شركة ريمات الرياض للتنمية
Remat Al-Riyadh

كراسة الشروط والمواصفات

مشروع إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية - الحزمة الثالثة

الأراضي المجاورة لمحطات قطار الرياض

رقم الفرصة الاستثمارية في بوابة فرص (06-25-185471-10001)

رقم الإصدار 1.0 - تاريخ الإصدار: 2025

المحتويات

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة 4
ب. قائمة المصطلحات 5
ج. الجدول الزمني 6
1. مقدمة 6
2. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم 7
2.1 من يحق له دخول المنافسة 7
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 9
2.10 الضمان 10
2.11 موعد الإفراج عن الضمان ومصادرته 10
2.12 مستندات العطاء 10
3. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء 10
3.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة 10
3.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة 11
3.3 معاينة العقار 11
4. ما يحق لشركة ريمات الرياض والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف 11
4.1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات 11
4.2 تأجيل موعد فتح المظاريف 12
4.3 سحب العطاء 12
4.4 تعديل العطاء 12
4.5 حضور جلسة فتح المظاريف 12

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

5. الترسية والتعاقد وتسليم المشروع..... 12
5.1 الترسية والتعاقد..... 12
5.2 تسليم المشروع 13
6. الاشتراطات العامة..... 13
6.1 أجرة مواقف السيارات..... 13
6.2 توصيل الخدمات للموقع: 14
6.3 البرنامج الزمني للتنفيذ 14
6.4 الحصول على الموافقات والتراخيص 14
6.5 متطلبات خاصة 14
6.6 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري 26
6.7 استخدام العقار للغرض المخصص له 26
6.8 التعاقد من الباطن 27
6.9 التنازل عن العقد..... 27
6.10 هيكل الدفع 27
6.11 متطلبات الأمن والسلامة 27
6.12 فسخ العقد..... 28
6.13 تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد 29
7. الاشتراطات الخاصة..... 29
7.1 مدة العقد 29
7.2 فترة السماح..... 29
7.3 النشاط الاستثماري المسموح به 30
8. مكونات المشروع..... 30
8.1 أهداف المشروع 30
8.2 حق شركة ريمات الرياض باستخدام العقار 31
8.3 أوقات التشغيل..... 31
8.4 التشغيل..... 31
9. مؤشرات الأداء الرئيسية..... 32
10. التقييم..... 36

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

10.1 التقييم الفني:.....36
10.2 التقييم المالي:.....37
11. الشروط والأحكام العامة.....37
12. الملحقات.....39
الملحق رقم (1): إرشادات إعداد العرض الفني 40
الملحق رقم (2): نموذج العرض المالي 44
الملحق رقم (3): نموذج العقد 47
الملحق رقم (4): نموذج محضر تسليم المشروع.....57
الملحق رقم (5): كروكي الموقع.....58
الملحق رقم (6): نموذج الأسئلة والاستفسارات 65
الملحق رقم (7): الدليل الخاص بالمواقف العامة خارج الشارع.....65

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 – الممكّنة للمستثمر 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 (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 السعودة (للمستثمرين المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية (للمستثمرين المحليين).	ضمن ظرف العرض الفني		

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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
10	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 10% من الأجرة السنوية.	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
العقار	الموقع أو المواقع المُشار 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 تزاول نشاط الأعمال المذكورة في الكراسة
المشروع	الإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية للحزمة الثالثة من الأراضي المجاورة لمحطات قطار الرياض

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أفضل سعر، وذلك وفقاً للائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة الرياض
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
شركة ريمات الرياض	شركة ريمات الرياض للتنمية، شركة مساهمة مقفلة، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (1010735985)، وعنوانها حي الصحافة، طريق الملك عبد العزيز، رقم المبنى: 7340 - الرقم الفرعي: 4775 الرياض، المملكة العربية السعودية

ج. الجدول الزمني

الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المنافسة مقابل التواريخ المخصصة لكل منها:

المرحلة الرئيسة	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 ترسى 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
تاريخ تسليم المشروع	عند توقيع العقد وبحد أقصى خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد
بدء سريان العقد	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 تمديدها

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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 حزمة من الأراضي المجاورة لمحطات قطار الرياض لإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية بمدينة الرياض، للارتقاء بجودة الحياة والحد من الوقوف 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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

من تاريخ الحكم أو القرار والمستثمر الذي قامت شركة ريمات الرياض بحرمانه 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 "الفرص 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 الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والأدلة التصميمية المستخدمة والاستفسارات عن المنافسة والتي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

(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 أدناه:

مكان تسليم العطاءات	
العنوان المختصر	RASA7340
الشارع	الملك عبد العزيز ابن عبد الرحمن سعود الفرعي
الحي	حي الصحافة
رقم المبنى	7340
الرقم الفرعي	4775
الطابق	الطابق الأول
الغرفة/اسم الإدارة	قاعة استلام العطاءات
وقت التسليم	كما هو محدد بالإعلان

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبًا 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 الظرف الذي تتبع له، ويتحمل مقدم العطاء مسؤولية أمان وسلامة ناقل البيانات من الفيروسات، وفي حال الاختلاف بين النسختين اليدوية والإلكترونية، فتكون النسخة اليدوية هي المُعتد 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 عطائه 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

2.10 الضمان

(أ) يجب أن يُقدم مع العرض المالي ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (10 %) من الأجرة السنوية، 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 ساريا لمدة لا تقل عن تسعين (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

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

(ج) يلتزم المستثمر ذو العرض الفائز بتقديم ضمان بنكي (ضمان حسن تنفيذ) قبل توقيع العقد بقيمة لا تقل عن (5%) من الأجرة السنوية ، يستخدم هذا الضمان في حال عدم التزام المستثمر ببنود 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 ومصادرته

(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 الأجرة السنوية المستحقة 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 المُنشأة 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 وفقًا لما تقتضي به الكراسة، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق لشركة ريمات الرياض في استبعاد العطاء.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 عطائه أن يقوم بمسح المنطقة الجغرافية المحددة ومعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة بالمشروع ونظام البناء بالمنطقة، وعلى كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطائه.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، 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 متنافس ملائم آخر.

(د) في حال حدوث تعارض مصالح فعلي في إجراءات الطرح والترسية. كما للشركة إلغاء ترسية العقد الناشئ عن التعارض.

(ه) 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، فترد لأصحاب العروض قيمة كراسة الشروط والمواصفات والضمان الابتدائي خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ صدور قرار صاحب الصلاحية بإلغاء المنافسة العامة.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 جزءًا 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 عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه 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 وإحالتها بعد ذلك الى 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 الفائز 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.

(ه) 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 للشركة إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان الابتدائي.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

(و) تحتفظ شركة ريمات الرياض بالحق في الإعلان عن التوقيع وعقد مؤتمر صحفي (مشترك 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 تزيد الفترة بين توقيع العقد وتاريخ الإشعار عن ثلاثين (30) يوماً ويجوز للشركة تمديدها.

6. الاشتراطات العامة

على المستثمر في التصميم الأخذ بعين الاعتبار المتطلبات التالية للمواقف السطحية مع مراعاة أي أدلة صادرة من الجهات المعينة:

1. دراسة تحويل مواقف السيارات إلى مساحات لـ:
   - الأنشطة التجارية.
   - الفعاليات المجتمعية.
   - خدمات التنقل.
2. دراسة وتصميم مناطق مخصصة للإعلانات داخل المواقف.
3. دراسة وتصميم لتحسين قابلية المشي والوصول في المناطق المجاورة.
4. دراسة إمكانية وضع محطات تنقل(Mobility hubs) على سبيل المثال لا الحصر: مواقف وسائل التنقل البديلة (micromobility) المساهمة في تحسين تجربة الزوار وسهولة التنقل من وإلى وجهاتهم.
5. تخصيص مواقف خاصة بالمركبات الكهربائية بما لا يقل عن(5%) .
6. تخصيص مواقف لذوي الإعاقة بنسبة (5%) عن أجمالي كامل المواقف وبما لا تقل عن موقفين.
7. 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) ريالات في الساعة غير شاملة ضريبة القيمة المضافة ، على أن يتم إعطاء المستخدم مهلة للدفع أول عشرين دقيقة (20) دقيقة من وقوفه؛ وقد يتم تعديل الأجرة، علمًا بأن الأجرة الأساسية (3 ريالات 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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.

وعلى المستثمر دراسة عدد المواقف فنيًا 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 طبقًا 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 عل هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه. بعد توقيع العقد، يلتزم المستثمر بتضمين طريقة تفعيل وتنفيذ المشروع من ضمنه (Roll out plan) موضحاً 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 بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الضوابط التي ترعى الاشتراطات الفنية والتشغيلية لمواقف السيارات والمركبات وأسعار الوقوف وأي تعديلات قد تطرأ عليها.

6.5 متطلبات خاصة

مسؤولية المستثمر:

1. أن يتم إعداد مخطط رفع مساحي لأراضي المشروع من قبل مكتب استشاري مرخص ومعتمد في المملكة العربية السعودية على أن يتم اعتماد المخططات من قبل أمانة منطقة الرياض (اعتماد قرار مساحي).
2. أن يتم تخطيط اراضي المواقف مراعياً في ذلك كل توجيهات الكود السعودي للطرق.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

3. أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، ويتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل استشاري تصميم)، على أن يشمل فريق العمل على مهندس مرور.
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 وتثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها ويتم اعتماده من قبل استشاري المشروع.
6. أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة والحراسة الأمنية لكامل المشروع، لشركة متخصصة أو فريق مخصص من ضمن طاقم العمل للمستثمر ويتم تقديمه الى شركة ريمات الرياض للتنمية.
7. أخذ الموافقات اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني.
8. تقديم برنامج الزمني: 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.
9. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: على المستثمر، السعي للحصول على كافة الموافقات من أمانة منطقة الرياض، أو الجهات ذات العلاقة أثناء جميع مراحل المشروع.
10. 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.
11. على المستثمر تسليم جميع الأصول في حالتها السليمة دون أي ضرر أو تلف بالإضافة الى تسليم جميع المخططات المعتمدة ولشركة ريمات الرياض للتنمية الحق في عدم قبول الأصول وطلب إعادة العقار الى وضعه الطبيعي قبل التعاقد في حال كانت الأصول في حالة غير سليمة.

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 الإحداثيات المقدمة على الطبيعة ومطابقتها مع القرار المساحي.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 أمانة 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 الإشراف المعين للمشروع، حسب كتيب ضبط الجودة الصادرة من قبل شركة ريمات الرياض.
14. إصدار رخص البناء
15. على استشاري التصميم مسؤولية إصدار رخصة البناء وجميع الرخص الإنشائية بعد مراجعة التصاميم واعتمادها من قبل كل من استشاري الإشراف 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.

الإشراف على مقاول التنفيذ:

1. الإشراف على تنفيذ المشروع وفقا للمخططات المعدة من المكتب المصمم، وما يشمله من إجراء المتابعة اليومية لتنفيذ المشروع وفقًا لمواصفات العقد ومعايير الإنشاء والتطوير .

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

2. مراجعة واعتماد مخططات ومواصفات المشروع.
3. مراجعة واعتماد مخططات (Shop Drawings) ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ، ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ شركة ريمات الرياض بأي ملاحظات عليها، والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
4. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
5. تقييم ودراسة المشاكل الناشئة التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وتقديم التوصيات اللازمة لحلها
6. 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 مقدمًا.
7. متابعة جميع مراحل المشروع في الموقع وتقديم التقارير الدورية
8. على الاستشاري رفع تقارير الإشراف خلال مراحل البناء وفقا لمتطلبات كود البناء السعودي، ومتابعة مراحل المشروع، وإعداد تقارير الأداء وعرضها على شركة ريمات الرياض بشكل دوري ويشمل ذلك:
9. إعداد التقارير اللازمة عن نسبة سير العمل في الموقع .
10. إعداد التقارير اللازمة لتقييم أداء المقاول .
11. استلام الأعمال المنفذة بعد التدقيق والمراجعة:
12. استلام جميع الأعمال المنفذة من مقاول المشروع والتأكد من مطابقتها للمخططات والشروط والمواصفات.
13. اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.
14. 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.
15. اعتماد المواد والمواصفات المستخدمة في الإنشاء:
16. اعتماد مراجعة وتدقيق واعتماد كافة المواد المقدمة من قبل المقاول والتأكد من مطابقتها للمواصفات والمقاييس وكذلك مطابقتها مع المخططات التنفيذية.
17. اعتماد الاختبارات الخاصة بأعمال المشروع.
18. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية للإنجاز وتنسيق الاعتمادات اللازمة: على الاستشاري التنسيق بشكل دائم مع شركة ريمات الرياض فيما يخص تزويدها بالتقارير التالية:
19. تقارير سير الأعمال الدورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو أخطار قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.
20. رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقرير وإقرار التعهدات الخاصة بإصدار شهادة الإشغال للمبنى.
21. المتابعة مع شركة ريمات الرياض وتزويدها بالمعلومات المطلوبة، والاحتفاظ بجميع سجلات التقارير والمستندات الخاصة بالمشروع لغرض الرجوع إليها وقت الحاجة.
22. تقديم خطاب إقرار وضمان بالالتزام بكافة الاشتراطات الفنية وكود البناء السعودي.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 وتثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، وتشمل مهام المقاول على سبيل المثال ما يلي:

1. الالتزام بتطبيق كود البناء السعودي وأنظمة البناء: على المقاول أن يكون على علم ودراية بأنظمة البناء ومتطلبات كود البناء السعودي ويعتبر مسؤولا عن مخالفة أعمال البناء على أرض الواقع للمخططات المعتمدة من المكتب المصمم ويكون مسؤولا عما يلي:
   - الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي وأنظمة البناء.
   - تنفيذ الأعمال وفق المخططات المعتمدة ويكون مسؤولاً عن أي مخالفة سواء تصرف بمفرده أو بأمر من قبل المستثمر.
   - على المقاول الالتزام بكافة الأنظمة والتشريعات الحكومية الخاصة بأنظمة البناء.
   - التنسيقات مع الجهات الحكومية والخدمية: يعتبر المقاول مسؤول عن كافة التنسيقات التي تخص المشروع مع كافة الجهات الحكومية والخدمية.
   - الالتزام بتوجيهات الأمن والسلامة:
   - اتباع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة بما في ذلك لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي، مع أخذ الموافقات الرسمية اللازمة من الجهات المعنية.
   - اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الاحترازية اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث قد تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
   - عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة الكافية التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي قد تلحق بالمشاة أو المركبات.
   - إلزام الموظفين والمتعاقد معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة
   - يتحمل المستثمر/المقاول المسؤولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى، ولا تتحمل شركة ريمات الرياض أدنى مسؤولية عن ذلك
   - 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 .

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

- التأمين عن جميع المخاطر التي قد تنشأ عن المشروع في جميع مراحله.
- الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في كتيب ضبط الجودة الذي سيتم مشاركته مع المستثمر من قبل شركة ريمات الرياض بعد الترسية.
- إعداد الجدول الزمني والتقارير الدورية للمشروع
- الالتزام بإعداد جدول زمني لأعمال للمشروع واعتماده من قبل استشاري الإشراف.
- الالتزام بإصدار تقارير دورية عن سير العمل واعتمادها من قبل استشاري الإشراف.

2. الفريق الفني:
   - توفير فريق إشراف فني لأعمال التنفيذ بكافة التخصصات المطلوبة للمشروع، على أن يتم اعتماد الفريق من قبل استشاري الإشراف.
3. إعداد المخططات التنفيذية:
   - على المقاول إعداد المخططات التنفيذية للاعتماد من قبل استشاري الإشراف.
   - على المقاول تقديم كافة المواد المراد استخدماها في المشروع للاعتماد من قبل استشاري الإشراف.
4. تنفيذ أعمال البناء:
   - على المقاول الالتزام بأعمال البناء حسب التصاميم المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية واستشاري الإشراف.
   - على المقاول الالتزام بكافة توجيهات استشاري الإشراف طوال عمل المشروع.
   - استيفاء الملاحظات المرصودة من المكتب الهندسي المشرف ومسؤولي شركة ريمات الرياض للتنمية ومفتشي الجهات ذات العلاقة
   - على المقاول تقديم الالتزام بتقديم كافة اختبارات المواد حسب توجيهات استشاري الإشراف.
   - إعداد المخططات النهائية(As built Drawing) : على المقاول بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال، القيام بإعداد المخططات النهائية وتقديمها لاستشاري التنفيذ للاعتماد.
   - إصدار شهادة السلامة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
5. تقديم الضمانات النهائية عن الأعمال:
   - على المقاول تقديم كافة الضمانات النهائية عن الأعمال المنفذة وكذلك التقارير الخاصة بها.
6. إخلاء ونظافة الموقع.
   - على المقاول إخلاء الموقع من جميع المواد المتبقية وتنظيفه بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المشروع واعتمادها من قبل استشاري الإشراف.
   - على المقاول الاهتمام بنظافة الموقع وتوفير حاويات طيلة فترة المشروع.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

حق شركة ريمات الرياض في الإشراف:

1. لشركة ريمات الرياض الحق الكامل في مراجعة واعتماد التصاميم قبل الشروع بالتنفيذ والحصول على الرخص اللازمة والإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات 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 الإشراف.
3. يلتزم استشاري الإشراف 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 للمخططات 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 التجهيز والإنشاء، 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/المواقع.
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.

مسؤولية والتزامات أعمال التشغيل والصيانة:

1. 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.
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 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
5. تزويد شركة ريمات الرياض بالتقارير الدورية لأعمال التشغيل والصيانة

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

6. الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في كتيب ضبط الجودة المعتمد من قبل شركة ريمات الرياض.
7. في حال حدوث أضرار بأسباب وقوع حوادث مرورية أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة
8. 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.
9. يجب أن يتم مباشرة البلاغات الأخرى بشكل عام خلال مدة لا تتجاوز 48 ساعة من تلقي البلاغ.
10. متطلبات التشغيل والصيانة والنظافة العامة
11. تجديد خطوط مواقف السيارات الباهتة أو المعيبة والرموز المطلية.
12. تجديد دهان ومعالجة مصدات الخرسانية
13. تجديد اللافتات لمواقف السيارات الباهتة أو التالفة أو المعيبة.
14. الصيانة الدورية والنظافة العامة لكامل عناصر المشروع.
15. توفير حاويات نظافة في أماكن واضحة وسهل الوصول اليها.
16. ضمان استمرارية توفر المياه والكهرباء وخدمات الصرف الصحي لجميع عناصر المشروع.
17. صيانة الطرق والممرات والأرصفة بشكل دوري ومستمر
18. صيانة جميع أعمال البستنة والري وغيره. .
19. صيانة كافة الأعمال الميكانيكية واستبدالها إذا تطلب الأمر ويشمل ذلك المضخات والمواسير.، والتركيبات الصحية. الخ.
20. صيانة كافة الأعمال الكهربائية واستبدالها إذا تطلب الأمر ويشمل ذلك الأنوار والكاميرات ونقاط التفتيش، الخ
21. صيانة أنظمة المراقبة:
22. تشغيل وصيانة نظام المراقبة على أن يكون النظام ذو جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من عمله بشكل مستمر وبما يتوافق مع اشتراطات الجهات ذات العلاقة .
23. توفير قطع الغيار متى تطلب الأمر.
24. إعادة الوضع إلى ما كان عليه في حال كان هناك أي تعديات أو فقدان للأنظمة.
25. المحافظة على السجلات والبيانات وأرشفتها .
26. توفير ما يلزم في حال تطلب الأمر الربط بأحد الجهات الحكومية.

الاشتراطات الفنية:

الأنظمة والاشتراطات الواجب مراعاتها أثناء مرحلة التصميم والتشغيل للمشروع على سبيل المثال لا الحصر:

1. كود البناء السعودي.
2. الكود السعودي للطرق.
3. التشريعات والاشتراطات الفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

4. الاشتراطات الفنية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
5. الأدلة الإرشادية للوصول الشامل المعدة من قبل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة حسب الأمر السامي (35362) وتاريخ 1434/09/22هـ.
6. كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية.
7. OFF-STREET PARKING MASTERPLAN GUIDELINES (REMAT).
8. جميع الأدلة الصادرة والخاصة بالمواقف العامة.

التقديمات الفنية:

1. الالتزام بتقديم المستندات الفنية، حسب كتيب ضبط الجودة الصادر من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية.
2. متطلبات الأمن والسلامة
3. المواءمة مع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية المتعلقة بسلامة المباني والمنشآت بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي.
4. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
5. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة الكافية التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو المركبات.
6. إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقد معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.
7. 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 المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على شركة ريمات الرياض أي مسؤولية عن ذلك.
8. يلتزم المستثمر بعدم 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.
9. التأمين على جميع المخاطر التي قد تنشأ عن أعمال المشروع.
10. الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة الواردة في كتيب ضبط الجودة المعتمد 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

أنظمة مواقف السيارات الذكية وتطبيق مواقف الرياض

سيتم تطبيق أنظمة مواقف السيارات الذكية في جميع أماكن المواقف المدفوعة، على أن يتم تكاملها بالكامل مع منظومة " مواقف الرياض" المطوّر من قبل شركة ريمات الرياض، وسيتم بدء تنفيذ البنية التحتية لمواقف السيارات الذكية على مراحل مع احتفاظ شركة ريمات الرياض بالحق في إيقاف التنفيذ في أي وقت لأسباب فنية، أو تجارية، أو تنظيمية، أو لأي أسباب أخرى تراها مناسبة.

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

كاميرات مراقبة ذكية معززة بالذكاء الاصطناعي :لمتابعة الأنشطة وتأمين المواقف ضد المخالفات والتجاوزات.

أجهزة استشعار إشغال المواقف أو كاميرات رؤية ذكية :لرصد إشغال المواقف بشكل لحظي وتحسين إدارة السعة.

تكامل كامل مع التطبيق الإلكتروني ومنصة مواقف الرياض :يشمل التواصل اللحظي لنقل بيانات الإشغال والدفع.

نظام الحجز والحجز المسبق :يتيح للمستخدمين حجز المواقف مسبقًا عبر تطبيق وموقع مواقف الرياض الإلكتروني.

أجهزة التعرف على اللوحات (LPR - ANPR): أجهزة ذكية تُستخدم للتعرف على أرقام وأنواع لوحات السيارات بجميع تصنيفاتها بشكل تلقائي.

بوابات وأذرع تحكم أو أنظمة دخول بدون حواجز (Barrier-free Access): لضمان سلاسة حركة المركبات وتحسين تجربة المستخدم.

أنظمة دفع ذكية :تشمل قبول وسائل الدفع الإلكتروني مثل المحافظ الرقمية (Apple Pay, Google Pay, Samsung Pay, Mada, Visa, Credit Card)

شاشات إرشادية رقمية (LED): لعرض المواقف الشاغرة وإرشاد السائقين إلى أقرب المواقف المتاحة.

نظام إرشادي عبر الخرائط الرقمية واللوحات الإرشادية :لدعم سهولة التنقل داخل منطقة المشروع.

منصة سحابية لإدارة المواقف وإعداد التقارير والتحليلات :تتيح متابعة العمليات، وتحليل الأداء، وإصدار تقارير دورية.

نظام إدارة مركزي متصل بغرفة التحكم :لعرض حالة المواقف لحظيًا ومتابعة جميع الأنظمة المرتبطة بالمشروع.

مرافق لشحن المركبات الكهربائية :وتخصيص مناطق لدعم المركبات الصديقة للبيئة.(EV zones)

الالتزام الكامل بكود البناء السعودي :في جميع الأعمال الإنشائية والتقنية ذات العلاقة بالمشروع.

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 الرياض المطور 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 الحيّة /تحديد نسب إشغال

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 وملكيتها 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 مسؤولا مسؤولية كاملة ويتحمل جميع التكاليف المتعلقة بتكامل ودمج وربط التطبيقات ونظامه المستخدم ونظم تقنية المعلومات الأخرى مع منصة وتطبيق مواقف الرياض بحيث يكون هو التطبيق الوحيد والحصري لمستخدمي المواقف العامة.

وفيما يلي بعض الأمثلة على المكونات والمميزات التي ستكون جزءًا من أنظمة المواقف الذكية وتطبيق ومنصة مواقف الرياض:

- نظام إدارة مواقف السيارات الذكي (PMS)
- نظام مركزي مبني على التقنية السحابية أو نظام محلي لإدارة أماكن وقوف السيارات، المعاملات، الحجوزات، والتنفيذ.
- رصد أماكن وقوف السيارات في الوقت الفعلي: عرض الأماكن المتاحة، المشغولة، والمحجوزة.
- نظام التسعير الديناميكي وإدارة الإيرادات: ضبط الأسعار بناءً على الطلب (مثل التسعير المفاجئ).
- نظام الحجز والحجز المسبق: يتيح للمستخدمين حجز المواقف مسبقًا عبر التطبيق أو الموقع الإلكتروني لمواقف الرياض.
- دعم إدارة مواقف سيارات متعددة ضمن نظام واحد.
- لوحة تحكم للإدارة وإعداد التقارير حول الإشغال، الإيرادات، وسلوك المستخدمين.
- دعم نظام المخالفات مع إمكانية التكامل 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 إلكترونيًا والربط مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والجهات الحكومية ذات العلاقة.
- عرض بيانات حيّة ومفصلة حول نسب إشغال المواقف حسب كل منطقة فرعية.
- تقديم الدعم الفني والإجابات على الأسئلة الشائعة داخل التطبيق.
- تمكين المستخدم من الحجز المسبق وإدارة الاشتراكات 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 والاستعلام في العمليات المالية واستخراج بيانات المعاملات.
  - عرض ملخصات الدفع وتحليل الإيرادات.
  - تكامل البيانات مع مختلف الأنظمة التشغيلية.
- **تكامل البيانات مع مختلف الأنظمة التشغيلية**
  - دعم أنظمة الدفع الإلكتروني والمحافظ الرقمية.
  - توفير أجهزة التفتيش والإنفاذ اللوحية لضبط المخالفات.
  - توفير أجهزة دفع مخصصة لمواقف السيارات.
  - توفير البنية التحتية الذكية للمواقف: الكاميرات، وأجهزة الاستشعار
- **تحليلات البيانات والتقارير التشغيلية**

تشمل التحليلات المدعومة:

- البيانات الحية لنسب الإشغال للمواقف في كل منطقة.

مراقبة حالة أجهزة الدفع لضمان استمرارية العمليات.

- تحليل سلوك المستخدمين وتقديم تقارير أداء شاملة.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

- **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 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.

الرقابة على تنفيذ العقد

لشركة ريمات الرياض الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

6.6 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع مراحل الأعمال وقبل البدء بالتشغيل، يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى شركة ريمات الرياض مرفق بخطاب 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 لغير 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، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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) يسدد المستثمر أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة تعاقد وبحد أقصى عشرة (10) أيام من بداية السنة التعاقدية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان المقدم منه.

(ب)يتم زيادة الأجرة السنوية بنسبة (10%) كل خمس سنوات تعاقدية (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد).

(ج) يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.

(د) تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجرة تمثل (10%) من مدة العقد، وفي حال تم البدء بالتشغيل وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون لشركة ريمات الرياض الأجرة المستحقة عن تلك الفترة.

(ه) 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.

(و) 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

(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.

(ه) 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 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 (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 بالإنذار.
3. إذا تأخر المستثمر عن دفع الأجرة السنوية المستحقة خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
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 بالإنذار.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

7. بطلب من شركة ريمات الرياض لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعوض 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 الأجرة السنوية المحددة للسنة التي تم فيها الفسخ.

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 تبلغه. 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 خمس (5) سنوات، 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 تمديدها من 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 الأجرة السنوية المستحقة لها من بداية التشغيل الفعلي في حال بدأ المستثمر بتشغيل أي جزء من المشروع أو انتهاء فترة السماح أيهما أقرب.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

7.3 النشاط الاستثماري المسموح به

إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف سطحية وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان، واعتماد التصاميم من قبل شركة ريمات الرياض قبل عمل التنفيذ.

8. مكونات المشروع

استكمالًا لإعلان المرحلة الأولى من المخطط العام للمواقف العامة خارج الشارع بمدينة الرياض، تقدم شركة ريمات الرياض للتنمية الحزمة الثالثة من المواقف السطحية، بهدف تلبية احتياج المناطق ذات الطلب المرتفع على المواقف وتعزيز العرض المتاح فيها.

حيث إن تفاصيل الأراضي حسب الجدول التالي، والاطلاع على ملحق رقم (5):

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)
1	المنصورة	11,449	46.7347	24.6018
2	المنصورة	6,825	46.7316	24.6061
3	المنصورة	17,603	46.7328	24.6049
4	الصحافة	3,875	46.6399	24.7825
5	الصحافة	4,000	46.6407	24.7811
6	الصحافة	4,000	46.6392	24.784
7	الشهداء	2,133	46.7404	24.7904

8.1 أهداف المشروع

(أ) إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف سطحية مجاورة لمحطات قطار الرياض، وذلك لتعزيز منظومة التنقل للسكان و الزوار مدينة الرياض و بما يتواكب مع احتياجات الموقع وفق أفضل المواصفات والممارسات العالمية ووفقاً لدليل تصاميم مواقف السيارات الإرشادية الصادر من وزارة البلديات والإسكان (والذي يشمل المعايير التصميمية اللازمة والاشتراطات الفنية الإنشائية والميكانيكية والكهربائية وتوصيات تخص الأمان والسلامة، والتشغيل والصيانة، وما ذكر في الاشتراطات الخاصة في الكراسة).

(ب)العمل على تطوير نموذج عمل مستدام في تطوير وتشغيل الموقع و دراسة امكانية تحسين تجربة التنقل (من و إلى محطات قطار الرياض) بما يضمن قيمة مضافة للمجتمع والمدينة والمستثمر.

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

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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

8.2 حق شركة ريمات الرياض باستخدام العقار

يحق لشركة ريمات الرياض بالتنسيق مع المستثمر استخدام المواقف 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 أوقات التشغيل

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

8.4 التشغيل

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

(أ) 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.

(ب) 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.

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

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

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

(و) 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.

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

(ح) 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.

(ط) 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 انتهائه.

(ي) يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات ذات العلاقة وطبقاً لأفضل المعايير والممارسات العالمية.

(ك) 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

(ل) شراء وتثبيت اللوحات بأنواعها للمواقف.

(م) 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.

(ن) يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات شركة ريمات الرياض فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

(س) ضمان أن الأصول لا تعيق حركة المرور أو تؤدي الى ازدحام الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو السيارات.

(ع) 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 التحقّق. 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 ملتزمًا 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 ملتزمًا بدفع الجزاءات التي تقررها شركة ريمات الرياض وفقًا 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	الجزاء في حال عدم تحقيق المستهدف
1	نسبة تنفيذ الأعمال حسب البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد	شهري	نسبة مئوية	90% أو اعلى	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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

					بقيمة (5,000) خمسة الآف ريال وفق ما تقدره 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 وتامين موقع البلاغ الخطير	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (25,000) خمسة وعشرون 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 (5,000) خمسة الآف ريال عن كل بلاغ غير خطير 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 اعلى	إشعار المستثمر بإنذار أول وإعطاءه مهلة لمدة شهر، وفي حال استمرار عدم تحقيق المستهدف يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (3,000) ثلاثة الآف 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	نسبة رضا المستخدمين	ربع سنوي	نسبة مئوية	90% أو اعلى	إشعار أول، ثم ثاني، وفي حال عدم الإصلاح يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (6,000) ستة الآف ريال عن كل دورة تقييم. (ويتم البدء بقياس نسبة الرضا وتطبيق الجزاء بعد السنة الأولى من تشغيل المواقف).

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

6	الالتزام بالموافقات الفنية لتكامل الأنظمة الجديدة والقائمة	ربع سنوي	نسبة مئوية	100%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,500) ألفين وخمسمئة ريال عن كل حالة عدم التزام تؤثر على سير التشغيل أو الجدول الزمني.
7	الالتزام بإدارة الإصدارات والتغييرات (تشغيل/صيانة/تحديثات مجدولة)	ربع سنوي	نسبة مئوية	100%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,500) ألفين وخمسمئة ريال عن كل إخفاق يؤدي إلى التأثير على المستخدمين أو الخدمات.
8	عدد انقطاعات الخدمة الناتجة عن أخطاء برمجية	شهري	عدد	≤ 1	تطبيق جزاء مالي بقيمة (1,500) ألف وخمسمئة ريال عن كل انقطاع إضافي يتجاوز الحد المستهدف.
9	إصلاح أنظمة الأمن والمراقبة خلال 3 ساعات حسب كتيبات التشغيل والصيانة المقدمة	لكل بلاغ	ساعات	3 ساعات	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفين ريال عن كل تأخير يتجاوز المدة المحددة (كل 3 ساعات إضافية)، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة.
10	التأكد من توافر نظام المواقف بنسبة 98% من الوقت	شهري	نسبة مئوية	≤ 98%	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000) ألفين ريال عن كل شهر لم يتحقق فيه المستهدف.
11	بدء تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء	مرة واحدة	تاريخ	حسب العقد	تطبيق جزاء مالي بقيمة (5,000) خمسة الآف ريال عن كل تأخير في البدء بعد المدة المتفق عليها.
12	نسبة المخالفات الخاطئة	شهري	نسبة مئوية	ألا تتجاوز 2% من إجمالي المخالفات الشهرية	تطبيق جزاء مالي بقيمة (2,000 ريال سعودي) عن كل مخالفة تتجاوز نسبة 2%، 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 الأروح أو الممتلكات.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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

*** البلاغات الأخرى: البلاغات التي لا تشكل تهديدًا مباشرًا على الأرواح أو الممتلكات، ولكنها تتطلب تدخلًا 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.	(5,000) ر.س 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 في الشروط العامة والخاصة.	(5,000) ر.س 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) ر.س يومياً	تصحيح المخالفة من قبل المستثمر من خلال إزالة أجهزة الدفع في المواقع خلال أسبوعين دون إحداث أي تلفيات بالموقع، 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) ر.س 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	عدم الالتزام بكافة إرشادات الصحة والسلامة المعتمدة من قبل شركة ريمات الرياض	(5,000) 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

10. التقييم

تتولى لجنة الاستثمار تقييم العروض الفنية والمالية حيث يتم تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة على أعلى أجرة سنوية تستحق 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		**القدرات التأسيسية ومنهجية التشغيل**	**%70**
	أ	التصاميم المقترحة وتكاملها مع الموقع والخدمة العامة	%25
	ب	ملفات الشركات للمشروع لمقدم العطاء كما هو محدد	%25
	ج	توافر الموارد لتوظيف الموظفين المطلوبين للتشغيل بكفاءة	%20
2		**منهجية إدارة المشروع**	**%30**
	أ	خطة التنفيذ والجدول الزمني المقترح	%30
النتيجة النهائية:			
يجب أن يحقق مقدم العطاء نسبة (75%) على الأقل في مرحلة التقييم الفني ليعتبر ناجحاً فنياً.			

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

1. القدرات التأسيسية ومنهجية التشغيل:

يجب على مقدم العطاء إثبات قدرته على إدارة العمليات التي تتطلبها الخدمات المذكورة في الكراسة من خلال تقديم:

- تقديم التصاميم المقترحة للموقع وتحديد عدد المواقف التي سيتم توفيرها، أعمال التشجير، تصميم السور، الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، وجميع الرسومات اللازمة لموقع المشروع، وحسب ما ذكر في الشروط العامة

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

- تقديم ملفات الشركات التي سيتم إسناد الأعمال الخاصة على سبيل المثال: بالتصميم والتنفيذ على أن تكون تلك الشركات مطابقة ما تم ذكره في الشروط والمتطلبات الخاصة.
- تقديم إثبات أن موظفي المستثمر مؤهلون للوفاء بمتطلبات المشروع، أو إثبات قدرات داخلية كافية للإشراف على تنفيذ وتشغيل المشروع. كما يجب على مقدم المستثمر أن يبرز بوضوح المصادر التي سيستخدمها لتعيين الموظفين السعوديين المطلوبين (في حال دعت الحاجة الى توظيف موظفين إضافيين).

2. منهجية إدارة المشروع:

تقديم خطة زمنية موضحاً فيها جميع مراحل المشروع من تصميم، تنفيذ، تشغيل.

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 إعطاءه مهلة لا تتجاوز عشرة (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 الأجرة السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض.

(ج) يتم تقييم العروض المالية وفقاً لما يلي:

- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على الأجرة السنوية الأعلى.
- يفوز العرض صاحب الأجرة السنوية الأعلى.

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 شفهية، 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 مناسبًا، 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) 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

(ه) يلتزم المستثمر بسداد أي ضرائب نظامية وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة سواءً كانت هذه الضرائب داخل المملكة أو خارجها.

(و) 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.

(ز) يجب حل أي نزاع يتعلق بتفسير المشروع أو تطبيقه من خلال المحادثات الودية، وفي حال لم يتم حله وديًا، فيتم تسوية النزاع عن طريق المحاكم النظامية المختصة في المملكة العربية السعودية.

(ح) يقر المتنافسون بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يتم تطبيقها على توريد وشحن أي منتجات من وإلى المملكة.

(ط) 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.

(ي) التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

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

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

(م) يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الأجرة السنوية، 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 الأجرة السنوية، وفي حال التأخير، يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الأجرة المستحقة حسب بنود العقد، بالإضافة إلى أي عقوبات أخرى ينص عليها في الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

(ن) 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:

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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

12. الملحقات

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 يقدّمه 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.

(ه) 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:

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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		
5	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 – الممكّنة لمقدّم 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 السعودة (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		

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

4. 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 الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والأدلة التصميمية المستخدمة والاستفسارات عن المنافسة والتي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
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 يمتثل لجميع التعليمات والشروط والمواصفات الواردة فيه وتقديم جميع النماذج المطلوبة وفقًا 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 هيكلة وتقديم محتويات العرض الفني بشكل موجز بحيث يشتمل – 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 (تنظيميًا 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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. النموذج المالي المتوقع خلال مدة المشروع على أن يتم تضمينه بشكل موجز ضمن العرض

مع التأكيد على أنه يحظر على مقدم العطاء تضمين أو توضيح قيمة الأجرة السنوية ضمن مستندات العرض الفني أو في النموذج المالي المرفق معه، وسيتم استبعاد المتقدم مباشرةً من المنافسة في حال اتضحت القيمة المذكورة آنفاً ضمن عرضه الفني.

1.4. خطة التنفيذ والتشغيل

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

1.4.2. جدول وإجراءات أعمال التشغيل الصيانة.

1.4.3. خطة توزيع الموارد – المالية وغير المالية.

1.4.4. نموذج الحوكمة للتنفيذ (مدعمًا 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

الملحق رقم (2): نموذج العرض المالي

السادة/ شركة ريمات الرياض للتنمية المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة فرص بتاريخ (.....) المتضمن رغبتكم طرح مشروع " **إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية للحزمة الثالثة من الأراضي المجاورة لمحطات القطار بمدينة 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 بعطائنا لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب العرض المالي الموضح في الجدول التالي:

الأجرة السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض للتنمية **غير شامل** ضريبة القيمة المضافة	
كتابة	رقماً

- 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا، ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن [10%] من الأجرة السنوية (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:		بتاريخ:	
هاتف:		جوال:	
ص.ب.:			
فاكس:		تاريخ التقديم:	
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 الإقرارات التي قدمناها ردًا على الموضوع أعلاه صحيحة ودقيقة في تاريخ تقديم الطلب وهي أيضًا صحيحة ودقيقة في تاريخ استلام العرض وأننا سنواصل الالتزام بها.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

اسم الجهة مقدمة العطاء (العضو الرئيس في حالة التحالف)

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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

الملحق رقم (3): نموذج العقد

رقم العقـد: [-----]

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 عبد العزيز، 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**")؛

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

تمهيد:

لما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في العقد والكراسة، وعاين العقار موضوع العقد معاينة تامة ونافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم ---- وتاريخ ------- للقيام باستثمار العقار.

وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ ...../ ...../..... 14 هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار المشروع الموضحة بياناته أدناه، فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:

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 والمعدّات والأدوات الثابتة التي يوفرها المستثمر بغرض تنفيذ المشروع والتي تؤول ملكيتها إلى شركة ريمات الرياض بانتهاء المشروع.
العقار	الموقع العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في الكراسة.
الكراسة	هي كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع (بملحقاتها)، والمحددة من شركة ريمات الرياض والجهات ذات العلاقة، والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.
فترة السماح	هي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الأجرة تعطى للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ما نسبته [10%] من مدة العقد.
مدة الاستثمار	المدة الزمنية التي تبدأ من نهاية فترة السماح وتنتهي بنهاية العقد.
المشروع	إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية للحزمة الثالثة من الأراضي المجاورة لمحطات قطار الرياض.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أفضل سعر، وذلك وفقاً للائحة التصرف في المشروعات والأعمال والأصول البلدية المسندة من أمانة منطقة 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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

المادة الثالثة: وثائق العقد

1. يتألف هذا العقد من المستندات الأتية :

(أ) وثيقة العقد الأساسية (العقد).

(ب) كراسة الشروط والمواصفات.

(ج) محضر تسليم العقار.

(د) العطاء رقم (....) بتاريخ(....) .

(ه) إشعار الترسية رقم (...) بتاريخ.(...)

(و) القرار المساحي.

(ز) صورة المخطط المعتمد.

(ح) المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

(ط) الضمان البنكي.

(ي) أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد.

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 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: مدة العقد

1. مدة العقد خمس سنوات (5) 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 تمديدها من الطرف الأول. ويعتبر محضر التسليم أو الإشعار جزءا لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

2. 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 السادسة: فترة السماح

تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذه المادة الخامسة أعلاه، فترة السماح المقدرة بـ (10%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة: قيمة الأجرة السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض

1. تم تحديد الأجرة السنوية المستحقة لشركة ريمات الرياض بمبلغ [----] ريال.
2. يتم زيادة الأجرة السنوية بنسبة (10%) كل خمس سنوات تعاقدية (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد).
3. يسدد الطرف الثاني أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة تعاقد وبحد أقصى عشرة (10) أيام من بداية السنة التعاقدية. وفي حال عدم التزام الطرف الثاني بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان المقدم منه.
4. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
5. تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجرة تمثل (10%) من مدة العقد، وفي حال تم البدء بالتشغيل وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون لشركة ريمات الرياض الأجرة المستحقة عن تلك الفترة.
6. 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.
7. 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.
8.

المادة الثامنة: الضمانات البنكية

1. يلتزم المستثمر بالإبقاء على الضمان البنكي المقدم عند تقديم عطائه بقيمة لا تقل عن (10%) من الأجرة السنوية ويرد إلى المستثمر بعد سداد العائد الاستثماري المستحق عن السنة الأولى.
2. قدم الطرف الثاني ضماناً بنكياً – غير مشروط وغير قابل للإلغاء وواجب الدفع عند أول طلب من شركة ريمات الرياض دون الحاجة الى إنذار أو حكم قضائي – صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، بقيمة لا تقل عن (10%) من الأجرة السنوية صادراً من [----] برقم [(-----)] وتاريخ [----] ساري المفعول لغاية [----] لمدة اثنا عشر (12) شهراً من

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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.

3. لا يفرج الطرف الأول عن الضمان البنكي حتى يفي الطرف الثاني بالتزاماته كاملة ويسلم العقار تسليمًا نهائيًّا وفقًا لأحكام العقد وشروطه.
4. 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.
5. 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) ريالات في الساعة غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، على أن يتم إعطاء المستخدم مهلة للدفع أول عشرين (20) دقيقة من وقوفه؛ وقد يتم تعديل الأجرة، علمًا بأن الأجرة الأساسية (3) ريالات 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 المواقف فنيًا وتقديم دراسته حسب الأدلة واللوائح التنظيمية لتصميم وتخطيط المواقف الصادر من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية.

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد 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 أمانة منطقة الرياض (اعتماد قرار مساحي).
2. أن يتم تخطيط ارض المواقف مراعياً في ذلك كل توجيهات كود السعودي للطرق.
3. أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان، ويتم تقديمه لشركة ريمات الرياض لاعتماده (تأهيل استشاري تصميم)، على أن يشمل فريق العمل على مهندس مرور.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 وتثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها ويتم اعتماده من قبل استشاري المشروع.
6. أن يسند مهمة أعمال الصيانة والنظافة العامة والحراسة الأمنية لكامل المشروع، لشركة متخصصة أو فريق مخصص من ضمن طاقم العمل للمستثمر ويتم تقديمه الى شركة ريمات الرياض للتنمية.
7. أخذ الموافقات اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني.
8. تقديم برنامج الزمني: 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.

و حسب ما ذكر في الكراسة

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 تبلغه.
4. يكون للمستثمر حق الاعتراض أمام لجنة التظلمات.

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.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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 الإشراف.
3. يلتزم استشاري الإشراف 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 وأيضا 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

(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 وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة، ومع بقاء حقها في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر، وذلك في الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ دون عذر مقبول خلال فترة السماح المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
2. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد ولم يتجاوب مع شركة ريمات الرياض لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر المستثمر عن دفع الأجرة السنوية خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا طلب المستثمر إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
5. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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.
7. بطلب من شركة ريمات الرياض لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

(ج) في حال فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه في الحالات الواردة في في الفقرات الفرعية رقم (1)، (2)، (3)، (4)، (5) و (6) من الفقرة (ب) أعلاه، فيلتزم المستثمر بسداد شرط جزائي بقيمة الأجرة السنوية المحددة للسنة التي تم فيها الفسخ.

(د) 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.

(ه) دون الإخلال بأحكام المادة (العاشرة)، خاصة تلك المتعلقة بإعادة حال العقار الى 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 التعويض 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 تسييل ضمان حسن التنفيذ لاستيفاء أي من المدفوعات المستحقة له بحسب هذه الفقرة.

المادة الثالثة عشرة: التنازل عن العقد والتعاقد من الباطن

1. لا يحق المستثمر 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 مسؤولًا مسؤولية كاملة بالتضامن مع الطرف المتعاقد معه من الباطن أمام شركة ريمات الرياض عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه وأحكامه.

المادة الرابعة عشرة: مؤشرات قياس الأداء والجزاءات

يوضح هذا البند مؤشرات الأداء الرئيسة المتعلقة بإدارة العمليات للمشروع. وفي إطار الخطة التشغيلية، يجب على المستثمر توضيح الطريقة التي سيتعامل من خلالها مع كل مؤشر من مؤشرات الأداء الرئيسة الواردة في الكراسة.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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: مرجـع العقد

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

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

المادة التاسعة عشرة: نســـــخ العقد

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

والله الموفق،

الطرف الأول:	**الطرف الثاني:**
شركة ريمات الرياض للتنمية	**المستثمر**
التوقيع: _____.	التوقيع: _____.
التاريخ: _____.	التاريخ: _____.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

الملحق رقم (4): نموذج محضر تسليم المشروع

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

إقـــرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر المشروع المبين بياناته أعلاه في يوم ..... بتاريخ ..... /...../ .....14هـ، لاستخدامه في لإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مواقف عامة سطحية للحزمة الثالثة من الأراضي المجاورة لمحطات القطار بمدينة الرياض بموجب عقد الاستثمار المبرم مع شركة ريمات الرياض للتنمية، وقد قمت بمعاينة نطاق المشروع ومواقعه معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل شركة ريمات الرياض للتنمية	**المستثمر**
.....	.....
التوقيع	التوقيع .....
الختم	الختم .....

والله الموفق،

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

الملحق رقم (5): كروكي الموقع

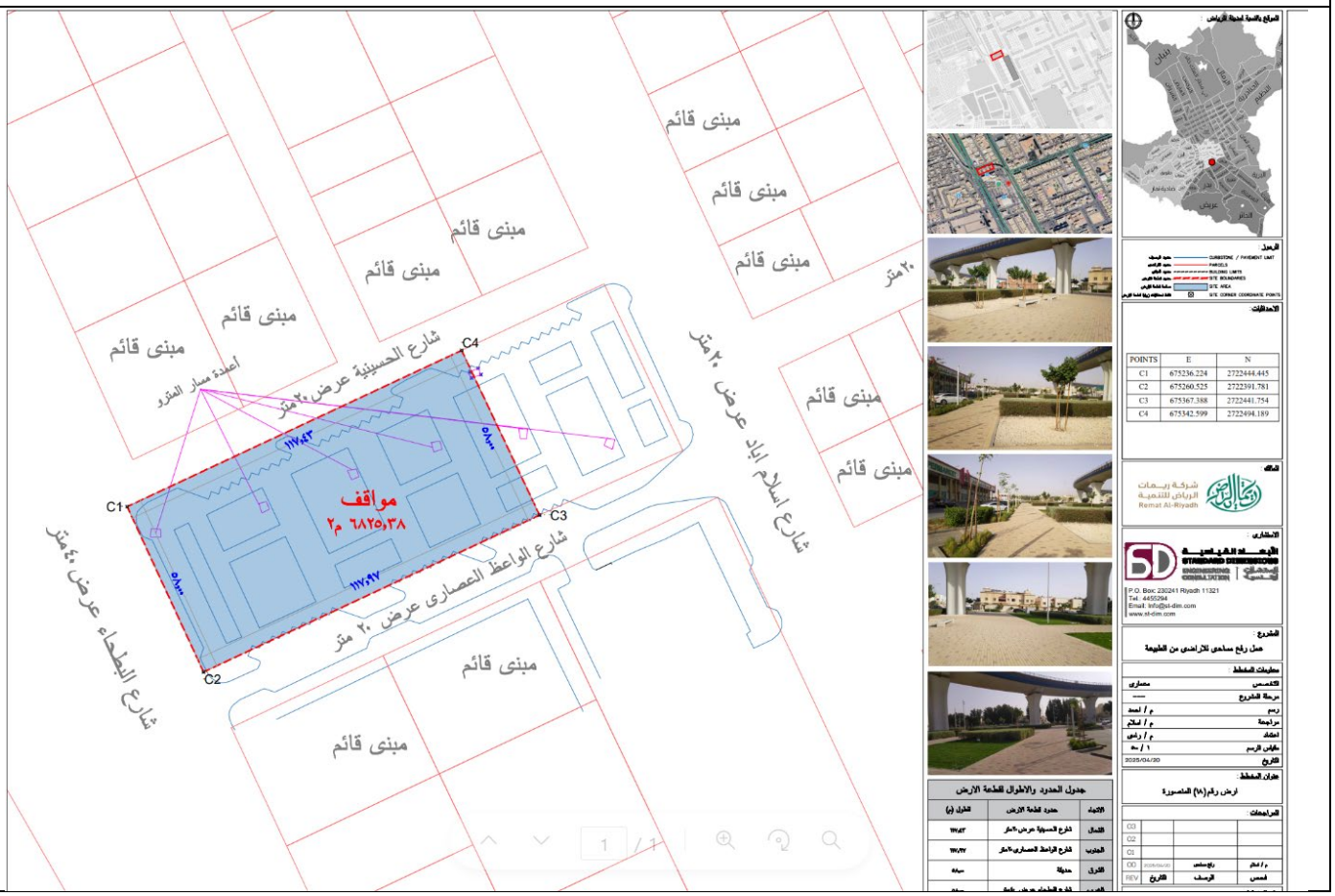
#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
1	المنصورة	11,449	46.7347	24.6018	الموقع

الرفع المساحي

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
2	المنصورة	6,825	46.7316	24.6061	الموقع

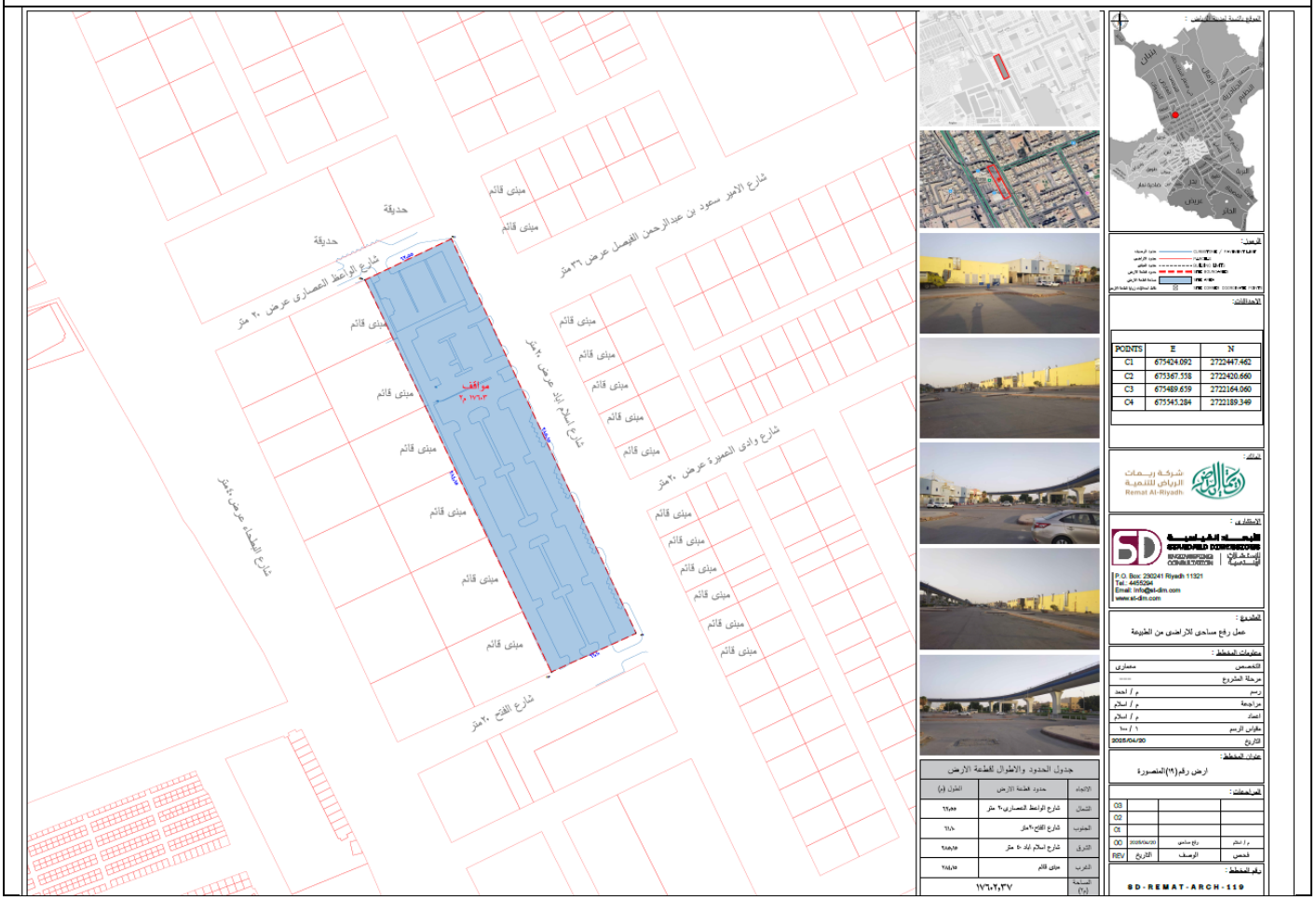
الرفع المساحي



شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
3	المنصورة	17,603	46.7328	24.6049	الموقع

الرفع المساحي



شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

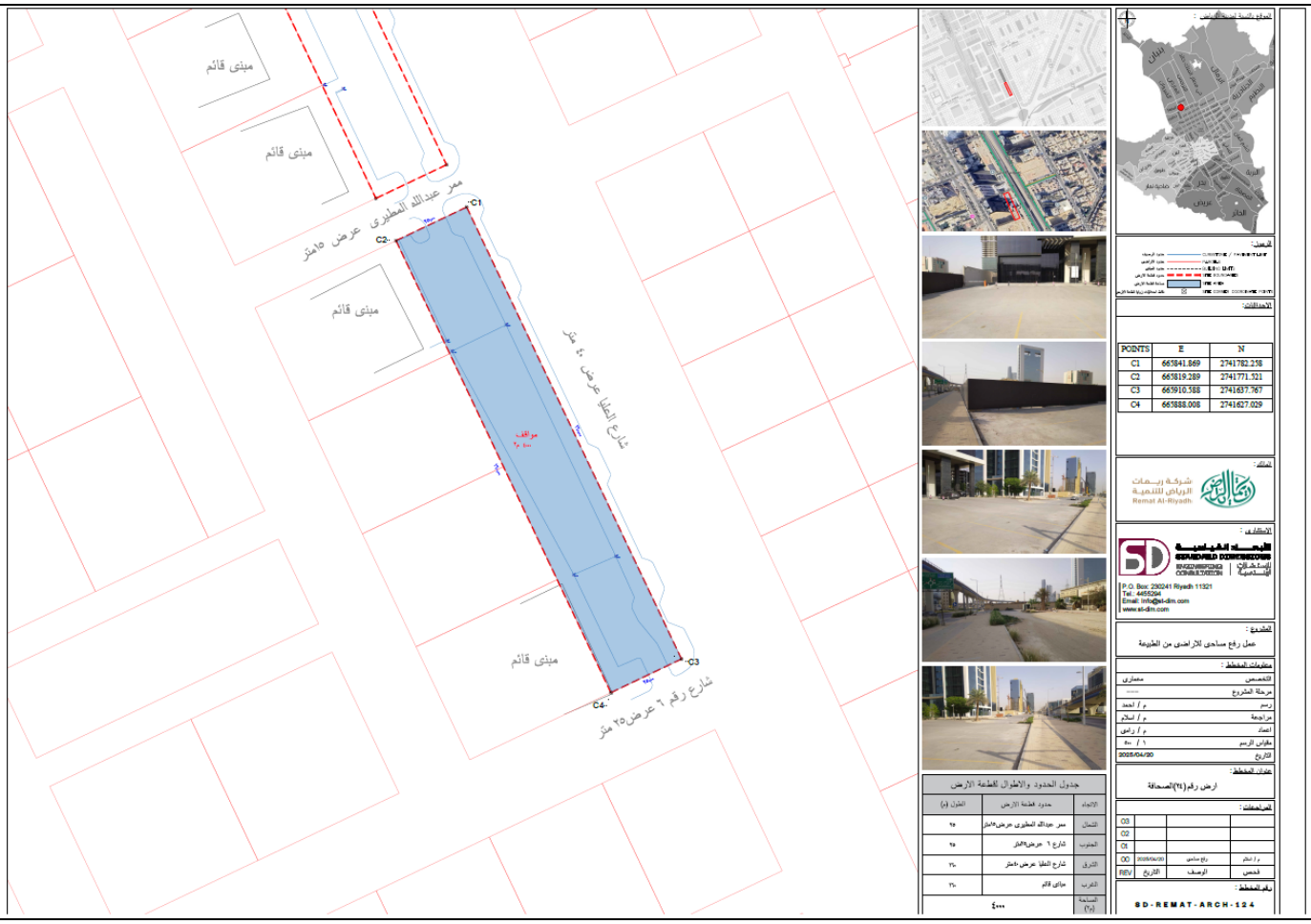
#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
4	الصحافة	3,875	46.6399	24.7825	الموقع

الرفع المساحي

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
5	الصحافة	4,000	46.6407	24.7811	الموقع

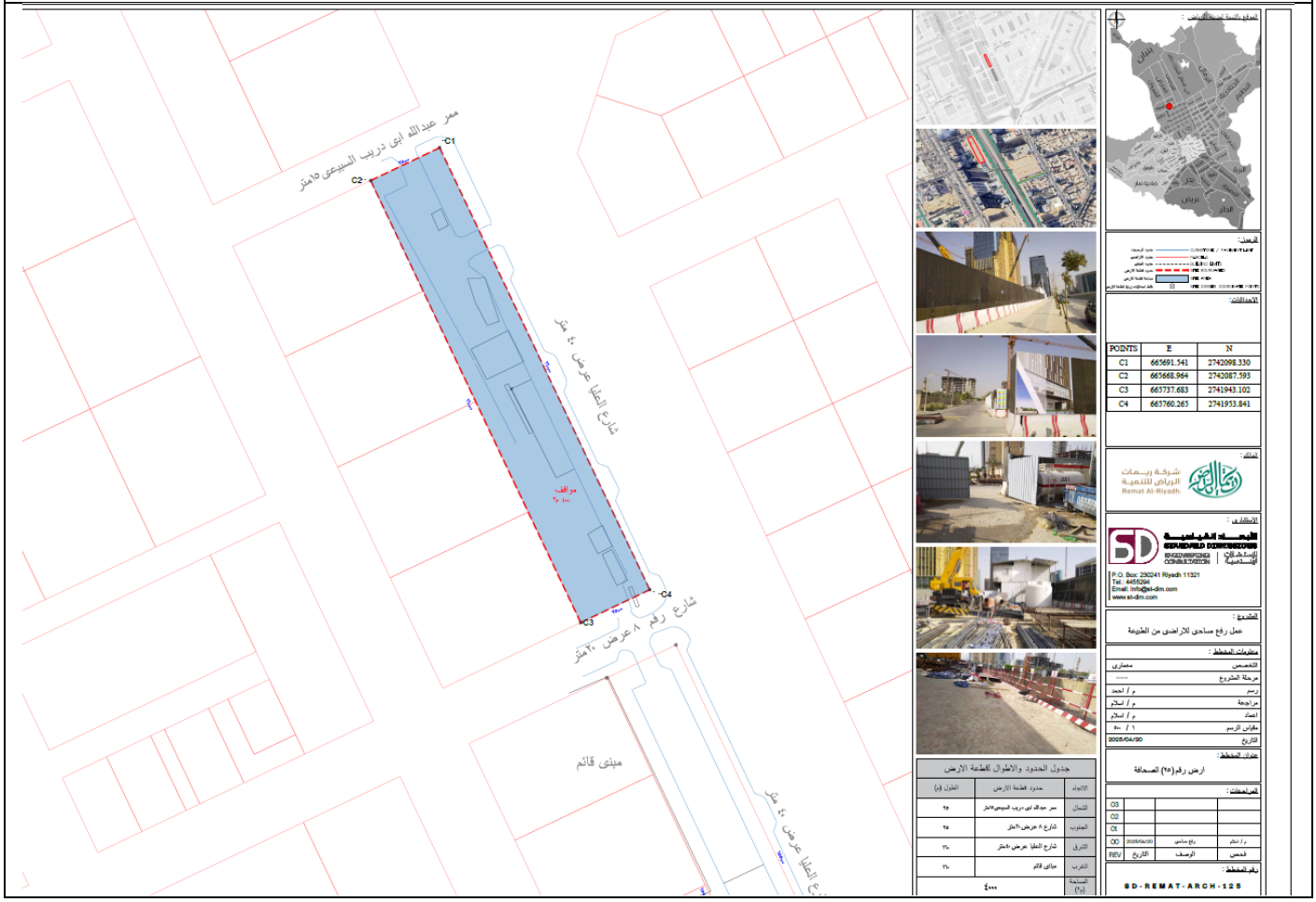
الرفع المساحي



شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
6	الصحافة	4,000	46.6392	24.784	الموقع

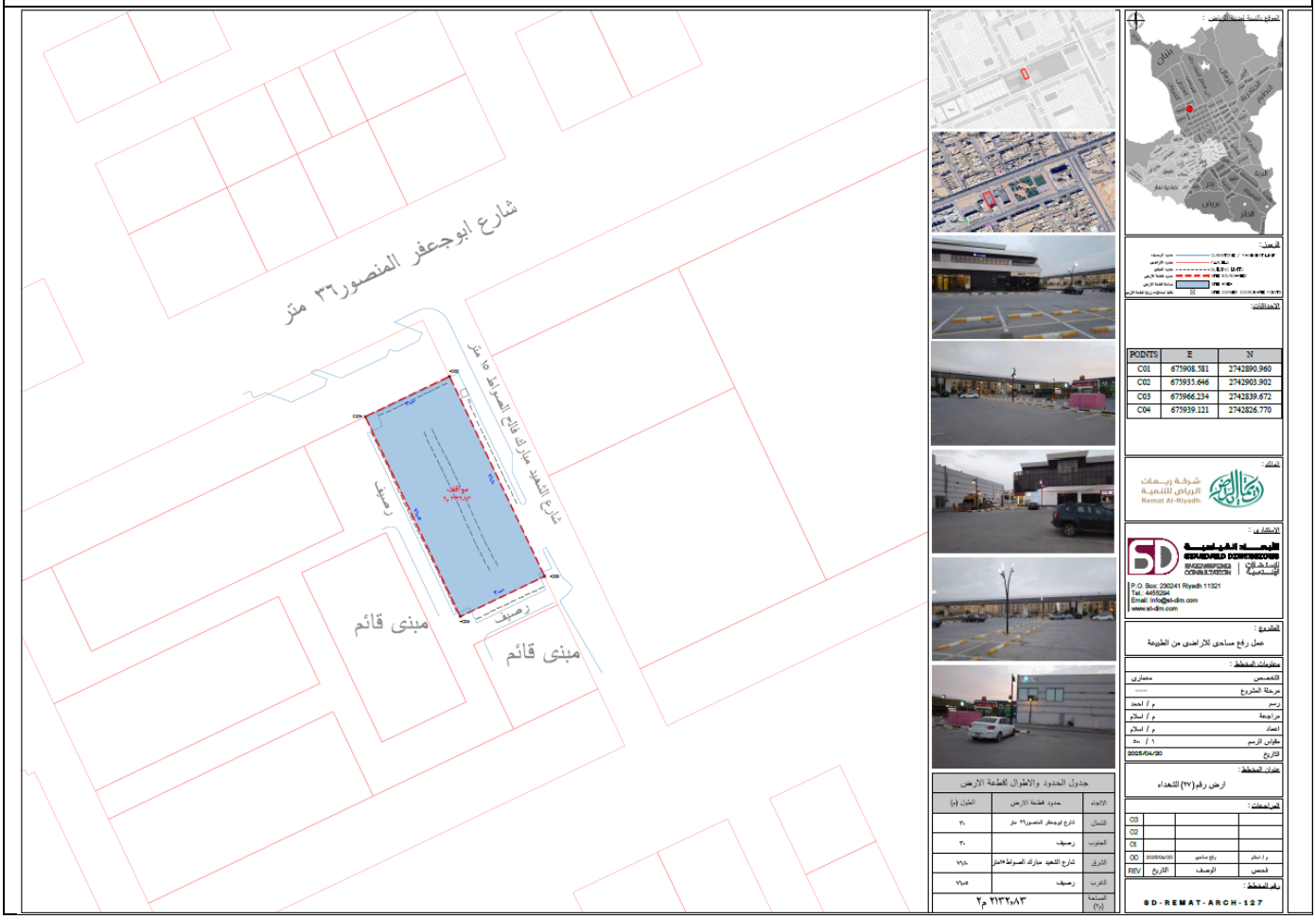
الرفع المساحي



شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

#	الحي	المساحة التقريبية للأرض	الإحداثيات (X)	الإحداثيات (Y)	رابط الموقع
7	الشهداء	2,133	46.7404	24.7904	الموقع

الرفع المساحي



شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

الملحق رقم (6): نموذج الأسئلة والاستفسارات

مرفق في البوابة ضمن ملف الفرصة الاستثمارية أو من خلال الرابط.

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

مرفق في البوابة ضمن ملف الفرصة الاستثمارية أو من خلال الرابط.

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©

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؛ وتحتفظ شركة ريمات الرياض بالحق -وفقًا لتقديرها الخاص- في تعديل أي من القواعد، أو الإجراءات المتعلقة بالمنافسة، أو تأجيلها، أو إلغائها تمامًا 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".

شركة ريمات الرياض للتنمية. جميع الحقوق محفوظة ©