



كراسة الشروط والمواصفات

اسم المزايدة: تأجير محل (ب-٢) بقيصرية الكتاب بمنطقة قصر الحكم لغرض المقاهي و
المخابز والحلويات

رقم الكراسة:...

تاريخ طرح الكراسة: فبراير ٢٠٢٥ م



- عنوان تسليم العروض

عنوان تسليم العروض	مدينة الرياض
المبنى	مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الثاني
الغرفة / اسم الإدارة	إدارة المشتريات
تاريخ التسليم العروض	٢٠٢٥ م
تاريخ فتح العروض	٢٠٢٥ م
وقت التسليم	

- معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية

الاسم	خلود بنت عبد المحسن القرشي
الوظيفة	أخصائي أول مشتريات
الهاتف	٠١١٨٠٢١٣٥٨
البريد الإلكتروني	Quraishi.k@RCRC.GOV.SA

- المرفقات

مرفق (١)	شهادة زيارة الموقع



نطاق عمل

تأجير محل (ب-٢) بقبصرية الكتاب بمنطقة قصر الحكم لغرض المقاهي والمخابز والحلويات (مزايدة عامة)

أولاً مقدمة:

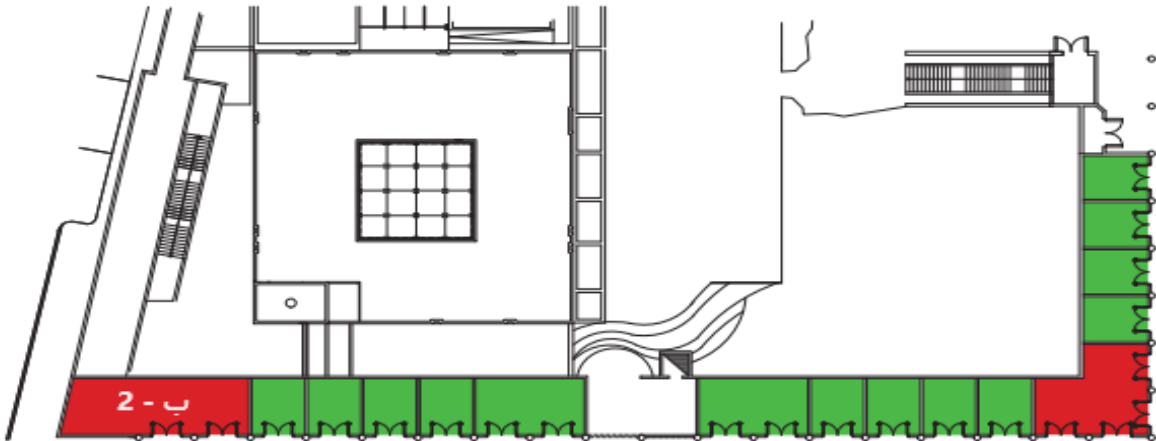
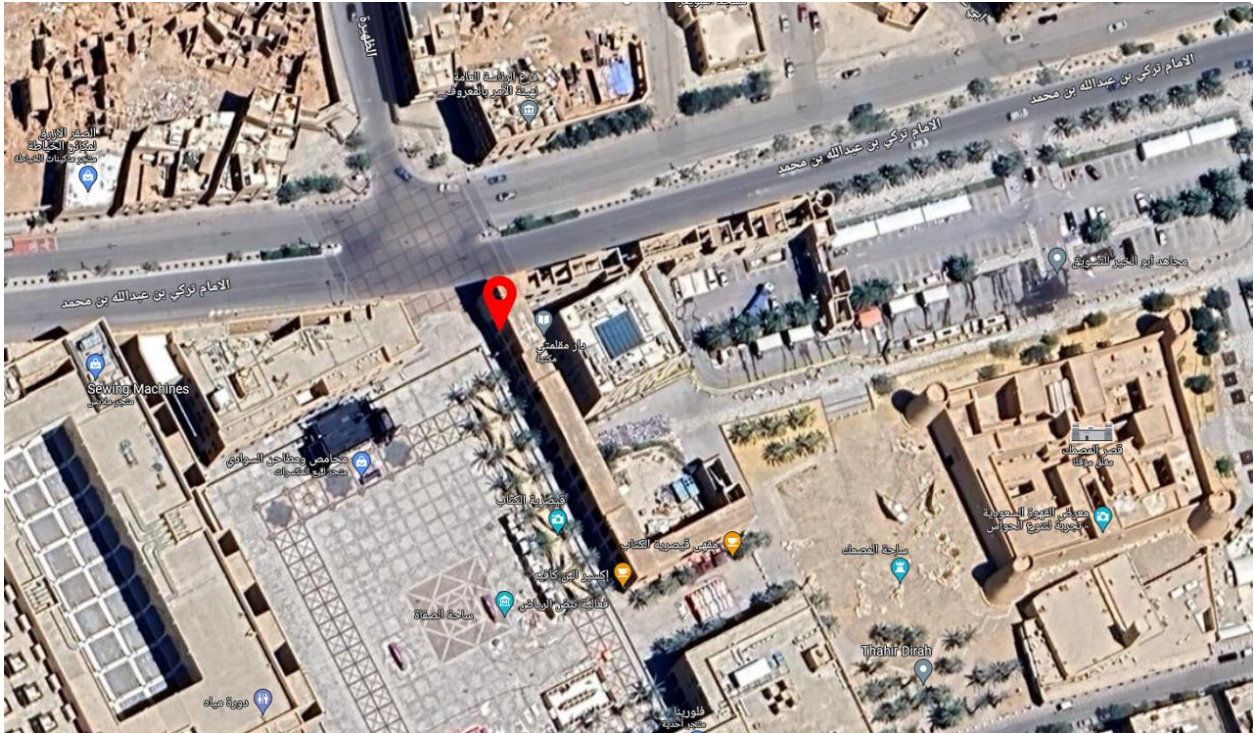
تعتبر منطقة قصر الحكم أهم معالم وسط المدينة، حيث تمثل القلب النابض للمدينة لما تحتويه من مراكز إدارية وثقافية وتجارية، وقد تولت الهيئة الملكية لمدينة الرياض مسؤولية تطويرها، فأقامت عدداً كبيراً من المشاريع الخدمية والثقافية مما خلق فرصاً استثمارية واعدة، تم الاستفادة منها، وظهرت في أشكال عناصر تجارية وثقافية متعددة .

ويجتذب وسط مدينة الرياض الزوار حيث يحتوي على أهم رموز المدينة ويعكس ثقافتها لما يضم من قصور التراثية وأسواق شعبية إضافة إلى الدوائر الحكومية والشرعية، وقد نشأت في محيطه عدد من المراكز التجارية الكبرى.

وتأتي (قبصرية الكتاب) والتي تمثل مساحة للثقافة في المدينة كأحد تلك الفرص، حيث تدمج الثقافة مع الترفيه فهي فضاء يقضي فيه الزائر وقتاً بأسلوب يحاكي ما كان موجوداً في ماضي المدينة.

الموقع:

يقع المحل في منطقة قصر الحكم، ويطل على ميدان العدل، ويحده من الشمال شارع الإمام تركي بن عبدالله.



ميدان العدل



مقومات محيط الموقع

المقومات الحضرية

روعي في تحديد مواصفات عناصر المشروع محاكاة المحلات التراثية في القيصريات التي كانت تمتد على الشوارع القديمة في الرياض، وقد روعي النمط العمراني الأصيل للمنطقة مع عدم إغفال التقنيات العمرانية الحديثة.

المقومات المكانية

يحتل مكان المحل موقعاً متوسطاً بين قصر المصمك وجامع الإمام تركي بن عبد الله مع إطلالة على ميدان العدل، وهو نقطة يمر بها معظم زوار المنطقة نظراً لتوسطه بين المقار الإدارية والمراكز التجارية والمعالم الأثرية في المنطقة.

المقومات التجارية:

يحيط بالمحل المراكز التجارية الكبرى مثل مركز المعيقلية وشارع السويلم وشارع العطايف، كما يحيط به شارع الثميري وسوق الزل.

مقومات النقل والحركة:

يتصل موقع المحل بشبكة من طرق المشاة ومسارات المركبات، كما أنه بالقرب من محطة تعد من أكبر محطات قطار الرياض وسط مدينة الرياض، مما يسهل الوصول إليه من كافة أرجاء المدينة.

الغرض من تأجير المحل:

استخدامه لغرض المقاهي وتقديم المشروبات والمخابز والحلويات السكرية.

مساحة المحل:

تبلغ مساحة المحل ب-٢ (٢٦٩,٥ م^٢).

ثانياً: مدة عقد التأجير

مدة عقد التأجير هي خمس سنوات ميلادية، على أن يبدأ سريان مدته المحددة بخمس سنوات اعتباراً من تاريخ انقضاء فترة التجهيز البالغة ستة أشهر التي تبدأ من تاريخ تسليم المؤجر للمستأجر المحل بموجب محضر استلام موقع عليه من كل من المؤجر والمستأجر.

ثالثاً: الشروط والالتزامات:

١. يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار السنوية كاملةً بداية كل سنة تعاقدية والتي تبدأ من تاريخ استلام العين المؤجرة، إضافة إلى دفع مبلغ سنوي وقدره (٢٥٣٨ ريال) ألفان وخمسمائة وثمانية وثلاثون ريال فقط، وذلك مقابل خدمات المياه، بما يعادل استخدام (٢,٥ م^٣) يومياً، وفقاً لأسعار استهلاك المياه للمتر المكعب التجاري.
٢. يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع تكاليف استهلاك الكهرباء للمحل للعداد البالغ جهده الكهربائي ٨٠ أمبير.



٣. يتحمل المستأجر مسؤولية دفع تكاليف جميع الرسوم الحكومية المتعلقة بتشغيل المحل كرسوم البلدية، والشهادات الصحية، الغرفة التجارية، الدفاع المدني، وغيرها إن وجدت.
٤. يقوم المستأجر بإصدار التراخيص اللازمة للنشاط المحدد في هذا العقد من الجهات المختصة قبل بدء التشغيل كرخصة البلدية، ورخصة الدفاع المدني، وغيرها إن وجدت.
٥. يلتزم المستأجر بتقديم الرسومات والمخططات لتجهيز العين المؤجرة موضحاً فيها كامل النشاطات الداخلية قبل البدء بالتنفيذ، والحصول على الموافقة الخطية من الهيئة الملكية لمدينة الرياض، مع مراعاة أن يكون المخطط وعناصر التشطيب بمستوى يتواءم مع منطقة قصر الحكم وطابعها الثقافي والتاريخي، مع الالتزام بالتقيد بالموافقات على المخططات وحدود الاستخدام طوال فترة التعاقد.
٦. يقوم المستأجر بصيانة ونظافة المحل وكافة عناصره ومكافحة الحشرات والقوارض باستخدام مبيدات صديقة للبيئة مع عدم التأثير على نظافة المحيط الذي حوله وضمان عدم تسرب أي من النفايات والمخلفات، على أن يقدم خطة تفصيلية لذلك مع العرض الفني.
٧. يحق للمستأجر استخدام ما لا يتجاوز الثلاثة (٣) أمتار لوضع جلسات خارجية أمام العين المؤجرة مع الالتزام بالنظافة العامة لذلك، كما يسمح باستخدام المظلات المتنقلة وأجهزة الترتيب بالرداذ أو الضباب (بما لا يتعارض مع الطابع العمراني للمكان والإضرار به) ودون التأثير على المستأجرين المجاورين.
٨. يلتزم المستأجر باتخاذ احتياطات السلامة المناسبة ضد أي أخطار وأضرار قد تلحق بالعين المؤجرة، مع مسؤولية المستأجر الكاملة عن ذلك وعن التعويض عن أية أضرار قد تحصل واتخاذ تدابير السلامة اللازمة لمنع وقوع أية حوادث، وإخبار ممثل الهيئة بشكل فوري في حال وقوع أي مشكلة أو ملاحظة، ويكون المستأجر مسؤولاً عن أية أضرار أو خسائر قد تلحق بالأشخاص والممتلكات مما قد ينشأ نتيجة مخالفة أو تقصير المستأجر في تنفيذ التزاماته أو اتخاذ إجراءات السلامة المطلوبة، كما يكون مسؤولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.
٩. يوفر المستأجر طوال فترة التعاقد مجموعة اسعافات أولية وطفايات حريق مجتازة للفحص وصالحة للاستخدام في مكان بارز مع إرشادات الاستخدام باللغتين العربية والإنجليزية، مع الالتزام بصيانة وفحص جميع أنظمة السلامة والوقاية من الحريق بشكل سنوي.
١٠. يلتزم المستأجر بتطبيق الاشتراطات الصحية المتعلقة بالنشاط والامتثال لاشتراطات صحة الغذاء الصادرة من الهيئة العامة للغذاء والدواء.
١١. يقدم المستأجر مع عرضه توضيحاً لخطة التشغيل التي سيقوم بها (ساعات العمل، فريق العمل، تنوع الأصناف المقدمة، وغيرها من متطلبات التشغيل).
١٢. على المستأجر التقيد بالأنظمة والتعليمات التي يصدرها المؤجر أو الجهات الأخرى ذات العلاقة والتعاون في سبيل ذلك مع الجهات الإشرافية والرقابية والجهات العاملة في الموقع.
١٣. يلتزم المستأجر بعدم تغيير الغرض من تأجير العين المؤجرة، إضافة إلى عدم أحقيته بالتنازل عن العين المؤجرة، أو بتأجيرها إلى الغير لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية على ذلك.
١٤. لا يحق للمستأجر تخزين أو وضع البضائع في الممرات المحيطة بالمحل أو السلالم أو المداخل للساحات أو مدخل المحل، كما يجب أن تكون أعمال الشحن والتفريغ للموقع في غير أوقات الذروة والتنسيق في ذلك مع إدارة منطقة قصر الحكم.
١٥. عند انتهاء عقد الإيجار يقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بنفس الحالة التي استلمها بها، وفي حالة وجود أي ملاحظات أو تلفيات فيكون ملزماً بإصلاحها على نفقته الخاصة.
١٦. يلتزم المستأجر بتقديم ما يثبت وجود فرعين (على الأقل) قائمين لنفس نشاط المشروع في مدينة الرياض.
١٧. يقدم المستأجر خطة الإعلان وتحفيز النشاط، شريطة أخذ موافقة الهيئة الخطية قبل القيام بأي عمل إعلاني يتضمن - تلميحاً أو صراحة - اسم الهيئة الملكية لمدينة الرياض أو منطقة قصر الحكم أو جامع الإمام تركي بن عبدالله أو ساحات المنطقة المحيطة أو وسط مدينة الرياض.
١٨. يقدم المستأجر خطة للمبادرات والفعاليات في المناسبات الوطنية والأعياد.
١٩. يلتزم المستأجر بزيارة المحل والإطلاع على كافة تفاصيله قبل التقدم بعرضه، كما يلتزم بتوقيع وختم شهادة زيارة الموقع.
٢٠. على المستأجر الالتزام بالعرض المقدم منه طوال فترة العقد.



رابعاً: فحص مستندات المزايدة وزيارة الموقع:

يجب على المتنافسين فحص جميع مستندات المزايدة بكل دقة والتعرف على طبيعة التشغيل ونوعيته والظروف المحيطة به، ومعاينة الموقع على الطبيعة، والحصول على جميع المعلومات الخاصة بالخدمات والإنشاءات الموجودة، ويتوجب على المتنافس تقديم إقرار يشهد بموجبه بأنه قد زار الموقع وعينه.

خامساً: الأسئلة والاستفسارات خلال مرحلة تقديم العروض:

على المتنافس الذي يوجد لديه أي شك حول المعنى الحقيقي لأي جزء من مستندات المزايدة أو قابليته للتطبيق؛ إشعار الهيئة خطياً بحالة الشكل المشار إليها، وذلك للحصول على الإيضاح اللازم من الهيئة قبل تقديمه بعرضه، تقدم كافة أسئلة المتنافسين واستفساراتهم خطياً لغاية عشرة أيام سابقة على نهاية فترة تقديم العروض إلى الهيئة وفقاً لعنوانها الموضح أعلاه. وسوف لن تكون الهيئة مسئولة عن الإجابة على الأسئلة التي لا تقدم بالشكل وضمن الوقت المحددين أعلاه.

سادساً: الملاحق:

سيتم إشعار المتنافسين بما يتم إعداده من ملاحق من قبل المالك ليتم استلامها من الهيئة. يتوجب على كل متقدم للمزايدة تأكيد استلامه لكافة الملاحق التي تكون صدرت وذلك قبل تقديم عرضه وعلى أن يقر باستلامها في عرضه.

سابعاً: استكمال العرض:

يجب على المتنافسين تقديم العرض متضمناً قيمة العرض بالريال السعودي مكتوبة بالأرقام والأحرف شاملاً ضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥٪)، وفي حالة التناقض فيما بين الأرقام والأحرف فإن الأسعار المدونة بالأحرف تكون هي المرجحة. كما يتعين على كل متنافس أن يرفق بعرضه ما يلي:

- شهادة زيارة الموقع موقعه ومختومة
- شهادة تسديد الزكاة والضريبة.
- شهادة السجل التجاري.
- شهادة التسجيل في الغرفة التجارية.
- شهادة الاشتراك في التأمينات الاجتماعية وسداد الحقوق التأمينية لديها.
- شهادة التوطن.

ثامناً: البت في ترسية المزايدة:

يتم تقديم عرضين منفصلين (فني ومالي) وتتم الترسية على العرض ذو السعر الأعلى من العروض التي اجتازت التقييم الفني للهيئة الملكية لمدينة الرياض بنسبة اجتياز (٧٠٪) للعروض الفنية.

معايير التقييم الفني:

م	معيار التقييم	التفاصيل	وزن المعيار
١	خطة التشغيل	ساعات العمل، فريق العمل، تنوع الأصناف المقدمة	٣٠٪
٢	علامة تجارية مسجلة	عدد الفروع، الانتشار الجغرافي	٣٠٪
٣	خطة نظافة المحل	الجدول الزمني، الخطة التفصيلية لأعمال النظافة	٢٠٪
٤	خطة الإعلان	الدعاية والإعلان وتحفيز النشاط	١٠٪
٥	خطة المبادرات والفعاليات	المشاركة في المناسبات الوطنية والأعياد الرسمية	١٠٪
		المجموع	١٠٠٪

تحتفظ الهيئة بحقها في إلغاء المزايدة وذلك بناء على تقديرها، كما يحق لها رفض العروض المشتملة على أية تحفظات، فضلاً عن رفضها لأي عرض مخالف لأحكام وشروط المزايدة.



تاسعاً: ضمان العرض:

يجب أن يرفق بالعروض المالية ضمان بنكي غير مشروط وغير قابل للإلغاء بمبلغ لا يقل عن (١٥٪) خمسة عشر في المائة من القيمة الإجمالية للأجرة السنوية، على أن يكون ساري المفعول لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ الموعد النهائي المحدد لاستلام العروض مع قابليته للتمديد بناء على طلب الهيئة، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض الغير مقبولة بعد البت في الترسية.