



كراسة الشروط والمواصفات

اسم المزايدة : مزايدة مشروع تأجير وتشغيل محلات الكوفي شوب في محطات مترو قطار الرياض ضمن مشروع الملك عبدالعزيز للنقل العام و عددها (15) خمسة عشر موقع/ مطلقاً في محطات مختلفة.

رقم الكراسة: **مزايدة 1**

تاريخ طرح الكراسة: 6 شعبان 1446 هـ 2025-02-05 م



(1) المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
آخر موعد لإرسال الأسئلة والاستفسارات	2025-02-12
آخر موعد لتسليم العروض	2025-02-24 الساعة 4 م
تاريخ فتح العروض	حسب الإجراءات
الترسية	حسب الإجراءات
بدء الأعمال	بناء على جاهزية العين المؤجرة
مدة العقد	3 سنوات

(2) عنوان تسليم العروض

عنوان تسليم العروض	7666 شارع عمرو الضميري - حي السفارات 1 رقم الوحدة الرياض 12512-3166
المبنى	مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الثاني
الغرفة / اسم الإدارة	إدارة المشتريات

(3) معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية

الاسم	محمد الدوخي
الوظيفة	مدير إدارة المشتريات
رقم التواصل	0118020000
البريد الإلكتروني	Kapt.retail@rcrc.gov.sa



(4) ملحقات الكراسة

- شهادة زيارة موقع.
- نموذج استرشادي لآلية تقديم العرض الفني.
- نموذج استرشادي لآلية تقديم العرض المالي.
- خريطة شبكة النقل العام بمدينة الرياض.

(5) السجلات و التراخيص النظامية :

يجب أن تتوافر لدي المتنافسين الوثائق التالية وأن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:

- السجل التجاري
- شهادة الزكاة
- شهادة الضريبة
- التأمينات الاجتماعية
- شهادة اشتراك الغرفة التجارية
- رخصة البلدية
- شهادة السعودة

(6) نطاق العمل

(6.1) المقدمة:

يُعد مشروع الملك عبدالعزيز للنقل العام بمدينة الرياض إحدى الخطط الطموحة التي وضعتها الهيئة الملكية لمدينة الرياض لتوفير حلول متكاملة للنقل العام في العاصمة وتزويد سكان المدينة وزوارها بخدمات نقل عام مناسبة تلبي احتياجاتهم الحالية والمستقبلية.

يهدف المشروع إلى بناء وتشغيل شبكة نقل عام سريعة وفق أحدث التقنيات العالمية، مما يوفر للسكان خيارات نقل اقتصادية تساهم في الحد من الاستخدام المفرط للمركبات الخاصة وتعزيز الاقتصاد المحلي والمحافظة على البيئة إضافة إلى تسهيل حركة المرور وربط مختلف أجزاء المدينة من خلال:



- 6 مسارات للقطار
- 84 محطة قطار
- 80 مساراً للحافلات
- 2,860 محطة حافلات
- 842 حافلة

تتكامل خدمات النقل بالقطارات والحافلات ضمن مشروع الملك عبد العزيز للنقل العام بمدينة الرياض ضمن شبكة عملاقة بقدرة استيعابية تقدر بـ 1.7 مليون راكب يومياً خلال مرحلة التشغيل الأولية. وقد تم تطوير الشبكة وفقاً لمعايير دقيقة تراعي عدة اعتبارات أهمها:

- الكثافة والتوزيع السكاني
- ربط المواقع والوجهات الرئيسة بالعاصمة، مثل مقار الوزارات والجامعات والمستشفيات والمجمعات التجارية ومراكز النقل والمرافق الحكومية
- حجم الحركة المرورية المتوقعة
- عدد الركاب المتوقع
- مدة الرحلة على كل خط من خطوط شبكة النقل العام

مشروع قطار الرياض

تشكل شبكة قطار الرياض العمود الفقري لنظام النقل العام في مدينة الرياض، بطاقة استيعابية تبلغ 1.2 مليون راكب يومياً في المراحل الأولى، وما يقارب 3.6 مليون راكب في المرحلة النهائية.

شبكة ومحطات القطار

جرى اختيار ستة محاور رئيسية بطول إجمالي يبلغ 176 كيلومتراً وبمحطات عددها 84 محطة، تغطي معظم المناطق ذات الكثافة السكانية والمنشآت الحكومية والأنشطة التجارية والتعليمية والصحية، وترتبط بمطار الملك خالد الدولي ومركز الملك عبدالله المالي والجامعات الكبرى ووسط المدينة ومركز النقل العام.

تتوزع مسارات شبكة قطار الرياض الستة كالآتي:

المسار الأول (الخط الأزرق) محور العليا – البطحاء – الحابر بطول 38 كيلومتر.

المسار الثاني (الخط الأحمر) طريق الملك عبدالله بطول 25.3 كيلومتر.



المسار الثالث (الخط البرتقالي) محور طريق المدينة المنورة – طريق الأمير سعد بن عبدالرحمن الأول بطول 40.7 كيلومتر.

المسار الرابع (الخط الأصفر) محور طريق مطار الملك خالد الدولي بطول 29.6 كيلومتر.

المسار الخامس (الخط الأخضر) محور طريق الملك عبدالعزيز بطول 12.9 كيلومتر.

المسار السادس (الخط البنفسجي) محور طريق عبدالرحمن بن عوف – طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي بطول 30 كيلومتر.

المجموعات المطروحة (A, B, C)

مجموعة A		
اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
كافد (A1/4A11)	G00.65	94
المربع	B03-102.2	68
جامعة الأميرة نورة	RET01	38
مستشفى الإيمان	G00-A115	32
غرنطة	RET04	26.8

مجموعة B		
اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
ساب	RTL05-G00-036	72
مركز النقل	RTL04-G00-041	91
واحة الملك سلمان	G00-A117	43
مجموعة د. سليمان الحبيب الطبية	F01-A170	22
المروج	B02-099	38

مجموعة C		
اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
جامعة الملك سعود	F01-A170	21
الملز	RET02	107.3
بنك البلاد	B03-064	28
مكتبة الملك فهد	B04-136	29
إدارة الجوازات	B03-093	72



(4.2) المجموعة الاولى (A)

A مجموعة		
اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م²)
كافد (A1/4A11)	G00.65	94
المربع	B03-102.2	68
جامعة الأميرة نورة	RET01	38
مستشفى الإيمان	G00-A115	32
غرنطة	RET04	26.8

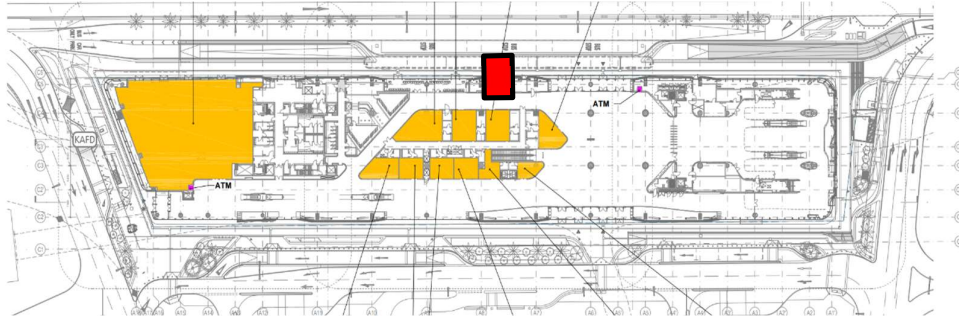
الموقع الأول:

موقع المحطة: محطة كافد (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/xugEq8zG3X7HuQ2m9>)

موقع الوحدة:

Ground Floor



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
G00.65	94	Retail	No	Yes	Yes	Yes

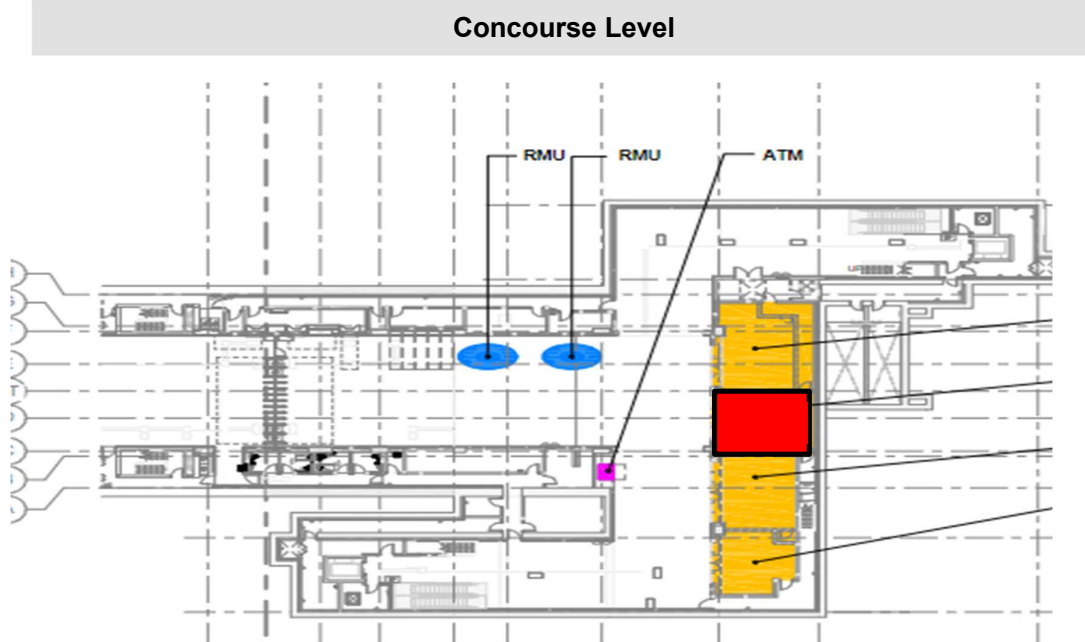


الموقع الثاني:

موقع المحطة: محطة المربع (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/cMJxPBFi2d3UPvKJ8>

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
B03-102.2	68	Retail	No	Yes	Yes	Yes

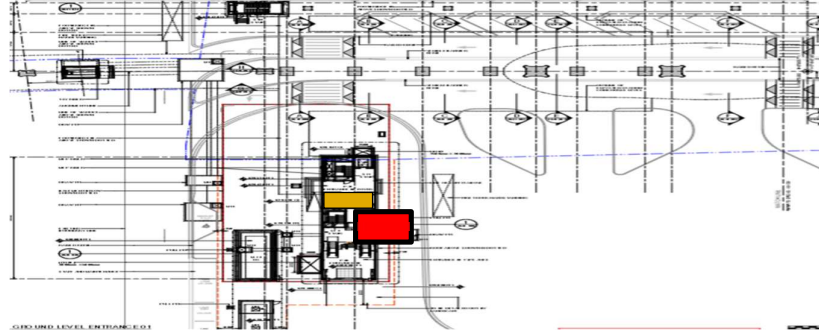


الموقع الثالث:

موقع المحطة: محطة جامعة الاميرة نورة 1 (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/aJJU6tSBS6ebX7Dn9>

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تاجيرها محددة باللون الأحمر

Ground Floor

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

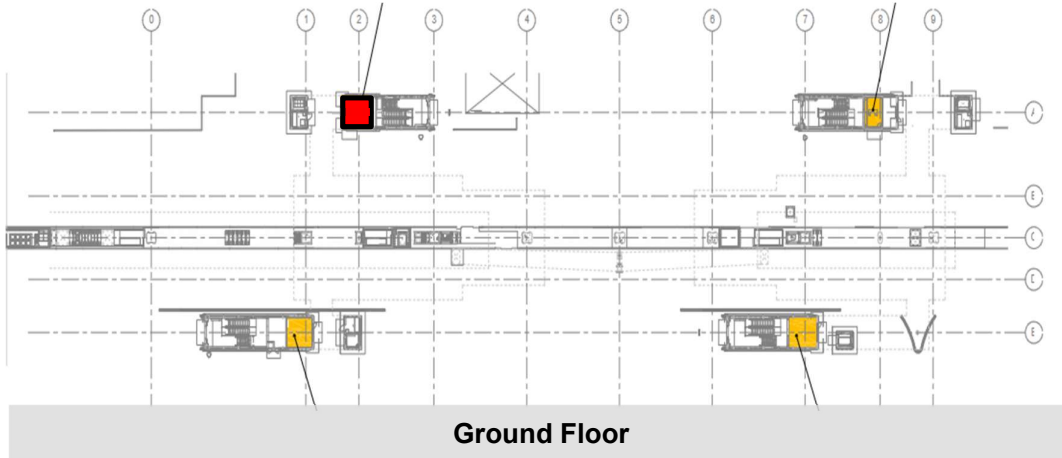
Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RETAIL 01	38	Retail	No	Yes	Yes	Yes

الموقع الرابع:

موقع المحطة: محطة مستشفى الإيمان (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/Vw7oTJNhCWH5ViRv5>

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

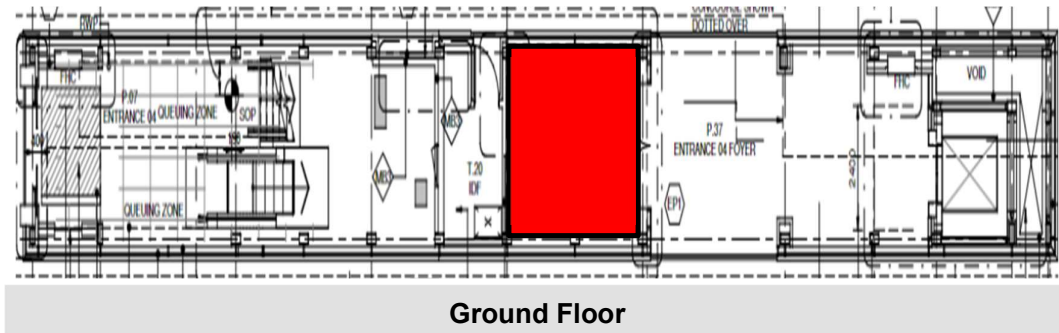
Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
G00-A115	32	Retail	No	Yes	Yes	Yes

الموقع الخامس:

موقع المحطة: محطة غرناطة (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/pDFDnLPqXZXGoCa86>

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر



المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RET04	26.8	Retail	No	Yes	Yes	Yes

(4.3) المجموعة الثانية (B)

مجموعة B		
المساحة (م ²)	رمز الأصل	اسم المحطة
72	RTL05-G00-036	ساب
91	RTL04-G00-041	مركز النقل
43	G00-A117	واحة الملك سلمان
22	F01-A170	مجموعة د. سليمان الحبيب الطبية
38	B02-099	المروج

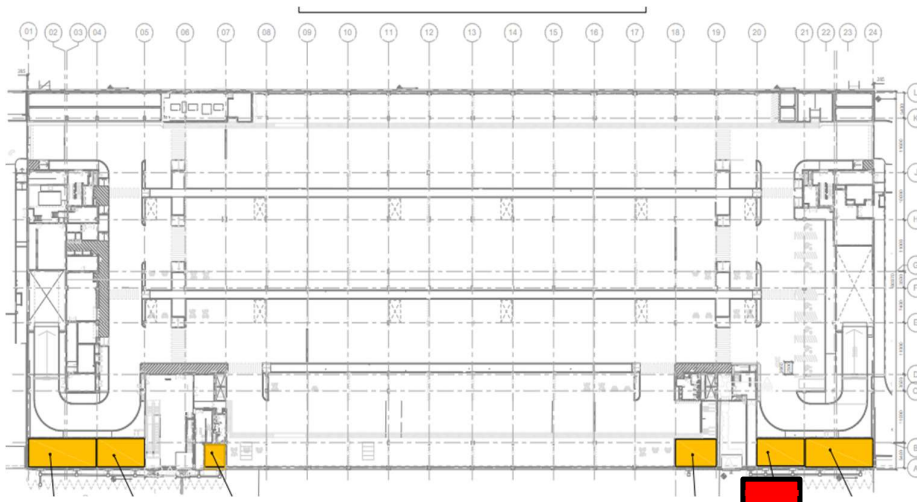
الموقع السادس:

موقع المحطة: محطة ساب (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/eSmQtZyzkjetV8NG7>)

موقع الوحدة:

Park and Ride Ground Level





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RTL05-G00-036	72	Retail	Yes	N/A	Yes	Yes

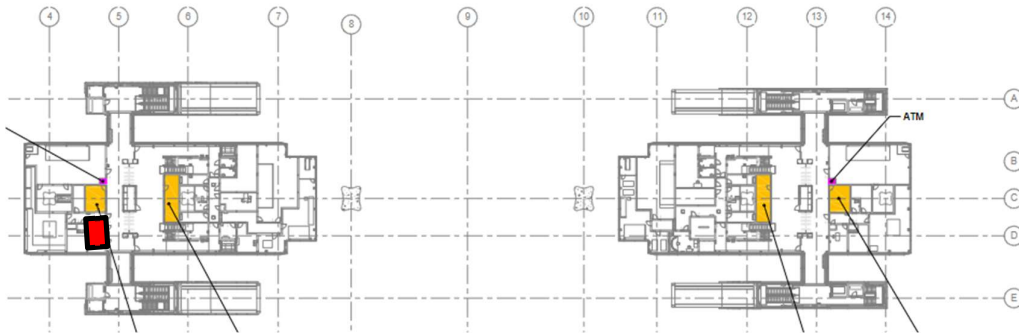
الموقع السابع:

موقع المحطة: محطة د. سليمان الحبيب (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/yBz9jJT5nwHDV4cN8>)

موقع الوحدة:

Mezzanine Level



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر



المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
F01-A170	22	Retail	Yes	N/A	Yes	Yes

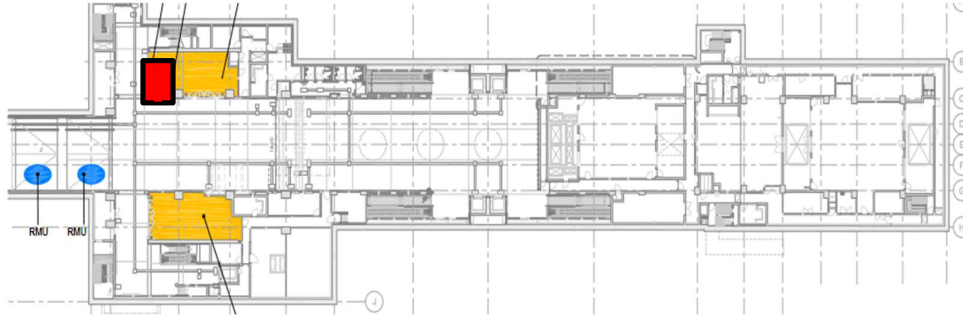
الموقع الثامن:

موقع المحطة: محطة المروج (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/esN5gmDY8Yhns1729>)

موقع الوحدة:

Concourse Level*



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
B02-099	38	Retail	No	Yes	Yes	Yes



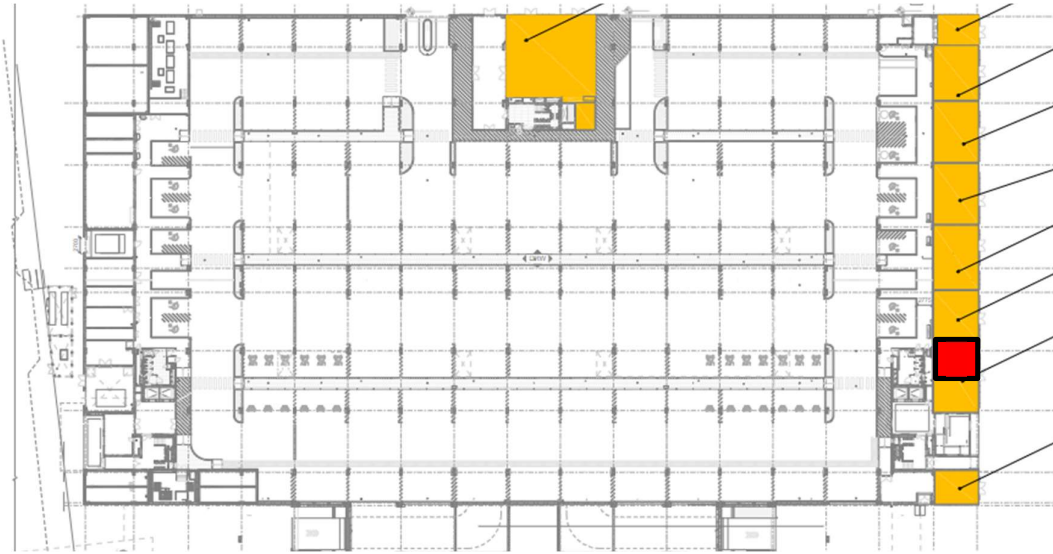
الموقع التاسع:

موقع المحطة: محطة النقل العام (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/GWz99vJqsgCAUfv06>

موقع الوحدة:

Park and Ride Level



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RTL04-G00-041	91	Retail	No	Yes	Yes	Yes

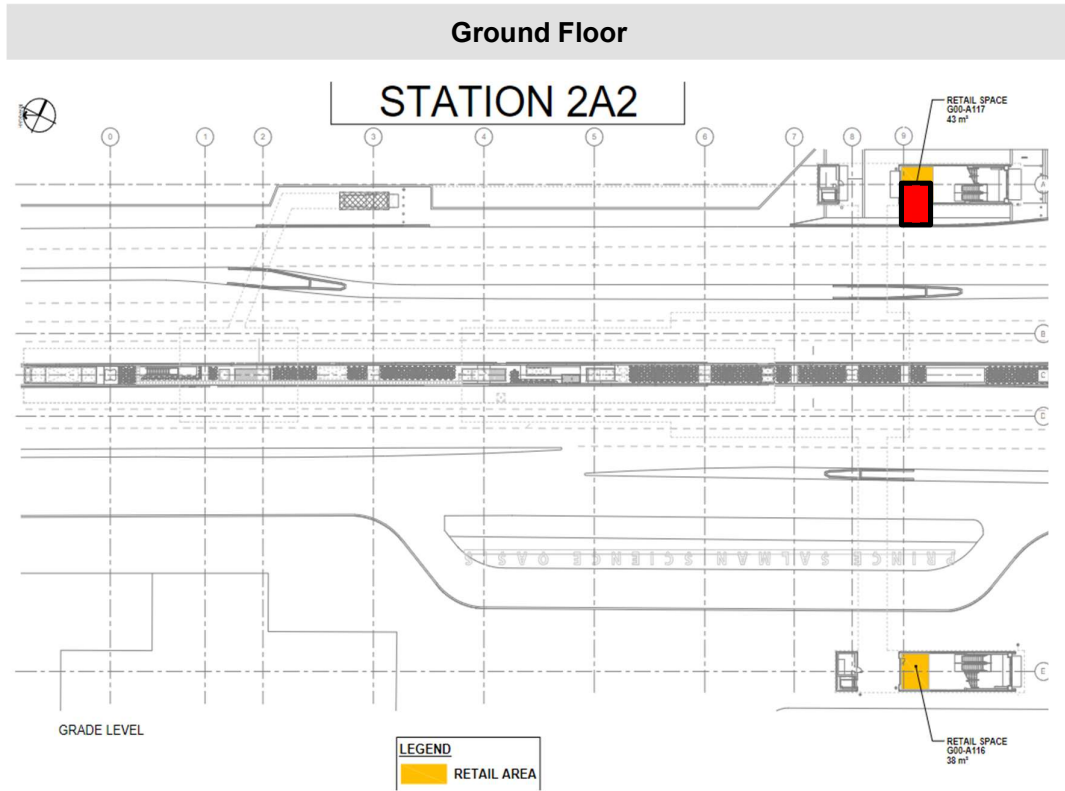


الموقع العاشر:

موقع المحطة: محطة واحة الملك سلمان (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/tuv4cJk4mtuMVGZ69>)

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر



المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
G00-A117	43	Retail	No	Yes	Yes	Yes

(4.4) المجموعة الثالثة (C)

C مجموعة		
اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
جامعة الملك سعود	F01-A170	21
الملز	RET02	107.3
بنك البلاد	B03-064	28
مكتبة الملك فهد	B04-136	29
إدارة الجوازات	B03-093	72

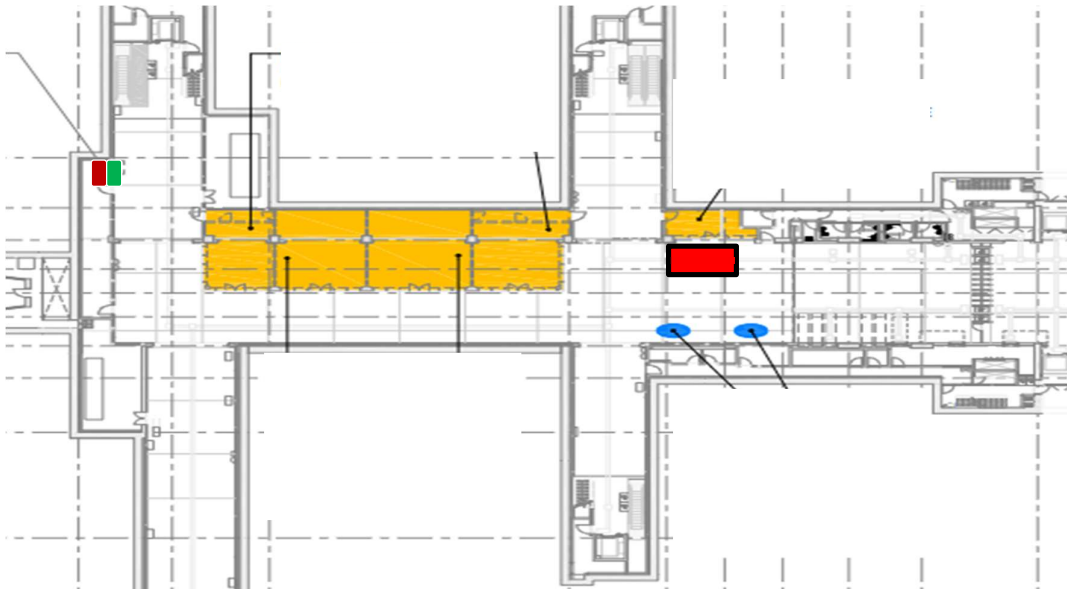
الموقع الحادي عشر:

موقع المحطة: محطة بنك البلاد (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/8gLdQ586Mm8dGXk9>

موقع الوحدة:

Concourse Level





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
B03-064	28	Retail	No	Yes	Yes	Yes

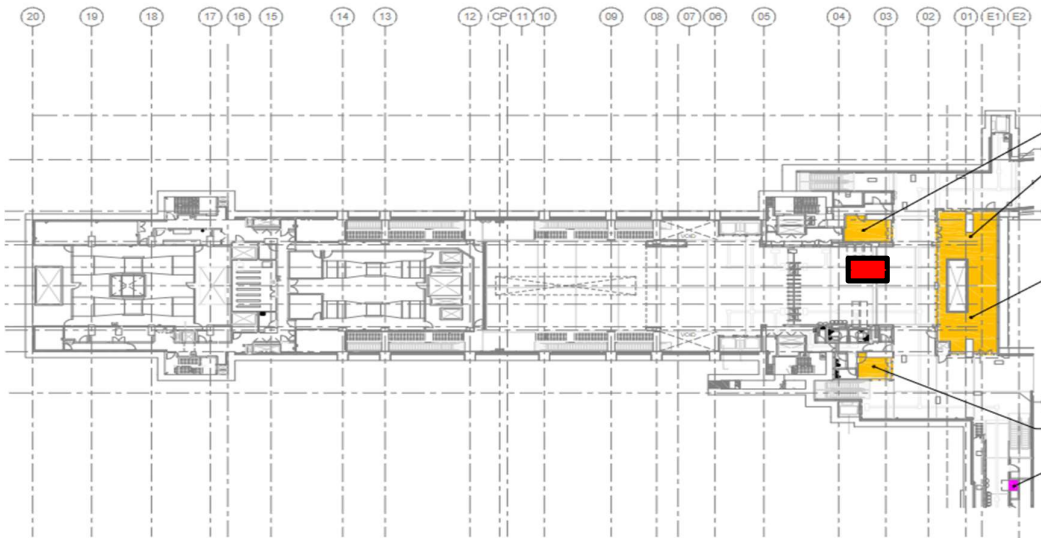
الموقع الثاني عشر:

موقع المحطة: مكتبة الملك فهد (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/w1uENTcHKtHeqFiF8>

موقع الوحدة:

Concourse Level





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
B04-136	29	Retail	No	Yes	Yes	Yes

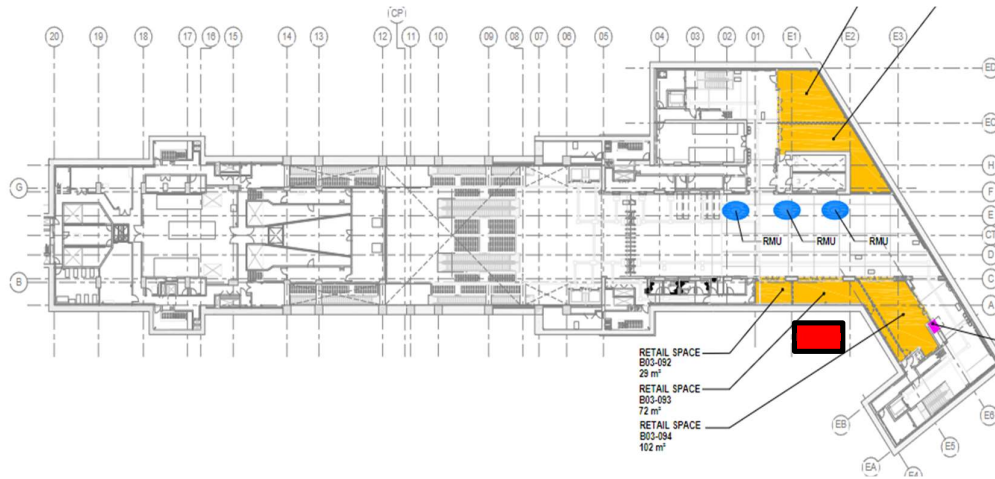
الموقع الثالث عشر:

موقع المحطة: محطة الجوازات (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/hQmMsQWyXDrBwJk26>)

موقع الوحدة:

Concourse Level*





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
B03-093	72	Retail	No	Yes	Yes	Yes

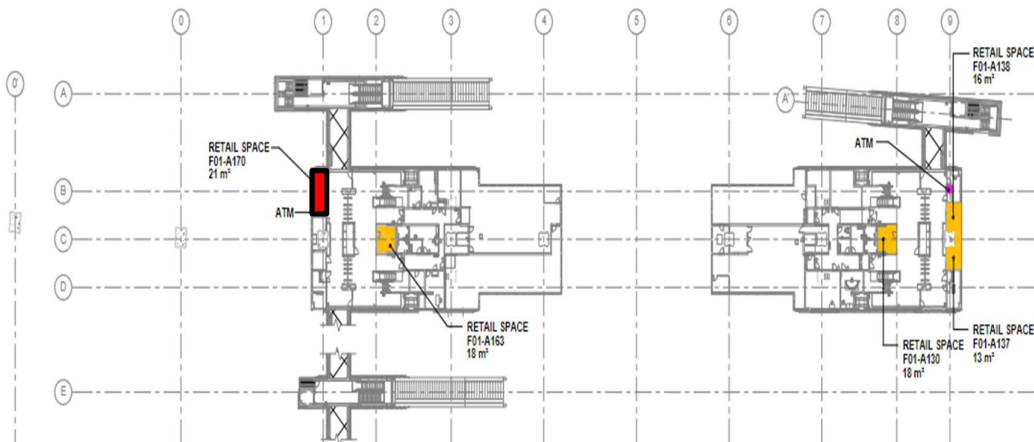
الموقع الرابع عشر:

موقع المحطة: محطة جامعة الملك سعود (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/FutUQr8GtXjYJLY8A>)

موقع الوحدة:

Mezzanine Level





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
F01-A170	21	Retail	No	Yes	Yes	Yes

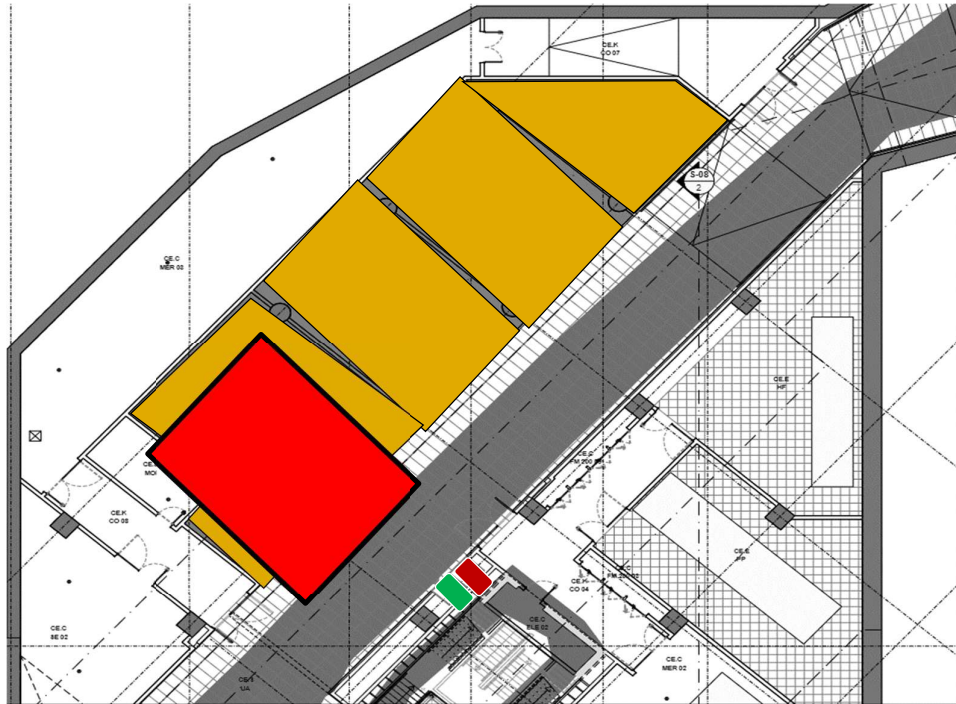
الموقع الخامس عشر:

موقع المحطة: محطة الملز (رابط خرائط قوغل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/2yg1LGqeCZYorHZ96>

موقع الوحدة:

Concourse Level





المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RET02	107	Retail	No	Yes	Yes	Yes



Class 1 Coffee Shops RFP

Total : 15 Units

- Group A = 5 Units
- Group B = 5 Units
- Group C = 5 Units





(4.3) مدة عقد التأجير:

مدة عقد التأجير 3 سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ توقيع العقد.

(7) الأعمال المطلوبة والمشمولة بمسؤولية المستأجر:

يشار للهيئة الملكية لمدينة الرياض بالطرف الأول.

يشار للمستأجر بالطرف الثاني.

- يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بدفع قيمة الأجرة كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية.
- يتحمل الطرف الثاني كافة تكاليف المشروع المتمثلة في تجهيز وتشغيل العين المؤجرة، بما في ذلك تكاليف إيصال التيار الكهربائي وأي خدمات أخرى للموقع، وتكاليف الاستهلاك من كهرباء وغيرها لتشغيل العين المؤجرة طوال فترة العقد، إضافة إلى تكاليف صيانة العين المؤجرة وتكاليف إعادة الموقع إلى حالته قبل الاستلام، وأيّة تكاليف أو رسوم ذات صلة بهذا النشاط يفرضها النظام.
- يقوم الطرف الثاني بإصدار الموافقات والتراخيص من الجهات المختصة قبل بداية العقد.
- على الطرف الثاني التقيد بالمخطط من حيث المساحة وحدود ومكان الموقع.
- يلتزم الطرف الثاني باتخاذ احتياطات السلامة ضد أي أخطار وأضرار قد تلحق بالغير في حدود الموقع، كما يتحمل المستأجر وحده أية أضرار قد تلحق الموقع أو بالتركيبات والأجهزة المتواجدة فيها، وتقع كامل مسؤولية سلامة المنتجات والخدمات المقدمة من خلال العين المؤجرة على المستأجر .
- يلتزم الطرف الثاني بعدم تغيير الغرض من تأجير الموقع (العين المؤجرة)، إضافة إلى عدم أحقيته في التنازل عنها، ولا في تأجيرها إلى الغير لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد اخذ الموافقة الخطية من الهيئة.
- على الطرف الثاني سرعة إبلاغ الطرف الأول عن تفاصيل أي ملاحظة أو حادث في الموقع أو المنطقة المحيطة به.
- يتحمل الطرف الثاني صيانة أرضية الموقع وإصلاح أي تلفيات أو أضرار.
- على الطرف الثاني توفير وتحديث جميع الشهادات النظامية وتقديمها مع العرض.
- على الطرف الثاني توقيع وختم شهادة زيارة الموقع وتقديمها مع العرض.



8) الشروط الخاصة:

- تخضع هذه المنافسة/المزايدة وفقاً لأحكام ولوائح الهيئة والمواد (الحادية والستين، والثانية والستين، والثالثة والستين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/58) وتاريخ 4 رمضان 1427هـ والفصل (التاسع عشر) من لائحته التنفيذية المتعلقة بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام.
- يشترط المزايدة علي جميع المجموعات المطروحة في نفس الكراسة . (A, B, C)
- يقوم مقدم العرض بتقديم عرض فني و عرض مالي لكل مجموعة على حدة على أن يكون اجمالي العروض المقدمة 6 عروض (عرض فني و عرض مالي للمجموعة A ، عرض فني و عرض مالي للمجموعة B، عرض فني و عرض مالي للمجموعة C)
- يقدم مع العرض ضماناً بنكياً بنسبة (15%) من الأجرة السنوية وذلك بحسب المادة الثالثة والثلاثون بعد المائة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية المشار إليها أعلاه.

9) آلية تقديم العروض:

- تقدم العروض في شكل ورقي ويتم تسليمها باليد في الموعد المحدد لممثل الجهة الحكومية في المكان المحدد.
- يتم تقديم العروض علي النحو التالي:
- تقدم العروض بواسطة ثلاث أطراف مغلقة مع كتابة رقم المجموعة علي كل ظرف. (ظرف المجموعة A، ظرف المجموعة B، ظرف المجموعة C).
- يحتوي الظرف الخاص بكل مجموعة علي طرفين مغلقين منفصلين ، ظرف للعرض الفني يتضمن العرض الفني للمجموعة مرفق معه الشهادات النظامية للشركة و ظرف العرض المالي يتضمن العرض المالي للمجموعة مرفق معه الضمان البنكي.



(10) معايير التقييم للعرض الفني: الحد الأدنى لاجتياز للعروض الفنية هو 70%

النسبة	المعيار
20%	عدد الفروع
40%	مدى تغطية المتقدم لنطاق العمل والالتزام به
40%	الجدول الزمني لأعمال التجهيز والافتتاح
100%	المجموع

(11) معايير التقييم المالي:

- يتم فتح العروض المالية وتقييمها للشركات التي اجتازت التقييم الفني.
- تُرسي كل مجموعة بشكل منفصل من خلال خطاب ترسية يتضمن اسم المجموعة وتفصيلها.
- تتم الترسية على أساس أعلى سعر مقدم في كل مجموعة، مع استبعاد المتنافس الذي تم ترسية إحدى المجموعات عليه من المنافسة على المجموعتين المتبقيتين.
- في حال تكرار ذات المتنافس في أكثر من مجموعة، تُرسي المجموعة التي قدم فيها أعلى عرض مالي من بين عروضه الأخرى، وفي هذه الحالة، تُرسي المجموعات الأخرى على العرض المالي للمتنافس التالي له.

(12) تأكيد المشاركة بالمنافسة :

علي المنافسين الراغبين في المشاركة في هذه المنافسة باخطار الجهة الحكومية بذلك في خلال (منصة فرص) خلال (3) أيام أعمل من تاريخ استلام الدعوة مع تقديم خطاب الاهتمام **EOI** مرفق معه الوثائق المذكورة - فقرة 5 من هذه الكراسة.

(13) الاسئلة و الاستفسارات:

مكن للمتنافسين، في حال وجود أي استفسارات حول المنافسة، إرسال استفساراتهم عبر البوابة الإلكترونية أو من خلال الوسيلة البديلة، وذلك خلال سبعة (7) أيام من تاريخ طرح المنافسة.



تلتزم الجهة الحكومية بالرد على استفسارات المتنافسين عبر البوابة الإلكترونية أو الوسيلة البديلة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أيام من ذلك التاريخ.

في حال تعذر الرد خلال هذه المدة، يتعين على الجهة الحكومية الرد عبر البريد الإلكتروني: metro.retail@rcrc.gov.sa.

يتوجب على الجهة الحكومية جمع كافة الاستفسارات المقدمة من المتنافسين دون الكشف عن هوية مقدم الاستفسار، وذلك من خلال البوابة الإلكترونية أو الوسيلة البديلة.

كما يمكن للجهة الحكومية تنظيم ورشة عمل لمناقشة جميع الاستفسارات المقدمة والإجابة عليها

(14) حصول المتنافسين علي كافة المعلومات الضرورية و زيارة الموقع:

يتعين على مقدم العرض لاستئجار المواقع المعلن عنها في الكراسة التأكد من جميع التفاصيل والمعلومات المتعلقة بهذه المواقع قبل تقديم عرضه.

كما يجب عليه فحص مواقع الوحدات المعلن عنها ومعاينتها ميدانيًا، وذلك بالتنسيق مع الشركة الاستشارية.

يتوجب على مقدم العرض تعبئة نموذج شهادة زيارة الموقع المرفق بالكراسة.