وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون لشركة ريمات الرياض قيمة النسبة المئوية المستحقة لها من دخل المشروع.
11. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة السماح المعطاة له للتجهيز والإنشاء، فيتحمل سداد الأجرة المستحقة عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما



أنشأه وجهزه في العقار. يستعان لتحديد الأجرة المستحقة وفقاً لهذه الفقرة بتقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

12. يتحمل المستثمر جميع الأعمال والنفقات الرأسمالية المتعلقة بالمشروع. ولن يتم تعويضه عن أي من النفقات الرأسمالية التي يتكبدها أو أي تكاليف تمويلية مرتبطة بالنفقات الرأسمالية.

المادة الثامنة: ضمان حسن التنفيذ

1. قدم الطرف الثاني ضماناً بنكياً - غير مشروط وغير قابل للإلغاء وواجب الدفع عند أول طلب من شركة ريمات الرياض دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي - صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، بقيمة [15%] من الحد الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض صادراً من [----] برقم [-----] وتاريخ [----] ساري المفعول لغاية [----] لمدة اثنا عشر (12) شهراً من تاريخ توقيع العقد؛ وعلى الطرف الثاني تمديد الضمان سنوياً لكامل مدة العقد. ويحق للطرف الأول توجيه طلب التمديد إلى البنك مباشرة ويزود الطرف الثاني بصورة منه.

2. لا يفرج الطرف الأول عن الضمان البنكي حتى يفي الطرف الثاني بالتزاماته كاملة ويسلم العقار تسليمًا نهائيًا وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

3. في حال تم سحب أو تسييل الضمان كلياً أو جزئياً دون إنهاء العقد، يتوجب على الطرف الثاني تقديم ضمان بنكي جديد، بذات الشروط والأحكام خلال مدة خمسة (5) أيام من طلب الطرف الأول والا حق للطرف الأول إنهاء العقد على مسؤولية الطرف الثاني مع مطالبته بالتعويض.

4. للطرف الأول بناءً على أسباب واضحة مصادرة الضمان البنكي وتسييله، كلياً أو جزئياً، بموجب شروط العقد عند مخالفة الطرف الثاني أي من التزاماته بموجب العقد أو لاستيفاء أي من الأضرار التي يتسبب بها الطرف الثاني بمخالفته التزاماته المنصوص عليها في العقد.

المادة التاسعة: التزامات المستثمر

حيث إن المشروع يعنى بتوفير مواقف للعموم تم تحديد أجرة مواقف السيارات على النحو التالي:

ستكون الأجرة الأساسية الأولية لوقوف السيارات ثلاث (3) ريالاً في الساعة غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، على أن يتم إعطاء المستخدم مهلة للدفع أول عشرين (20) دقيقة من وقوفه؛ وقد يتم تعديل الأجرة، علماً بأن الأجرة الأساسية (3) ريالاً بالساعة) هي الحد الأدنى في حال كانت تسعيرة ثابتة للموقف (لا تشمل تسعيرة الاشتراكات التي بطبيعتها تكون أقل)؛ وفي حال فرض رسوم أقل من الحد الأدنى من قبل الجهات المعنية، فعلى المستثمر التقيد بها مع ضرورة التنسيق وأخذ الموافقة النهائية لأجرة المواقف من شركة ريمات الرياض.

يجوز لشركة ريمات الرياض استثناء المواقف المخصصة لذوي الإعاقة بدون احتساب قيمة أجرة الوقوف لاستخدام هذه الفئة لها وذلك فيما يخص المواقف البعيدة عن الشارع.

يخضع تحديد الأجرة وأحكامها لما تصدره الجهات الإشرافية من تعليمات ولوائح بهذا الصدد.



على المستثمر دراسة عدد المواقع فنياً وتقديم دراسته حسب الأدلة واللوائح التنظيمية لتصميم وتخطيط المواقع الصادر من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية.

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

مسؤولية المستثمر:

1. أن يتم إعداد مخطط رفع مساحي لأرض المشروع من قبل مكتب استشاري مرخص ومعتمد في المملكة العربية السعودية على أن يتم اعتماد المخطط من قبل امانة منطقة الرياض (اعتماد قرار مساحي).
2. أن يتم تخطيط ارض المواقع مراعيًا في ذلك كل توجيهات كود السعودي للطرق.
3. أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل استشاري تصميم).
4. أن يسند مهمة الإشراف على المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه (تأهيل استشاري إشراف).
5. إسناد مهمة إنشاء المشروع لمقاول مصنف من وزارة البلديات والإسكان ولديه خبرة سابقة في تنفيذ مثل هذه الأعمال والأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة وثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
6. تعيين استشاري سلامة معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، واسناد اعمال تصاميم السلامة ومكافحة الحريق للمشروع وكذلك اعتمادها من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
7. أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومصنفة من قبل وزارة البلديات والإسكان، على أن يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل متعهد اعمال صيانة وتشغيل).
8. أن يسند مهمة أعمال (الحراسات الأمنية المدنية) لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومعتمدة من قبل وزارة الداخلية، على أن يتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل متعهد حراسات امنية).
9. تقديم برنامج الزماني: يلتزم المستثمر أن يقدم لشركة ريمات الرياض برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة لكل موقع من مواقع المشروع، وضرورة موافقة شركة ريمات الرياض على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه.
10. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: على المستثمر، السعي للحصول على كافة الموافقات من امانة منطقة الرياض، او الجهات ذات العلاقة اثناء جميع مراحل المشروع.
11. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل المشروع خلال فترة التشغيل حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو



ممتلكات وتعويض الغير (زوار أو عاملين) عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخالفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعة وعشرون ساعة.

مسؤولية استشاري التصميم:

تسند مهمة إعداد التصاميم الهندسية للمشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه، وتشمل مهام الاستشاري على سبيل المثال ما يلي:

1. مراجعة المخطط المساحي لموقع المشروع:

2. على الاستشاري مراجعة البيانات الواردة في المخطط المساحي الخاص بالمشروع، واستخراج القرار المساحي الخاص بأرض المشروع في حال عدم صدور قرار مساحي مسبق.

3. التأكد من مطابقته للموقع/المواقع ويشمل ذلك مراجعة الاحداثيات المقدمة على الطبيعة ومطابقتها مع القرار المساحي.

4. إعداد دراسة فحص التربة:

5. التعاقد مع أحد الشركات أو المكاتب الهندسية المختصة والمعتمدة من قبل المركز السعودي للاعتماد (ساك)

6. إعداد تقارير التربة حسب مواصفات واشتراطات الكود السعودي، للأرض المراد البناء عليها

7. إعداد دراسة التأثير المروري في حال الحاجة لها واعتمادها من قبل امانة منطقة الرياض.

8. إعداد التصاميم الابتدائية:

9. تقديم الأفكار الابتدائية الخاصة بالمشروع واعتمادها من قبل شركة ريمات الرياض قبل البدء بتطويرها بشكل

تفصيلي، حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

10. إعداد المخططات التفصيلية للمشروع:

11. تطوير كافة الرسومات والمخططات والتصاميم واستكمال المخططات التفصيلية (IFC) لكامل الأعمال حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

12. إعداد التصاميم الإنشائية

13. تطوير المخططات الإنشائية وتقديم كافة مستندات التنفيذ واعتمادها من قبل استشاري الاشراف المعين

للمشروع، حسب كتيب ضبط الجودة الصادرة من قبل شركة ريمات الرياض.

14. إعداد واعتماد مخططات السلامة والحماية من الحريق:

15. على الاستشاري إعداد مخطط السلامة والحماية من الحريق من خلال مكتب معتمد من المديرية العامة للدفاع

المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة السلامة الالكترونية.

16. إصدار رخص البناء

17. على استشاري التصميم مسؤولية اصدار رخصة البناء وجميع الرخص الانشائية بعد مراجعة التصاميم واعتمادها من

قبل كل من استشاري الاشراف وشركة ريمات الرياض للتنمية.



مسؤولية استشاري الإشراف:

تسند مهمة الإشراف على المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، على أن تقوم شركة ريمات الرياض باعتماد الاستشاري قبل تعيينه، وتشمل مهام الاستشاري على سبيل المثال ما يلي:

1. اعتماد الفريق الفني والبرنامج الزمني: على الاستشاري مراجعة البرنامج الزمني للمقاول وكذلك التأكد من كفاية الفريق الفني الخاص به، ويشمل ذلك:
 2. اعتماد الفريق الفني الخاص من قبل المقاول.
 3. اعتماد فريق الإشراف من قبل المقاول .
 4. اعتماد البرنامج الزمني المقدم من قبل المقاول .
 5. مراجعة واعتماد مقاولين الباطن / المتعاقدين من قبل المقاول، والتأكد من كفاءتهم لأعمال التنفيذ.
 6. الاشتراك في تسليم الموقع/ المواقع للمقاول
 7. الإشراف على مقاول التنفيذ
 8. الإشراف على تنفيذ المشروع وفقاً للمخططات المعدة من المكتب المصمم، وما يشمل من إجراء المتابعة اليومية لتنفيذ المشروع وفقاً لمواصفات العقد ومعايير الإنشاء والتطوير .
 9. مراجعة واعتماد مخططات ومواصفات المشروع:
 10. مراجعة واعتماد مخططات (Shop Drawings) ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ، ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ شركة ريمات الرياض بأي ملاحظات عليها، والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 11. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 12. تقييم ودراسة المشاكل الناشئة التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وتقديم التوصيات اللازمة لحلها
 13. اقتراح التغييرات والتعديلات غير الأساسية على المشروع والتنسيق مع الأطراف المعنية بالمشروع والجهات ذات الصلة على أن يتم الحصول على موافقة شركة ريمات الرياض الخطية مقدماً.
 14. متابعة جميع مراحل المشروع في الموقع وتقديم التقارير الدورية: على الاستشاري رفع تقارير الإشراف خلال مراحل البناء وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، ومتابعة مراحل المشروع، وإعداد تقارير الأداء وعرضها على شركة ريمات الرياض بشكل دوري ويشمل ذلك:
- إعداد التقارير اللازمة عن نسبة سير العمل في الموقع .
 - إعداد التقارير اللازمة لتقييم أداء المقاول .
 - استلام الاعمال المنفذة بعد التدقيق والمراجعة:
 - استلام جميع الاعمال المنفذة من مقاول المشروع والتأكد من مطابقتها للمخططات والشروط والمواصفات.
 - اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.



- اعتماد المخططات المنفذة (As Built Drawing): على الاستشاري اعتماد المخططات المنفذة على الطبيعة من قبل مقاول المشروع، والتأكد من مطابقتها مع مخططات التنفيذ والاشتراطات الفنية الخاصة بالمشروع.
 - اعتماد المواد والموصفات المستخدمة في الانشاء:
 - اعتماد مراجعة وتدقيق واعتماد كافة المواد المقدمة من قبل المقاول والتأكد من مطابقتها للمواصفات والمقاييس وكذلك مطابقتها مع المخططات التنفيذية.
 - اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.
15. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية للإنجاز وتنسيق الاعتمادات اللازمة: على الاستشاري التنسيق بشكل دائم مع شركة ريمات الرياض فيما يخص تزويدها بالتقارير التالية:
- تقارير سير الأعمال الدورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو أخطار قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.
 - رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقارير الفنية والتقارير الخاصة بأعمال الوقاية والحماية من الحريق الصادرة من المكتب الاستشاري الهندسي وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الإلكترونية.
 - رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقارير وإقرار التعهدات الخاصة بإصدار شهادة الإشغال للمبنى.
 - المتابعة مع شركة ريمات الرياض وتزويدها بالمعلومات المطلوبة، والاحتفاظ بجميع سجلات التقارير والمستندات الخاصة بالمشروع لغرض الرجوع إليها وقت الحاجة.
 - تقديم خطاب إقرار وضمن بالالتزام بكافة الاشتراطات الفنية وكود البناء السعودي.

مسؤولية مقاول المشروع:

1. إسناد مهمة إنشاء المشروع لمقاول مصنف من قبل وزارة البلديات والإسكان، ولديه خبرة سابقة في تنفيذ مثل هذه الأعمال والأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة وتثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، وتشمل مهام المقاول على سبيل المثال ما يلي:
 - الالتزام بتطبيق كود البناء السعودي وأنظمة البناء: على المقاول أن يكون على علم ودراية بأنظمة البناء ومتطلبات كود البناء السعودي ويعتبر مسؤولاً عن مخالفة أعمال البناء على أرض الواقع للمخططات المعتمدة من المكتب المصمم ويكون مسؤولاً عما يلي:
 - الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي وأنظمة البناء.
2. تنفيذ الأعمال وفق المخططات المعتمدة ويكون مسؤولاً عن أي مخالفة سواء تصرف بمفرده أو بأمر من قبل المستثمر.
3. على المقاول الالتزام بكافة الأنظمة والتشريعات الحكومية الخاصة بأنظمة البناء.



4. التنسيق مع الجهات الحكومية والخدمية: يعتبر المقاول مسؤول عن كافة الإجراءات والموافقات التي تخص المشروع مع مختلف الجهات الحكومية والخدمية.
 5. إعداد الجدول الزمني والتقارير الدورية للمشروع:
 6. الالتزام بإعداد جدول زمني لأعمال للمشروع واعتماده من قبل استشاري الاشراف.
 7. الالتزام بإصدار تقارير دورية عن سير العمل واعتمادها من قبل استشاري الاشراف.
- الفريق الفني:
- توفير فريق اشراف فني لأعمال التنفيذ بكافة التخصصات المطلوبة للمشروع، على ان يتم اعتماد الفريق من قبل استشاري الاشراف.
- إعداد المخططات التنفيذية:
1. على المقاول إعداد المخططات التنفيذية للاعتماد من قبل استشاري الاشراف.
 2. على المقاول تقديم كافة المواد المراد استخدامها في المشروع للاعتماد من قبل استشاري الاشراف.
 3. تنفيذ اعمال البناء:
 4. على المقاول الالتزام بأعمال البناء حسب التصميم المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية واستشاري الاشراف.
 5. على المقاول الالتزام بكافة توجيهات استشاري الاشراف طوال عمل المشروع.
 6. استيفاء الملاحظات المرصودة من المكتب الهندسي المشرف ومسؤولي شركة ريمات الرياض للتنمية ومفتشي الجهات ذات العلاقة
 7. على المقاول تقديم الالتزام بتقديم كافة اختبارات المواد حسب توجيهات استشاري الاشراف.
 8. إعداد المخططات النهائية(As built Drawing) : على المقاول بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الاعمال، القيام بإعداد المخططات النهائية وتقديمها لاستشاري التنفيذ للاعتماد.
 9. تنفيذ اعمال الوقاية من الحريق:
 10. تنفيذ أعمال الوقاية والحماية من الحريق وإرفاق المخططات المعتمدة من خلال الشركات والمؤسسات المعتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتمادها من خلال بوابة سلامة الإلكترونية
 11. اصدار شهادة السلامة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
 12. تقديم الضمانات النهائية عن الاعمال:
 13. على المقاول تقديم كافة الضمانات النهائية عن الاعمال المنفذة وكذلك التقارير الخاصة بها.
 14. إخلاء ونظافة الموقع.
 15. على المقاول إخلاء الموقع من جميع المواد المتبقية وتنظيفه بعد الانتهاء من تنفيذ اعمال المشروع واعتمادها من قبل استشاري الاشراف.



16. على المقاول الاهتمام بنظافة الموقع وتوفير حاويات طيلة فترة المشروع.

مسؤولية والتزامات اعمال التشغيل والصيانة:

1. يجب على المستثمر أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة لكامل المشروع، لشركة متخصصة في هذا المجال ومصنفة من قبل وزارة البلديات والإسكان.
2. يجب أن يقدم المستثمر قبل البدء بالتشغيل كتيب التشغيل والصيانة الخاص بالمشروع (Operation & Maintenance Manuals) لاعتمادها من قبل شركة ريمات الرياض، على أن يقوم المستثمر بالالتزام بها بعد اعتمادها، وأن يراعى في ذلك كافة الاشتراطات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة إن وجدت.
3. يجب على المستثمر الصيانة الدورية بصفة مستمرة وذلك حسب كتيب التشغيل والصيانة المعتمد والخاص بالمشروع، وأن يراعى في ذلك كافة الاشتراطات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة إن وجدت، إضافة إلى تقديم التقارير الدورية لمتابعة أعمال التشغيل والصيانة.
4. يلتزم المستثمر بتوفير فريق عمل أو شركة مختصة للقيام بأعمال الإشراف على الصيانة والتشغيل والبرامج الخاصة بها واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة الموقع والمحافظة على مستوى رضا زوار الموقع.
5. يلتزم المستثمر بتجهيز خطة سنوية خاصة ومتكاملة للصيانة الدورية والصيانة الوقائية للمشروع وتقديمها لشركة ريمات الرياض في بداية كل سنة تعاقدية لاعتمادها، ثم يقوم المستثمر برفع البرامج كل (6) أشهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سابقاً، حيث ستقوم شركة ريمات الرياض بجدولة زيارات دورية رقابية خلال فتره التشغيل
6. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية لأعمال التشغيل والصيانة
7. الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في كتيب ضبط الجودة المعتمد من قبل شركة ريمات الرياض.
8. في حال حدوث أضرار بأسباب وقوع حوادث مروية أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة
9. يجب أن يتم مباشرة البلاغ الخطير وتأمين الموقع خلال مدة لا تتجاوز 3 ساعات من تلقي البلاغ، ويقصد بالبلاغ الخطير أي بلاغ يؤثر على الأرواح أو الممتلكات.
10. يجب أن يتم مباشرة البلاغات الأخرى بشكل عام خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة من تلقي البلاغ.

متطلبات التشغيل والصيانة والنظافة العامة

1. على المستثمر الالتزام بالمحافظة على تشغيل وصيانة ونظافة عامة للموقع على أكمل وجه.
2. تجديد خطوط مواقف السيارات الباهتة أو المعيبة والرموز المطلية.
3. تجديد اللافتات لمواقف السيارات الباهتة أو التالفة أو المعيبة.
4. الصيانة الدورية والنظافة العامة لكامل عناصر المشروع.
5. توفير حاويات نظافة وإعادة تدوير في جميع مواقع المشروع ويتضمن ذلك ما يلي:



6. توفير ثلاث أنواع حاويات مخصصة للورق والبلاستيك وحاوية عامة.
7. تكون الحاويات في أماكن واضحة وسهل الوصول إليها.
8. استخدام وسائل تحفيزية للوصول للحاويات.
9. الالتزام بجميع عناصر السلامة والبيئة الخاصة بالحاويات.
10. ضمان استمرارية توفر المياه والكهرباء وخدمات الصرف الصحي لجميع عناصر المشروع.
11. صيانة الطرق والممرات:
 - صيانة الطرق والممرات والأرصفة بشكل دوري ومستمر.
 - استبدال التالف من المحتويات الموجودة على الطرق والممرات.
 - نظافة وغسيل الممرات بصفة مستمرة.
12. صيانة الأعمال الميكانيكية والكهربائية.
13. صيانة كافة الأعمال الميكانيكية واستبدالها إذا تطلب الأمر ويشمل ذلك المضخات والمواسير، والتركيبات الصحية إلخ.
14. صيانة كافة الأعمال الكهربائية واستبدالها إذا تطلب الأمر يشمل ذلك الأنوار والكاميرات ونقاط التفتيش إلخ.
15. صيانة أنظمة المراقبة:
16. تشغيل وصيانة المراقبة على أن يكون النظام ذو جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من عمله بشكل مستمر وبما يتوافق مع اشتراطات الجهات ذات العلاقة.
17. توفير قطع الغيار متى تطلب الأمر.
18. إعادة الوضع على ما كان عليه في حال كان هناك أي تعديات أو فقدان للأنظمة.
19. المحافظة على السجلات والبيانات وأرشفتها.
20. توفير ما يلزم في حال تطلب الأمر الربط بأحد الجهات الحكومية.
21. نظام مكافحة الحشرات:
22. يلتزم المستثمر باستخدام نظام مكافحة حشرات فعال (معتمد من قبل هيئة الغذاء والدواء) حسب المواقع.
23. للمستثمر الحق في التعاقد مع الشركات المتخصصة في مجال مكافحة الحشرات والعمل على تطوير وتطبيق نظام مكافحة بناءً على ((Integrated Pest Management Programs (IPM)). كما يجب تطبيق نظام مكافحة الحشرات ضمن أعلى المعايير الخاصة بالسلامة والا التزام بالتعليمات المتوفرة على الملصق الخاص بكل منتج مستخدم لمكافحة الحشرات.
24. أعمال البستنة: يلتزم المستثمر بالتعاقد مع شركة متخصصة بأعمال البستنة وتنسيق الحدائق وذلك للقيام بالتالي:
25. تنفيذ وصيانة المناطق المزروعة وشبكة الري الخاصة بها.
26. الرفع بتقارير دورية عن حالة المزروعات وجدول الصيانة الخاصة بها.



الاشتراطات الفنية

- الأنظمة والاشتراطات الواجب مراعاتها اثناء مرحلة التصميم والتشغيل للمشروع تشمل على سبيل المثال لا الحصر:
10. الكود السعودي للطرق.
 11. كود البناء السعودي.
 12. التشريعات والاشتراطات الفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 13. الاشتراطات الفنية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
 14. الأدلة الارشادية للوصول الشامل المعدة من قبل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة حسب الأمر السامي رقم (35362) وتاريخ 1434/09/22هـ.
 15. دليل تشجير المواقف العامة.
 16. كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية.
 17. OFF-STREET PARKING MASTERPLAN GUIDELINES (REMAT)
 18. أي أنظمة أو اشتراطات أخرى ذات علاقة.

التقديمات الفنية

- الالتزام بتقديم المستندات الفنية حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض.

تطبيق التقنيات الحديثة

أهمية المواءمة والتنسيق مع شركة ريمات الرياض للتنمية للحصول على موافقتها المسبقة في حال وجود تطبيقات لتقنيات حديثة مستخدمة في المشروع.

أنظمة مواقف السيارات الذكية وتطبيق مواقف السيارات

سيتم تطبيق أنظمة مواقف السيارات الذكية في جميع أماكن مواقف السيارات المدفوعة وتكاملها مع تطبيق ومنصة المواقف العامة للسيارات المطور من شركة ريمات الرياض؛ وسيتم بدء تنفيذ البنية التحتية لمواقف السيارات الذكية على مراحل، وتحفظ شركة ريمات الرياض بالحق في وقف تنفيذها لأي أسباب فنية، أو تجارية، أو تنظيمية، أو غيرها من الأسباب.

وتحتوي أنظمة مواقف السيارات الذكية على عدد من الأنظمة والمعدات، ومنها على سبيل المثال:

- كاميرات مراقبة ذكية تعتمد على الذكاء الاصطناعي لتأمين المواقف ومتابعة النشاطات.
- أجهزة استشعار إشغال المواقف (أو كاميرات رؤية ذكية).
- جميع الأجهزة والأنظمة المطلوبة للتواصل مع غرفة التحكم والتطبيق الإلكتروني ومنصة مواقف السيارات.
- أنظمة التعرف على لوحات المركبات (LPR) للتحكم في الدخول والخروج.
- بوابات وأذرع تحكم أو أنظمة دخول بدون حواجز (Barrier-free access).



- أنظمة الدفع الذكية ويشمل المحافظ الرقمية (Apple Pay, Google Pay, Samsung Pay, Mada, Visa, Credit) (Card).

- شاشات إرشادية LED لمساعدة السائقين في الحصول على المواقف المتاحة
- تفعيل نظام إرشادي بالمبنى باستخدام الخرائط الرقمية واللوحات الإرشادية
- منصات إدارة المواقف السحابية وإعداد التقارير والتحليلات.
- وجود نظام إدارة مركزي متصل بغرفة التحكم لعرض حالة المواقف وإدارتها.
- توفير شحن للمركبات الكهربائية ودعم مناطق للمركبات الصديقة للبيئة
- الالتزام بمعايير كود البناء السعودي لتوفير مخارج طوارئ آمنة

سيتولى المستثمر المسؤولية الإدارية الكاملة عن البنية التحتية لنظام المواقف الذكية، بما في ذلك شراء وتمويل وتركيب وصيانة وإصلاح واستبدال جميع الأنظمة بما فيها أعمال التمديدات والمعدات خلال مدة العقد.

ويلتزم المستثمر بتقديم حل مقترح كامل ضمن العرض الفني لجميع مكونات أنظمة المواقف الذكية وتفاصيل الربط التقني (APIs) مع تطبيق ومنصة مواقف السيارات الخاص بمنطقة الرياض والمطور من قبل شركة ريمات الرياض وحيث أن التطبيق مختص بتسهيل إجراءات دفع أجرة الموقف وعرض وبحث المواقف المتاحة وبناء الملف الشخصي وكل ما يخص المستخدم النهائي من إجراءات ذات علاقة بالمشروع وذلك من خلال التكامل التقني مع أنظمة المستثمر وفقاً لآليات التكامل وأخذ الموافقة عليه قبل الشروع بالتنفيذ؛ ويلتزم المستثمر بتقديم كافة الأنظمة الخاصة بتشغيل المواقف، وعلى سبيل المثال ليس للحصر، يجب تقديم تفاصيل حول زيادة كفاءة التشغيل عن طريق توفير معلومات الإشغال الحية /تحديد نسب اشغال المواقف بشكل مباشر، بحيث تُستخدَم في توجيه المستخدمين وتحسين الكفاءة التشغيلية. وسيتم دمج تلك البيانات التي تم إنشاؤها في منصة مواقف السيارات الذكية لتحليلها وتقييم نسب الإشغال في الأوقات والمناطق المختلفة مع تطبيق كافة المخالفات المنصوصة نظاماً وتقديم الحلول التقنية لإدارة المواقف وتقديم قنوات التكامل التقني مع تطبيق مواقف الرياض، وجميع الإجراءات والخدمات التقنية اللازمة لتشغيل المشروع على أكمل وجه. ويجب مراعاة أن يكون الابتكار والتكامل وسهولة تجربة المستخدم من الأمور الأساسية للحل المقترح. ويكون حق البيانات وملكيته والوصول لها في أي وقت مكفولاً لشركة ريمات الرياض أو من ينوب عنها، ويلتزم المستثمر بجميع الأنظمة ذات العلاقة وتشمل نظام حماية البيانات الشخصية (المرسوم الملكي رقم (م/19) بتاريخ 1443/2/9هـ) والمبادئ الرئيسية والقواعد العامة لحماية البيانات الشخصية ومشاركة البيانات الصادرة عن الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي. ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة ويتحمل جميع التكاليف المتعلقة بتكامل ودمج وربط التطبيقات ونظامه المستخدم ونظم تقنية المعلومات الأخرى مع منصة وتطبيق المواقف العامة للسيارات المطور في شركة ريمات الرياض بحيث يكون هو التطبيق الوحيد والحصري لمستخدمي المواقف العامة. وفيما يلي بعض الأمثلة على المكونات والمميزات التي ستكون جزءاً من أنظمة المواقف الذكية وتطبيق ومنصة مواقف السيارات:



• نظام إدارة مواقف السيارات الذكي (PMS)

- نظام مركزي مبني على التقنية السحابية أو نظام محلي يدير أماكن وقوف السيارات، والمعاملات، والحجوزات، والتنفيذ.
- رصد أماكن وقوف السيارات في الوقت الحقيقي: المسارات المتاحة، والأماكن المشغولة، والمحدوزة.
- التسعير الديناميكي وإدارة الإيرادات: ضبط الأسعار بناءً على الطلب (على سبيل المثال، التسعير المفاجئ).
- نظام الحجز والحجز المسبق: يتيح للمستخدمين حجز أماكن وقوف السيارات مسبقاً عبر التطبيق أو موقع الويب.
- دعم مباني متعددة للمواقف: يمكن إدارة مواقف السيارات المختلفة ضمن نظام واحد.
- لوحة تحكم الإدارة وإعداد التقارير: توفر قراءة حول الإشغال والإيرادات وسلوك المستخدم.
- يدعم نظام المخالفات وإمكانية الارتباط التقني مع الأنظمة الحكومية والجهات الأخرى.

• تطبيق المستخدم والموقع الإلكتروني

- يُعتمد تطبيق وموقع مواقف الرياض كواجهة المستخدم الموحدة لتشغيل المشروع، ولا يُسمح بإنشاء أو استخدام أي تطبيق، موقع إلكتروني، أو منصة بديلة من قبل المستثمر، وذلك لضمان توحيد تجربة المستخدم وتعزيز الاتساق في تقديم الخدمات.
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتطوير البنية التحتية التقنية (Back-End) اللازمة، والربط الكامل مع تطبيق وموقع مواقف الرياض (واجهة المستخدم)، مع الالتزام الكامل باتباع وتطبيق الهوية البصرية والمعمارية الخاصة بمنصة مواقف الرياض.

مميزات الربط مع تطبيق مواقف الرياض:

- يوفر التطبيق مجموعة من الخصائص والمزايا التي تساهم في تحسين تجربة المستخدم وتشغيل المشروع بكفاءة، ومنها:
- واجهة سلسة لتسجيل المستخدمين وإدارة حساباتهم الشخصية.
- دعم لغتين (العربية والإنجليزية) كحد أدنى لضمان شمولية الوصول.
- تكامل مع أنظمة الدفع المتعددة لتسهيل عمليات السداد.
- إصدار الفواتير إلكترونياً والربط مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والجهات الحكومية ذات العلاقة.
- عرض بيانات حية ومفصلة حول نسب إشغال المواقف حسب كل منطقة فرعية.
- تقديم الدعم الفني والإجابات على الأسئلة الشائعة داخل التطبيق.
- تمكين المستخدم من الحجز المسبق للمواقف مع إمكانية تمديد فترة الحجز من خلال التطبيق.

• نظام أجهزة الدفع

- معالجة عمليات الدفع عبر منصات متعددة.
- دعم الدفع اللاسلكي (NFC). (PoS)



○ تكامل مع بوابات الدفع مثل ClickPay, HyperPay, Checkout والأنظمة البنكية المحلية.

• نظام إدارة العمليات (المشغل)

- إدارة مواقف السيارات عبر الخرائط والمناطق المحددة.
- إدارة الاشتراكات وحجوزات المواقف.
- البحث في العمليات المالية واستخراج البيانات (Transaction Querying).
- عرض ملخصات الدفع وتحليل الإيرادات.

• تكامل البيانات مع مختلف الأنظمة التشغيلية

- نظام الدفع الإلكتروني وتقنيات المحافظ الرقمية.
- أجهزة التفتيش والإنفاذ اللوحية لضبط المخالفات.
- أجهزة الدفع المخصصة لمواقف السيارات.
- البنية التحتية الذكية للمواقف (كاميرات، مستشعرات).

• تحليلات البيانات والتقارير التشغيلية

تشمل التحليلات المدعومة:

- البيانات الحية لنسب الإشغال للمواقف في كل منطقة فرعية.
- مراقبة حالة أجهزة الدفع لضمان استمرارية العمليات.
- تحليل سلوك المستخدمين وتقديم تقارير أداء شاملة.

• الاتصال والتكامل مع الأنظمة الخارجية

- يجب أن يتم مشاركة المعلومات الحيّة بسهولة مع المنصات الحكومية والتكامل معها، مثل أنظمة النقل العام والتطبيقات الحكومية الأخرى.

• إعداد التقارير الدورية

يجب تقديم تقارير تشغيلية أسبوعية، شهرية، وربع سنوية تحتوي على:

- ملخص الإشغال لكل منطقة فرعية.
- حجم المبيعات والعوائد المالية المتحققة.
- تحليل الالتزام بالمخالفات وتطبيق القوانين.
- ملاحظات تشغيلية وتحليل الاتجاهات المستقبلية.
- توصيات لتحسين الأداء التشغيلي والصيانة الوقائية.

• صيانة الأجهزة والبرامج الخاصة بأنظمة المواقف الذكية

- يلتزم المستثمر بتوفير خطط تصحيحية ووقائية سنوية لضمان كفاءة التشغيل.



- مراقبة أداء الأنظمة عبر الحوسبة السحابية.
 - استخدام الذكاء الاصطناعي لتحديد الأعطال والتدخل الاستباقي.
 - استخدام أنظمة استشعار تكشف الأعطال في أجهزة الدفع أو الإضاءة.
- تسعى شركة ريمات الرياض إلى توفير حلول مواقف سيارات ذكية متكاملة، ويجب على المستثمر ضمان توفير أفضل التقنيات والبنية التحتية لتعزيز الكفاءة التشغيلية وتحسين تجربة المستخدم النهائي.

المادة العاشرة: الأصول المقامة على العقار

1. تؤول ملكية جميع الأصول على العقار الى الطرف الأول بعد نهاية العقد وتمديداته - إن وجدت - دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.
2. في حال وجود أي ملاحظات على المواقع، فتقوم شركة ريمات الرياض بالرفع لصاحب الصلاحية لتشكيل لجنة لحصر التلفيات والعيوب، إن وجدت، وتقدير قيمة التعويض.
3. تبلغ شركة ريمات الرياض المستثمر بنتيجة هذا الحصر وقيمة التعويض خلال مدة خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ المحضر على عنوانه المسجل، مرفقاً به صورة من المحضر، ويجب على المستثمر سداد التعويض خلال مدة تسعين (90) يوماً من تاريخ تبليغه.
4. يكون للمستثمر حق الاعتراض أمام لجنة التظلمات.
5. يجب على المستثمر تقديم خطة تسليم الموقع قبل انتهاء العقد بمدة معينة على أن يتم الموافقة على هذه الخطة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية

المادة الحادية عشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

1. لشركة ريمات الرياض الحق الكامل في مراجعة واعتماد التصاميم قبل الشروع بالتنفيذ والحصول على الرخص اللازمة والإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بالعقد والمخططات المعتمدة.
2. يجب على المستثمر أخذ الموافقة من شركة ريمات الرياض في حال الرغبة بالتغيير على المخططات والتصاميم وتزويد شركة ريمات الرياض بجميع المخططات والمواصفات الفنية المحدثة من أجل الحصول على الموافقات الخطية والتراخيص اللازمة وذلك من خلال تقديمها عبر استشاري الاشراف.
3. يلتزم استشاري الاشراف بإشعار شركة ريمات الرياض بعد الانتهاء من أعمال المشروع، وتقوم شركة ريمات الرياض أو من ينوب عنها بالمعاينة وإصدار تقرير زيارة ميدانية لأعمال الاختبارات وتقييم اكتمال الأعمال ومطابقة التنفيذ وفقاً للعقد والمخططات المعتمدة من شركة ريمات الرياض والجهات ذات العلاقة.
4. يحق لشركة ريمات الرياض القيام بزيارة ورقابة المواقع في أي وقت خلال مدة العقد ويشمل ذلك فترة السماح، كما يحق للشركة الاطلاع على كافة التقارير، بهدف متابعة الأنشطة والأعمال التي يقوم بها المستثمر للتأكد من مدى



التزامه بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمني وبنود العقد بالإضافة الى التزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح ذات العلاقة، ويلتزم المستثمر بالسماح لمن تفوضه شركة ريمات الرياض بزيارة ورقابة الموقع.

5. في حال عدم تطابق الأعمال مع الشروط والمواصفات و/أو لم تكن بالجودة اللازمة، فيحق لشركة ريمات الرياض عدم قبول الأعمال المنجزة ويلتزم المستثمر بإعادة تنفيذ هذه الأعمال على نفقته وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها.

6. يحق لشركة ريمات الرياض القيام بزيارة مكتب الاستشاري المصمم والاستشاري المشرف قبل اعتمادهما وأيضاً خلال مراحل عمل المشروع للتأكد من توفر جميع الإمكانيات اللازمة لتنفيذ المشروع وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها.

7. للأمانة والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

المادة الثانية عشرة: حالات فسخ العقد

1. حالات فسخ العقد قبل تسليم المشروع:
يحق لشركة ريمات الرياض فسخ العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه المشروع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة.
2. حالات فسخ العقد بعد تسليم المشروع:
يحق لشركة ريمات الرياض فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة، ومع بقاء حقها في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر، وذلك في الحالات التالية:
 - 2.1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ دون عذر مقبول خلال فترة السماح المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
 - 2.2. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد ولم يتجاوب مع شركة ريمات الرياض لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره الإنذار.
 - 2.3. إذا تأخر المستثمر عن دفع العائد المستحق خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره الإنذار.
 - 2.4. إذا طلب المستثمر إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
 - 2.5. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.
 - 2.6. إذا أخل المستثمر بتقديم ما يلزم لتحقيق مؤشرات قياس الأداء المتفق عليها وفي حال عدم التزامه أو قدرته على تحقيق ذلك خلال (15) يوماً من تاريخ الإنذار.
- 2.7. بطلب من شركة ريمات الرياض لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
3. في حال فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه في الحالات الواردة في الفقرات الفرعية رقم 2.1، 2.2، 2.3، 2.4، 2.5 و 2.6 أعلاه، فيلتزم المستثمر بسداد شرط جزائي بقيمة متوسط حصة شركة ريمات الرياض من الدخل السنوي المتوقع للمشروع (للسنوات التشغيلية) وفقاً للدراسات ومنهجية التشغيل المقدمة من المستثمر.



4. في حال إفلاس المستثمر ذي الشخصية المعنوية أو انقضاؤه أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها، ينهى العقد ويفرج عن الضمان النهائي بعد تسوية جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.
5. دون الإخلال بأحكام المادة (العاشرة)، خاصة تلك المتعلقة بإعادة حال العقار إلى ما كانت عليه، على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، ويلتزم الطرف الثاني سداد أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية لعقار مماثل للعقار موضوع العقد يستعين في احتسابها بتقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما ويلتزم المستثمر بسداد تكاليف الصيانة والإصلاح وأي رسوم أخرى حتى يتم استلام الطرف الأول فعلياً للعقار، دون الإخلال بحق الطرف الأول بمطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن أي خسائر تكبدها الطرف الأول بسبب التأخر في تسليم الموقع أو بما زاد على ما سبق وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. ويجوز للطرف الأول تسهيل ضمان حسن التنفيذ لاستيفاء أي من المدفوعات المستحقة له بحسب هذه الفقرة.

المادة الثالثة عشرة: التنازل عن العقد والتعاقد من الباطن

1. لا يحق للمستثمر التنازل كلياً أو جزئياً عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ريمات الرياض، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
2. لا يجوز للمستثمر التعاقد من الباطن مع أي أطراف أخرى لممارسة أي من مهامه المنصوص عليها في العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ريمات الرياض. وفي جميع الأحوال، يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة بالتزامن مع الطرف المتعاقد معه من الباطن أمام شركة ريمات الرياض عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه وأحكامه.

المادة الرابعة عشرة: مؤشرات قياس الأداء والجزاءات

يلتزم المستثمر بتصميم وإنشاء، وتشغيل، وصيانة المواقع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والأنظمة واللوائح السارية، وفي حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر للأنظمة واللوائح، فإنه سيكون ملتزماً بالجزاءات الواردة بها، وبشكل خاص لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/2/5 هـ وما يصدر لها من تحديثات والتعليمات التنفيذية والقرارات اللاحقة لها وأي غرامات أخرى تفرضها الأمانة أو أي جهة أخرى ذات اختصاص، وفيما لم يرد به نص في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية فسوف يكون ملتزماً بدفع الجزاءات التي تقررها شركة ريمات الرياض وفقاً لهذه الكراسة. ويحق لشركة ريمات الرياض أو الأمانة إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية معلنة وغير معلنة سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.

يوضح هذا البند مؤشرات الأداء الرئيسة المتعلقة بإدارة العمليات اليومية للمشروع. وفي إطار الخطة التشغيلية، يجب على المستثمر توضيح الطريقة التي سيتعامل من خلالها مع كل مؤشر من مؤشرات الأداء الرئيسة الواردة أدناه، بما في ذلك النهج المقترح لعملية القياس وما يتصل بها من عملية التحقق. قد يتم مراجعة مؤشرات الأداء الرئيسة وتعديلها.



تم تحديد عدد من مؤشرات الأداء التي سيتم متابعة تنفيذها مع المستثمر خلال مدة العقد، على أن يتم تطبيق الجزاءات الواردة في الجدول أدناه في حال عدم تحقيق المستهدف الخاص بكل مؤشر أداء، وهي حسب الآتي:

#	المؤشر	دورية القياس	وحدة القياس	المستهدفات	الجزاء في حال عدم تحقيق المستهدف
1	نسبة تنفيذ الأعمال حسب البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد	شهري	نسبة مئوية	90% أو أعلى	إشعار المستثمر بإنذار أول وإعطائه مهلة لمدة شهر، ومن ثم إشعاره بإنذار ثاني لمدة شهر آخر، وفي حال استمرار عدم تحقيق المستهدف يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال وفق ما تقرره شركة ريمات الرياض، وذلك بشكل شهري إلى حين تصحيح المسار، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود العقد.
2	*المدة الزمنية المستغرقة لمباشرة وتأمين موقع البلاغ الخطير	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (200,000) مائتا ألف ريال عن كل بلاغ خطير لم يتم تأمين الموقع خلال المدة الزمنية المحددة مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة إن وجدت.



3	***المدة الزمنية المستغرقة لمباشرة ومعالجة البلاغات الأخرى	لكل بلاغ	ساعات	24 ساعة	تطبيق جزاء مالي بقيمة (50,000) خمسون ألف ريال عن كل بلاغ آخر لم يتم مباشرة ومعالجته خلال المدة الزمنية المحددة مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة إن وجدت.
4	****الالتزام بكتيبات التشغيل والصيانة الخاصة بالمشروع (Operational & Maintenance Manuals)	شهري	نسبة مئوية	90% أو أعلى	إشعار المستثمر بإنذار أول وإعطائه مهلة لمدة شهر، وفي حال استمرار عدم تحقيق المستهدف يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000 عشرة آلاف ريال مع استمرار تطبيق الجزاء بشكل شهري إلى حين تصحيح المسار، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود العقد.
5	الالتزام بتحويل جميع الإيرادات المتحصلة نقدياً من مواقف السيارات إلى الحساب البنكي الخاص بالمشروع خلال عشرة أيام عمل	شهري	نسبة مئوية	100%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال عن كل يوم عمل إضافي مع اتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى اللازمة إن وجدت



	من بداية كل شهر ميلادي				
6	نسبة رضا المستخدمين	ربع سنوي	نسبة مئوية	90% أو أعلى	إشعار أول، ثم ثاني، وفي عدم الإصلاح يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (10,000) عشرة آلاف ريال عن كل دورة تقييم. (ويتم البدء بقياس نسبة الرضا وتطبيق الجزاء بعد السنة الأولى من تشغيل المواقع)
7	الالتزام بالموافقات الفنية لتكامل الأنظمة الجديدة والقائمة	ربع سنوي	نسبة مئوية	100%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل حالة عدم التزام تؤثر على سير التشغيل أو الجدول الزماني.
8	الالتزام بإدارة الإصدارات والتغييرات (تشغيل/صيانة/تحديثات مجدولة)	ربع سنوي	نسبة مئوية	100%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل إخفاق يؤدي إلى التأثير على المستخدمين أو الخدمات.
9	عدد انقطاعات الخدمة الناتجة عن أخطاء برمجية	شهري	عدد	$1 \geq$	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل انقطاع إضافي يتجاوز الحد المستهدف.



10	إصلاح أنظمة الأمن والمراقبة خلال 3 ساعات حسب كتيبات التشغيل والصيانة	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير يتجاوز المدة المحددة (كل 3 ساعات إضافية)، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة.
11	التأكد من توافر نظام المواقف بنسبة 98% من الوقت	شهري	نسبة مئوية	$\leq 98\%$	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل شهر لم يتحقق فيه المستهدف.
12	تقديم تقرير العمليات اليومي الشهري بنهاية كل شهر	شهري	تقرير	بنهاية الشهر	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير أو عدم تقديم التقرير في الموعد المحدد.
13	توفير لوحة بيانات تفاعلية لحظية مرتبطة بلوحة ريمات الرياض الموحدة، تُمكن من عرض مؤشرات العمليات واستخراج التقارير اليومية، الأسبوعية، والشهرية بشكل مباشر.	شهري	نسبة مئوية	جاهزية كاملة + تحديث لحظي لا يقل عن 95%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (5,000) خمسة آلاف ريال عن كل إخفاق يؤدي إلى تأثير إدارة العمليات التشغيلية
14	إصدار تقرير تطورات تشغيلية كل 3 أشهر خلال 7 أيام من نهايتها	ربع سنوي	تقرير	خلال 7 أيام	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير.



15	إغلاق جميع التعاملات المالية بنهاية كل شهر	شهري	حالة	مغلقة	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال في حال عدم الإغلاق الكامل خلال الشهر.
16	بدء تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء	مرة واحدة	تاريخ	حسب العقد	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفا ريال عن كل تأخير في البدء بعد المدة المتفق عليها.
17	***** نسبة المخالفات الخاطئة	شهري	نسبة مئوية	ألا تتجاوز 10% من إجمالي المخالفات الشهرية	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000 ريال سعودي) عن كل مخالفة تتجاوز نسبة 10%، في حال عدم تصحيحها خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ تسجيلها. واسترداد قيمة المخالفة للمستخدم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً يتعين على المستثمر إعداد وتقديم خطة تصحيحية لمعالجة أسباب المخالفات الخاطئة في حال تكرارها.

*البلاغ الخطير: هي البلاغات التي تؤثر على الأرواح أو الممتلكات.

**يجوز لشركة ريمات الرياض مراجعة مؤشرات الأداء وتعديلها خلال مدة العقد بالاتفاق مع المستثمر

*** البلاغات الأخرى: البلاغات التي لا تشكل تهديداً مباشراً على الأرواح أو الممتلكات، ولكنها تتطلب تدخلاً لتفادي تفاقم الوضع أو حدوث أضرار لاحقة.

**** بناءً على تقارير تقدم من المستثمر، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية في إجراء جولات رقابية للتأكد من الالتزام ودقة التقارير.



**** المخالفات الخاطئة: المخالفات التي يتم إلغاؤها أو تصحيحها بسبب خطأ في إصدارها.

المخالفات

#	المخالفة	قيمة الغرامة	العقوبة التبعية
1	تشغيل الموقع دون الحصول على إذن تشغيل من شركة ريمات الرياض.	(25,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال إصدار إذن تشغيل للموقع خلال 3 أيام، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإزالة الأجهزة وإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية
2	عدم تسليم الموقع في حالة مناسبة لاستمرار التشغيل ووفق ما ذكر في الشروط العامة والخاصة	(10,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإزالة الأجهزة وإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية
3	إزالة أجهزة الدفع من المواقع المرخصة دون اخذ موافقة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية	(1,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال إزالة أجهزة الدفع في المواقع خلال 3 أيام، مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض للتنمية بإصلاح التلفيات في الموقع على نفقة المستثمر دون أدنى مسؤولية على شركة ريمات الرياض للتنمية
4	ترك الوصلات الكهربائية مكشوفة وغير مؤمنة	(3,000) ريال يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال تأمين الوصلات وتغطيتها خلال 24 ساعة، وفي حال التكرار يتم مضاعفة المخالفة (التكرار المعني به في نفس الموقع)، مع بقاء حق شركة ريمات الرياض للتنمية في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حسب بنود العقد.
5	التأخر في تقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة ريمات	(10,000) ريال عن أول شهر تأخير، وفي حال استمرار التأخير لأكثر من شهر يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة تعادل 1% من الإيرادات الزائدة عن الحد	مع بقاء الحق لشركة ريمات الرياض باتخاذ الإجراءات النظامية الأخرى حسب بنود الكراسة والعقد.



	الرياض من دخل المشروع عن العام المالي السابق خلال المدة المحددة في الكراسة والعقد	الأدنى السنوي المضمون لشركة ريمات الرياض الذي تم تحقيقه في تقرير السنة التي تسبقها ويتم احتساب الغرامة بشكل شهري على ألا تقل عن 5,000 ريال شهرياً	
6	عدم الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض	(10,000) ر.س لكل حالة	تصحيح المخالفة من المستثمر من خلال الالتزام بكافة الإرشادات خلال (5 أيام عمل)، وفي حال التكرار يتم مضاعفة المخالفة (التكرار المعني به في نفس الموقع)، مع بقاء حق شركة ريمات الرياض للتنمية في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حسب بنود العقد.

المادة الخامسة عشرة: آلية التواصل بين الطرفين

1. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة (7) أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ، فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.

المادة السادسة عشرة: حل النزاعات

تكون المحاكم المختصة في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية هي الصالحة للفصل في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

المادة السابعة عشرة: القوة القاهرة

لا يعتبر عدم أداء أحد الطرفين لالتزاماته إخلالاً بالعقد إذا كان هذا العجز ناشئاً عن أي حدث غير متوقع وخارج عن الإرادة والسيطرة المعقولة لأي طرف مما يؤثر على أداء التزاماته بموجب هذا العقد، ويشمل - على سبيل المثال لا الحصر - الحريق والفيضان والحوادث والحرب المعلنة وغير المعلنة والعمليات العسكرية والحظر الاقتصادي والمتطلبات والتعليمات النظامية أو أي من الأوامر أو الأحكام الصادرة من جهات إدارية أو قضائية في المملكة العربية السعودية بشرط أن يكون الطرف



المتضرر من القوة القاهرة قد اتخذ جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة، وذلك بغرض تنفيذ شروط وأحكام العقد وقد أبلغ الطرف الآخر في أقرب وقت ممكن عن وقوع مثل هذا الحدث.

المادة الثامنة عشرة: مرجع العقد

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، وبخاصة لائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض. ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

المادة التاسعة عشرة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من (نسختين أصليتين)، النسخة الأولى لشركة ريمات الرياض، والنسخة الثانية للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق،

الطرف الثاني:
المستثمر

الطرف الأول:
شركة ريمات الرياض للتنمية

التوقيع: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

التاريخ: _____



الملحق رقم (4): نموذج محضر تسليم المشروع

اسم العقد:	التاريخ:
اسم	
المستثمر:	
رقم	تاريخ
العقد:	العقد:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر المشروع المبين بياناته أعلاه في يوم بتاريخ / / 14هـ، لاستخدامه في إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقع متعددة الأدوار بحي --- في مدينة الرياض بموجب عقد الاستثمار المبرم مع شركة ريمات الرياض للتنمية، وقد قمت بمعاينة نطاق المشروع ومواقعها معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

المستثمر

ممثّل شركة ريمات الرياض للتنمية

.....

التوقيع

التوقيع

.....

الختم

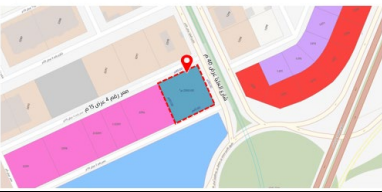
الختم

.....

والله الموفق،



الملحق رقم (5): كروكي الموقع

#	كروكي الموقع والرفع المساحي																		
1	    <table border="1"> <tr> <td>13705336</td><td>رمز القطعة</td></tr> <tr> <td>مواقف سيارات</td><td>الاستخدام</td></tr> <tr> <td>2413</td><td>رقم المخطط</td></tr> <tr> <td>شمال الرياض</td><td>البلدية</td></tr> <tr> <td>المصاحفة</td><td>الحي</td></tr> <tr> <td>2 م 2500</td><td>المساحة</td></tr> <tr> <td>46.6413868</td><td>X</td></tr> <tr> <td>24.7794295</td><td>Y</td></tr> <tr> <td>https://maps.app.goo.gl/CK66gV7JnLFB6</td><td>رابط الوصول للموقع</td></tr> </table>	13705336	رمز القطعة	مواقف سيارات	الاستخدام	2413	رقم المخطط	شمال الرياض	البلدية	المصاحفة	الحي	2 م 2500	المساحة	46.6413868	X	24.7794295	Y	https://maps.app.goo.gl/CK66gV7JnLFB6	رابط الوصول للموقع
13705336	رمز القطعة																		
مواقف سيارات	الاستخدام																		
2413	رقم المخطط																		
شمال الرياض	البلدية																		
المصاحفة	الحي																		
2 م 2500	المساحة																		
46.6413868	X																		
24.7794295	Y																		
https://maps.app.goo.gl/CK66gV7JnLFB6	رابط الوصول للموقع																		



الملحق رقم (6): نموذج الأسئلة والاستفسارات

[مرفق في البوابة ضمن ملف الفرصة الاستثمارية].

الملحق رقم (7): الدليل الخاص بالمواقف العامة خارج الشارع

[مرفق في البوابة ضمن ملف الفرصة الاستثمارية].



تنويه

لا تفسر الكراسة بأي حال من الأحوال كلياً أو جزئياً كأمر مباشر أو غير مباشر، كما لا تُفسر على أنها طلب أو تصريح بأداء عمل لحساب شركة ريمات الرياض، وأن الغرض الرئيس من المعلومات المتوفرة في الكراسة هو تمكين مقدم العطاء من صياغة عطاء متكامل للاستجابة لمتطلبات المشروع المنصوص عليها هنا.

وعلى الرغم من تضمن الكراسة المعلومات اللازمة كافة، إلا أنه يجب على مقدمي العطاءات إجراء تقييماتهم المستقبلية الخاصة كما أن عليهم التحقق بشأن جميع المعلومات المتعلقة بهذه الكراسة. وعليه، فإن شركة ريمات الرياض لا تضمن دقة، أو موثوقية، أو صحة، أو اكتمال المعلومات الواردة في الكراسة، وتبقى المسؤولية على مقدم العطاء فيما يتعلق بتحديد أي معلومات أخرى مطلوبة لإعداد العطاء، وسيتم اعتبار هذه الوثيقة جزءاً من العقد الذي سيتم توقيعه بين شركة ريمات الرياض والمستثمر ذي العرض الفائز.

لا تتعهد شركة ريمات الرياض ولا موظفوها، أو وكلاؤها، أو ممثلوها، أو مستشاروها بتزويد مقدمي العطاءات بمعلومات إضافية أو تحديث المعلومات الواردة في الكراسة أو تصحيح أي أخطاء قد تظهر؛ وتحفظ شركة ريمات الرياض بالحق -وفقاً لتقديرها الخاص- في تعديل أي من القواعد، أو الإجراءات المتعلقة بالمنافسة، أو تأجيلها، أو إلغائها تماماً في أي وقت قبل توقيع العقد.

لن تتحمل شركة ريمات الرياض ولا موظفوها، أو وكلاؤها، أو ممثلوها، أو مستشاروها أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي تكلفة أو مصاريف يتكبدها للاستجابة لهذه الكراسة أو لأي دراسة أو معاملة، سواء اكتملت أو تم العمل بها أو سوف يعمل بها.

يؤكد كل مقدم عطاء بموجب مشاركته في المنافسة أنه يخضع لشروط إخلاء المسؤولية الواردة في هذا "التنويه".