



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 (9) تسعة محلات / مواقع في محطات مختلفة.

رقم الكراسة: **مزايدة 2**

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



(1) المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
آخر موعد لأرسال 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 3166-12512	
المبنى	مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الثاني
الغرفة / اسم الإدارة	إدارة المشتريات

(3) معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية

الاسم	
الوظيفة	محمد الدوشي
رقم التواصل	مدير إدارة المشتريات 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 مقر 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)

المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
A	العروبة	B03-096	39
A	الدار البيضاء	RT6-G00-064	101
A	منفوحة	G00-A115	38

المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
B	الحمراء	RET03	43
B	مسجد الراجحي الكبير	RETAIL	71
B	العزيرية	G00-A116	37

المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
C	النسيم	RET07	230
C	طريق جدة	RETAIL	59
C	الورود	B05-022.2	22



(4.2) المجموعة الأولى (A)

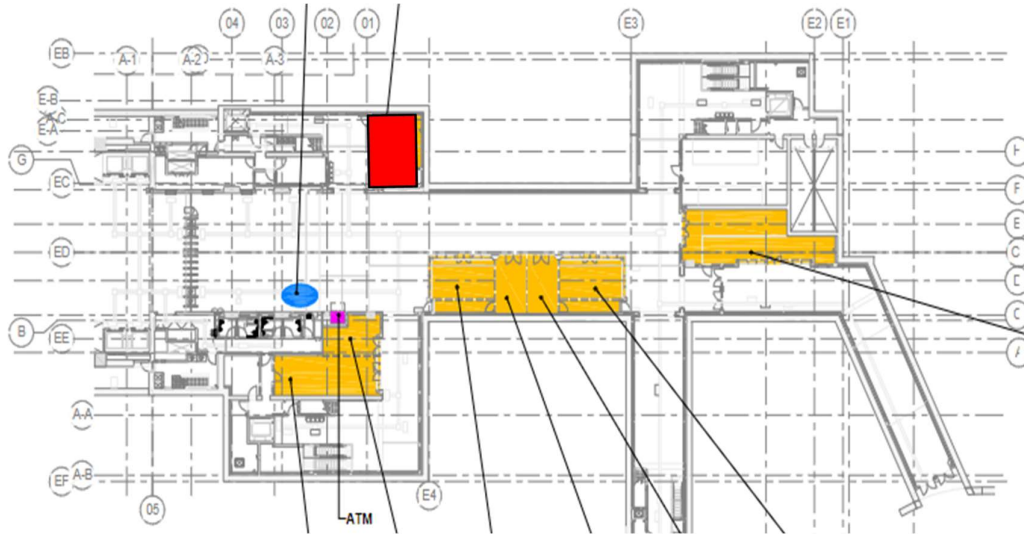
المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
A	العروبة	B03-096	39
A	الدار البيضاء	RT6-G00-064	101
A	منفوحة	G00-A115	38

الموقع الأول:

موقع المحطة: محطة العروبة (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):
(<https://maps.app.goo.gl/uMmNbvtVroQ484Zx9>)

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
B03-096	39	Retail	No	Yes	Yes	Yes

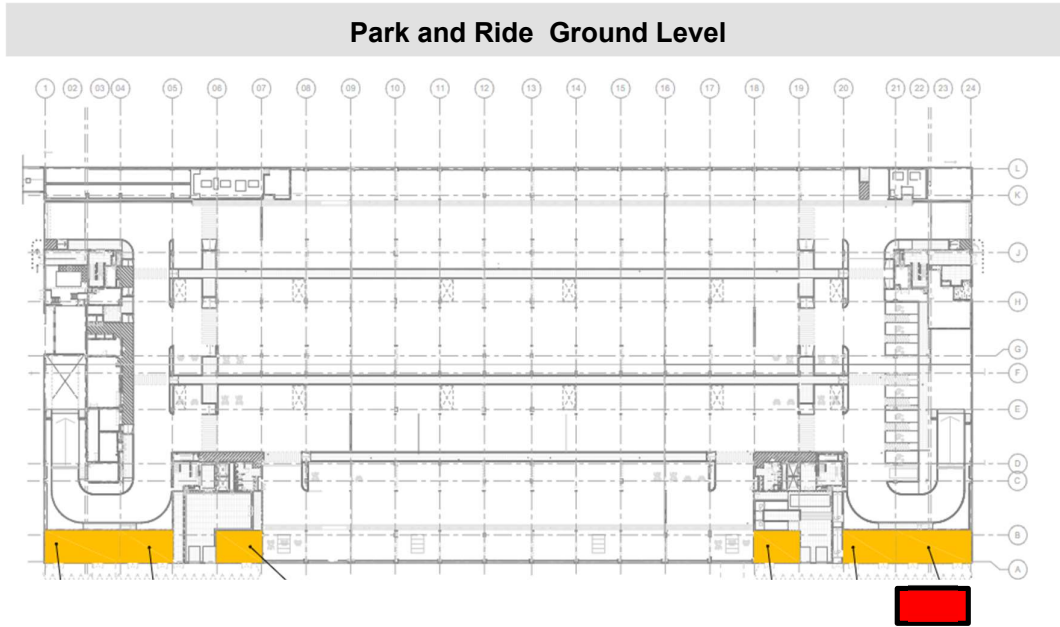


الموقع الثاني:

موقع المحطة: محطة دار البيضاء (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

<https://maps.app.goo.gl/4CpLgreFeQEooxKAA>

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
RT6-G00-064	101	Retail	No	Yes	Yes	Yes

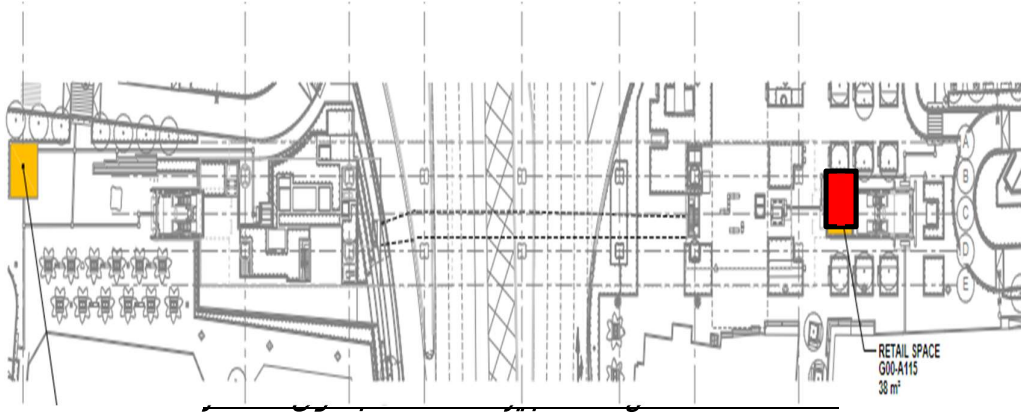
الموقع الثالث:

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

<https://maps.app.goo.gl/zZr8x2EM7QVc8Znc7>

موقع الوحدة:

Ground Floor



المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
G00-A115	38	Retail	No	Yes	Yes	Yes



(4.3) المجموعة الاولى (B)

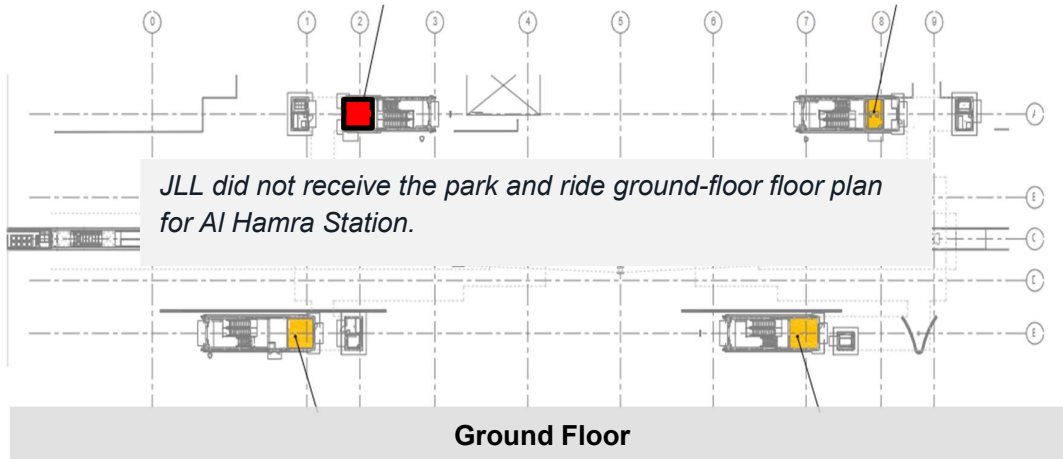
المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
B	الحمراء	RET03	43
B	مسجد الراجحي الكبير	RETAIL	71
B	العزيزية	G00-A116	37

الموقع الرابع:

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

<https://maps.app.goo.gl/7EywQsTx6aZd9mWs9>

موقع الوحدة:



المساحة المستهدفة تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

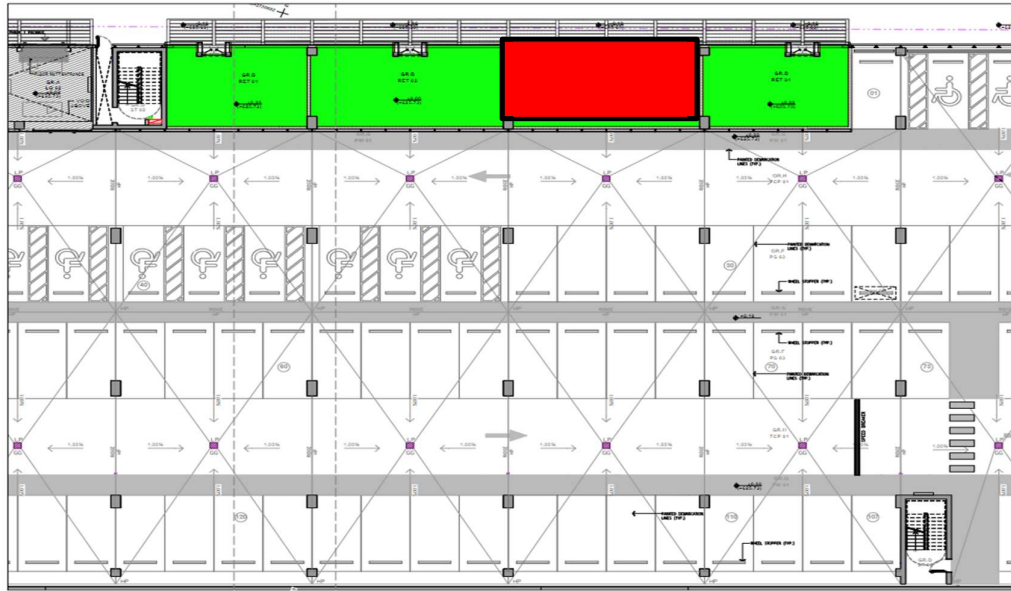
Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RET03	43	Retail	No	Yes	Yes	Yes

الموقع الخامس:

موقع المحطة: محطة مسجد الراجحي (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):
(<https://maps.app.goo.gl/muveVexA8N1hbqyX9>)

موقع الوحدة:

Park and Ride Ground Level



المساحة المستهدف تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):

Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RETAIL	70.9	Retail	No	Yes	Yes	Yes

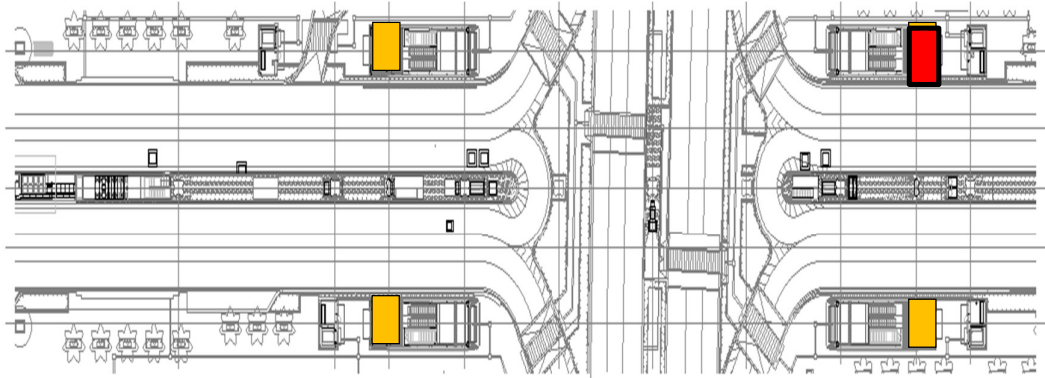
الموقع السادس:

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

(<https://maps.app.goo.gl/zMGRPw6kArs4tNja9>)

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-A116	37	Retail	No	Yes	Yes	Yes



(4.4) المجموعة الاولى (C)

المجموعة	اسم المحطة	رمز الأصل	المساحة (م ²)
C	النسيم	RET07	230
C	طريق جدة	RETAIL	59
C	الورود	B05-022.2	22

الموقع السابع:

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

<https://maps.app.goo.gl/dnHfjLb4Ujhha5qA9>

موقع الوحدة:

Concourse Level



المساحة المستهدف تأجيرها محددة باللون الأحمر

المعلومات الفنية للعين المؤجرة (موقع الوحدة):



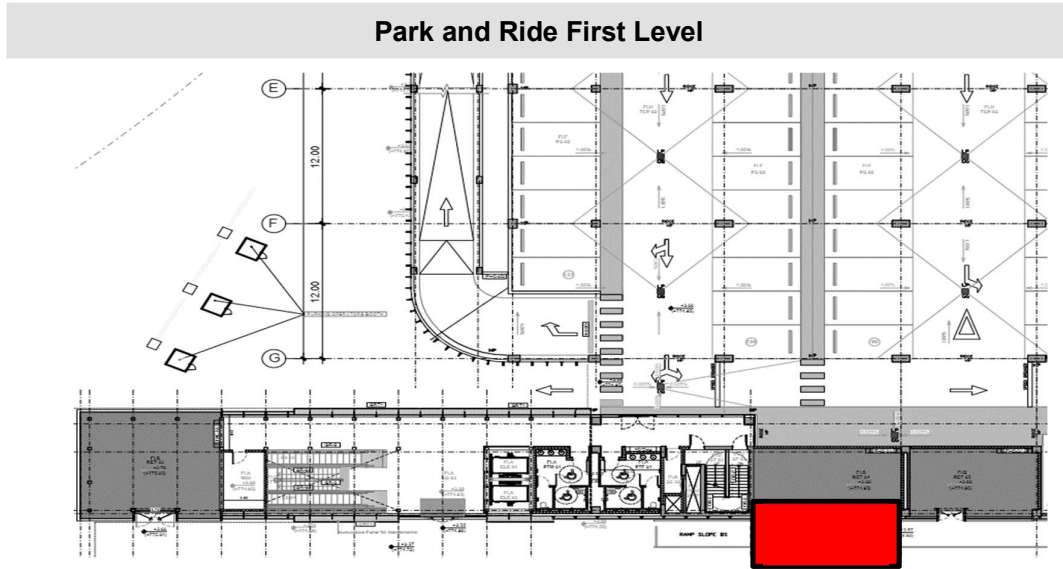
Asset Code	Area m2	Commercial Activity	Kitchen exhaust systems	AC	Portable Water	Drainage Points
RET07	229.7	Retail	No	Yes	Yes	Yes

الموقع الثامن:

موقع المحطة: محطة طريق جدة (رابط خرائط قوقل لموقع المحطة):

(<https://maps.app.goo.gl/TEwi6ZYXZqDDXoKv8>)

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
RETAIL	59.5	Retail	No	Yes	Yes	Yes



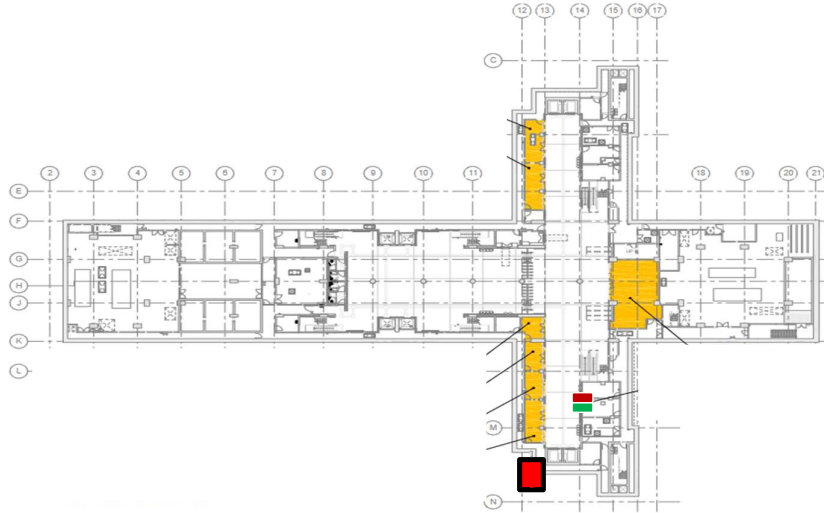
الموقع التاسع:

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

(<https://maps.app.goo.gl/7haR8Zn4icrBxuDa7>)

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
B05-022.2	22	Retail	No	Yes	Yes	Yes



Class 2 Coffee Shops RFP

Total : 9 Units

- Group A = 3 Units
- Group B = 3 Units
- Group C = 3 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 المتعلق 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 بأخطار 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 والاستفسارات:

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 على كافة المعلومات الضرورية وزيارة 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.