



كراسة الشروط والمواصفات

اسم المزايدة: تأجير مواقف السيارات شمال قصر المصمك بشارع الإمام تركي بن
عبدالله بمنطقة قصر الحكم في مدينة الرياض (مواقف سوقه)

رقم الكراسة:...

تاريخ طرح الكراسة: ٢٠ مايو ٢٠٢٥ م



عنوان تسليم العروض	مدينة الرياض
المبنى	حي السفارات – شارع عمرو الضمري - مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الثاني
الغرفة / اسم الإدارة	الإدارة العامة للمشتريات
تاريخ التسليم العروض	٢٩ يونيو ٢٠٢٥ م
تاريخ فتح العروض	٢٩ يونيو ٢٠٢٥ م
وقت التسليم	٢:٠٠ م

- عنوان تسليم العروض

- معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية

الاسم	عبدالله بن حمد المنيع
الوظيفة	مدير إدارة الاستثمارات
الهاتف	٠١١٨٠٢١٤٣١
البريد الإلكتروني	fmd@rcrc.gov.sa

- المرفقات

مرفق (١)	شهادة زيارة الموقع

نطاق عمل

تأجير مواقف للسيارات بمنطقة قصر الحكم على شارع الإمام تركي بن عبدالله شمال قصر المصمك بمدينة الرياض (مواقف سويقه)

أولاً: مقدمة:

ترغب الهيئة الملكية لمدينة الرياض بطرح مزايده عامة من خلال التأهيل الفني والمالي بين المستثمرين والشركات المتخصصة لتشغيل وإدارة مواقف شمال قصر المصمك (مواقف سويقه) في منطقة قصر الحكم بمدينة الرياض، ويهدف تأجير المواقف في هذه المنطقة لتوفير خدمات الوقوف لمرتادي المنطقة وإتاحة الفرصة لمشاركة القطاع الخاص في تقديم هذا النوع من الخدمات في المدينة.

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.

تعريفات

المصطلح	التعريف
الهيئة/المؤجر	الهيئة الملكية لمدينة الرياض يشار اليها لاحقاً بالهيئة او المؤجر حسب السياق
المستأجر	الكيان او الشركة الفائز بالمزايدة التي ستقوم بإدارة وتشغيل المواقف يشار اليها لاحقاً بالمستأجر
الموقع/ المواقف	المواقف الواقعة على شارع الإمام تركي بن عبدالله شمال قصر المصمك بمدينة الرياض (مواقف سويقه) يشار اليها لاحقاً بالموقع او المواقف حسب السياق

ثانياً: وصف الموقع:

تبلغ مساحة الموقع ٤,٨٤٢ متر مربع وتحتوي المواقف على:

١. مائة واثنان وخمسون (١٥٢) موقف وما تحتويه من أرصفة ومساحات خضراء
٢. مكتب الاستقبال لدخول وخروج المركبات
٣. عدد ٤٧ عمود انارة فردي
٤. عدد ١٨ عمود انارة مزدوج



صورة ١: موقع المواقف بجوار قصر المصمك

ثالثاً: اشتراطات دخول المزايدة:

الشركات والمؤسسات المرخصة ذات القدرة في مجال تشغيل وإدارة المواقف ممن يحق لها التقدم في هذه المزايدة.

رابعاً: مدة عقد التأجير:

مدة عقد التأجير هي خمس سنوات ميلادية على أن يبدأ سريان العقد اعتباراً من تاريخ تسليم المؤجر المواقف للمستأجر بموجب محضر استلام موقع عليه من الطرفين المعتمدين من المؤجر والمستأجر.

خامساً: الشروط والالتزامات للمستأجر:

يقوم المستأجر في مقابل استئجاره للمواقف وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والنظافة للمواقف وفقاً للوائح والأنظمة المعمول بها من الجهات ذات العلاقة، وإصدار التصاريح والرخص لمزاولة نشاط تأجير المواقف من الجهات ذات العلاقة، ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار لتكون المواقف بحالة تشغيلية ممتازة بصفة دائمة ومستمرة خلال مدة عقد الإيجار، ويجب على المستأجر مراعاة التقيد بما يلي:

١. يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار السنوية كاملةً خلال مدة أقصاها عشرة أيام عمل من بداية كل سنة تعاقدية.
٢. يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع تكاليف جميع الرسوم الحكومية الأخرى المتعلقة بتشغيل الموقع كالرسوم البلدية، رسوم السجل التجاري، وغيرها إن وجدت.
٣. يلتزم المستأجر بإصدار التراخيص اللازمة للنشاط المحدد في هذا العقد من الجهات المختصة قبل بدء التشغيل.
٤. الالتزام بكافة اللوائح والأنظمة والمتطلبات والأكواد والاشتراطات والموصفات الفنية المحلية ذات العلاقة في عملية إدارة المواقف.
٥. الإشراف الدائم على المواقف والمرافق التابعة لها أو المحيطة بها لتجنب وقوع أي مخالفات لعقد الإيجار.
٦. يعتبر الطرف الثاني (المستأجر) مسؤولاً مسؤولية مطلقة ومباشرة أمام الطرف الأول (المؤجر) عن حسن سير وانتظام العمل في المواقف بصورة عامة ومسؤوليته أمام جميع الجهات المسؤولة عن تعويض أية أضرار قد تلحق بأي طرف ثالث أو بممتلكاتهم بسبب خطأ أو إهمال أو تقصير الطرف الثاني أو أي من تابعيه.
٧. تقديم العرض الفني شاملاً ما يلي:

- دراسة تنظيم عملية الدخول والخروج من المواقف والتأكد من دارة التأثيرات المرورية واتخاذ ما يلزم لتنظيم عملية السير في المواقف
- خطة الصيانة والنظافة والمحافظة على الموقع



• الخطة التشغيلية للموقع

• الخطة التسويقية للموقع

• خطة إدارة الحركة المرورية.

٨. تزويد المؤجر بتقارير شهرية/دورية عن حالة استخدام المواقع ونسب الإشغال وأي تفاصيل أخرى تطلب من قبل المؤجر.

٩. الالتزام بوضع اللوحات الإرشادية داخل وخارج المواقع وبوابات الدخول والخروج بالتنسيق مع الهيئة.

١٠. الالتزام بتوفير شاشات ذكية بحسب المواصفات المحلية، والمحافظة عليها في حالة تشغيلية ممتازة عند مداخل الموقع توضيح بيانات المواقع الشاغرة عند المدخل بدقة عالية وألا تستخدم هذه الشاشات لأغراض دعائية إلا بعد موافقة الهيئة.

١١. تجهيز بوابات الدخول والخروج والحواجز الالكترونية وتوفير سبل دفع الكترونية من خلال تطبيق أو جهاز آلي داخل المواقع أو أي طرق أخرى مثل الدفع باستخدام تقنية التعرف التلقائي على لوحة السيارة بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية على التصميم والخيارات المناسبة.

١٢. تجهيز مكتب الاستقبال وتحسين هويته البصرية للتوائم مع الموقع بعد أخذ موافقة الهيئة على التصميم والخيارات المناسبة.

١٣. الالتزام بتزويد الهيئة الملكية لمدينة الرياض بإجراءات التشغيل والصيانة الوقائية والتصحيحية وتنفيذها لكافة عناصر المواقع والتأكد من بقاءها في حالة تشغيلية ممتازة كامل مدة العقد وكذلك عناصر الاسفلت والأرصفة ودهانات الأرضيات لتحديد المواقع وأعمال الإنارة وأنظمة الدخول والمراقبة.

١٤. الالتزام بمكافحة الحشرات والقوارض باستخدام مبيدات صديقة للبيئة مع عدم التأثير على زوار ومرتادي الموقع ونظافة المحيط الذي حوله وضمان عدم تسرب أي من النفايات والمخلفات، كما يلزم بنظافة المواقع بكامل عناصرها في جميع الأوقات شاملة أعمال الانقاط والكنس والغسيل بحسب المعايير المطلوبة وتقديم الإجراءات والآليات الخاصة بالإدارة البيئية.

١٥. الالتزام بوجود فريق عمل في الموقع طوال فترة العمل لحل أي إشكاليات قد تطرأ في عملية الدفع الإلكتروني أو خلافه.

١٦. الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني مع توفير معدات الإطفاء اللازمة وتدريب العاملين عليها.

١٧. يلتزم المستأجر بالسماح لمركبات الجهات الحكومية المحددة والمجاورة للموقع بموجب الجدول المرفق بنطاق العمل باستخدام المواقع بالمجان وفقاً للحدود والشروط الموضحة ضمن الجدول المذكور.

١٨. تحديد شروط وآلية تحرير المخالفات، وطريقة السداد، وطريقة المراجعة والاعتراض عليها بعد موافقات الجهات المختصة بالأنظمة المرورية.

١٩. الالتزام بأن لا يزيد سعر تأجير الساعة للمستخدم النهائي عن الأسعار السائدة مع تقديم دراسة التسعير للهيئة واخذ الموافقات اللازمة

٢٠. الالتزام بساعات العمل للموقع كحد أدنى من الساعة ٦ صباحاً إلى الساعة ١ صباحاً بشكل يومي وأي مواعيد أخرى تطلب من قبل الهيئة خلال فترات شهر رمضان أو الأعياد أو أي مناسبات أخرى.

٢١. الالتزام بتوفير رقم للطوارئ والتواصل خارج أوقات ساعات العمل للموقع من خلال وضع لوحة في مكان واضح تحتوي على الرقم لسهولة الوصول إلى رقم الطوارئ.

٢٢. وضع وتطبيق خطة استجابة للطوارئ تشمل بالإضافة إلى الحرائق الحوادث المرورية داخل المواقع، الحالات الطبية الطارئة، الأعطال الفنية الكبرى ويجب أن تتضمن الخطة إجراءات الإبلاغ، الإخلاء الجزئي أو الكلي إذا لزم الأمر.

سادساً: شروط عامة:



١. يتحمل المستأجر تكاليف استهلاك الكهرباء وجميع الرسوم الأخرى للمواقف، كما يلتزم المستأجر بتسديد بمبلغ سنوي وقدره (٢٩٩٠ ريال) شاملاً لضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥%)، يضاف الى قيمة الأجرة السنوية المستحقة عن العقد وذلك مقابل خدمات الكهرباء المنشأة في الموقع.
٢. يلتزم المستأجر بعدم إدخال أية تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة ما لم يستند في ذلك إلى موافقة المؤجر الخطية المسبقة على إجراء تلك التغييرات واعتمادها ، علماً بأن أية تغييرات منجزة يتحقق فيها الوصف أعلاه تصبح - بمجرد تنفيذها - جزءاً لا يتجزأ من المواقف، لا يحق للمستأجر تغييرها لاحقاً ولا إلزائها إلا بعد استيفاء شرط الموافقة من قبل المؤجر ، كما لا يحق للمستأجر المطالبة بأية تعويضات عن إبقاء أي من تلك التغييرات أو جميعها فيما إذا انتهت علاقته التعاقدية هذه لأي سبب كان باعتبارها ملكاً للمؤجر، على ألا يخل هذا الحكم الأخير بأحقية المؤجر - حسب تقديره - بمطالبة المستأجر بإزالة تلك التغييرات في موعد يسبق إخلاء المواقف بسبب انتهاء أو إنهاء هذا العقد .
٣. يلتزم المستأجر بتنفيذ أي من الالتزامات لتنفيذ العقد تحت مسؤوليته وعلى نفقته الخاصة.
٤. يقدم المستأجر خطة المبادرة في المناسبات الوطنية والفعاليات.
٥. يلتزم المستأجر بعدم تغيير الغرض من تأجير العين المؤجرة، إضافة الى عدم أحقيته بالتنازل عن العين المؤجرة، أو بتأجيرها الى الغير لا كلياً ولا جزئياً، او تخصيص مواقف او اشتراكات لجهات في الموقع إلا بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية على ذلك.
٦. للهيئة الحق الكامل في الإشراف ومتابعة أعمال التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستأجر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة ب كراسة الشروط والمواصفات.
٧. يحق للمستأجر التأجير المؤسسي للجهات الأخرى المتواجدة بالمنطقة لعدد من المواقف بما لا يتجاوز ما نسبته ٥٠% من سعة المواقف خلال فترات محددة من اليوم أو للفعاليات بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية ويشمل ذلك تقديم خطة لإدارة اشتراكات الفترات الطويلة مع تحديد قائمة الأسعار والاشتراطات والالتزامات.
٨. عند انتهاء عقد الإيجار، يقوم المستأجر بتسليم الموقع، ويكون بنفس الحالة التي استلمها بها، وفي حالة وجود أي ملاحظات أو تلفيات سيكون المستأجر ملزماً بإصلاحها على نفقته الخاصة، مع احتفاظ الهيئة الملكية لمدينة الرياض بحقها في إصلاح التلفيات او الملاحظات إن وجدت والعودة على المستأجر بالمطالبات المالية لإنجاز ذلك.
٩. يلتزم المستأجر بزيارة الموقع والاطلاع على كافة تفاصيله وفحصه فحصاً نافي للجهالة، كما يلتزم بتوقيع وختم شهادة زيارة الموقع وتقديمها مع العرض.
١٠. على المستأجر الالتزام التام بالعرض المقدم منه اثناء المزايدة وذلك طوال فترة العقد.
١١. يعتبر المستثمر مسؤولاً عن إدارة المواقف وتعيين الموظفين من ذوي الكفاءة يتولون مهام الإدارة والتشغيل والصيانة والنظافة والمراقبة وفق أفضل الممارسات المهنية.

سابعا: 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.

ثامنا: 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 بالحالة، 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. ولن تكون الهيئة مسئولة عن الإجابة على الأسئلة التي لا تقدم بالشكل وضمن الوقت المحددين أعلاه.

تاسعاً: 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 التوطين.
- وملف تعريفني عن الشركة وقائمة المشاريع السابقة في مجال عمل مشابه.
- خطة التجهيز للمشروع للعمالة والمعدات المطلوبة بموجب الجدول الزمني.
- خطة التشغيل للموقع والتسعير للمستخدم النهائي ونماذج التقارير الدورية.
- خطة التواصل مع المستخدمين.
- خطة إدارة الصحة والسلامة والبيئة والجودة للمشروع.
- قائمة فريق العمل المقترح للمشروع والهيكل التنظيمي.
- منهجية إدارة المشروع

عاشراً: معايير تقييم العروض:

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:

العدد	المعيار الرئيسي	الوزن الرئيسي	المعيار الفرعي	الوزن الفرعي
١	جودة الخطة التشغيلية وخطة تأهيل الموقع	٤٠%	جودة الخطة التشغيلية والمروية	٢٠%
			(تفصيل الخطة التشغيلية وأوقات العمل والتعامل مع أوقات الذروة والخطة المروية وآلية التعامل مع المخالفات وخطة السلامة وخطة التواصل مع الجمهور وطرق الدفع ودراسة التسعير للمستخدم النهائي والحفاظ على نظافة الموقع)	
			خطة تجهيز الموقع	١٠%
٢	الخبرة التخصصية في إدارة المواقع	٤٠%	خطة تنفيذ اللوح الإرشادية وخطة تحديد المواقع الشاغرة للمستخدمين	١٠%
			وجود مشاريع سابقة مماثلة لنفس النشاط (إدارة مواقع عامة)	١٥%
			(١٥% : ٥ مشاريع فأكثر , ١٠% : ٣ مشاريع)	
٣	إدارة العاملين	١٠%	التقنيات الحديثة والتطبيقات والبرامج المستخدمة في إدارة المواقع	١٠%
			خطة التسويق للموقع ورفع نسبة الإشغال للمواقع خلال الفترة الصباحية والمسائية	١٥%
			خطة إدارة العاملين والهيكل التنظيمي للمشروع وخطط التوطين	١٠%
٤	منهجية إدارة المشروع	١٠%	خطة العمل ونموذج التقارير الدورية	١٠%
			المجموع	١٠٠%



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

الحادي عشر: 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 للتמיד بناء على طلب الهيئة، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض الغير مقبولة بعد البت في الترسية.

الجدول ١ : جدول القوى العاملة للجهاز الإداري:

م	الوظيفة	العدد	المؤهلات والخبرات
١	مشرف	١	• خبرة لا تقل عن ٣ سنوات
٢	موظف استقبال	٣	• مهارات تواصل • القدرة على التعامل مع أجهزة الدفع ونظام البوابات

الجدول ٢ : جدول سيارات الجهات الحكومية للوقوف بالمجان: (تنفيذاً لأحكام المادة ١٧/٥ من الكراسة)

- أسماء الجهات الحكومية وعدد السيارات المسموح لها بالوقوف في المواقع بالمجان:

الجهة	عدد السيارات اليومي	عدد السيارات في عطلة نهاية الأسبوع	ملاحظات
الهيئة الملكية لمدينة الرياض	٤	٤	
هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر	٢٠	٠	من الساعة السابعة صباحاً وحتى الخامسة عصراً من يوم الأحد وحتى يوم الخميس
قصر المصمك	٥	٥	



مرفق ١

" شهادة زيارة موقع "

تقر مؤسسة / شركة.....بأنها قد قامت بزيارة
الموقع الخاص بمشروع تأجير مواقف السيارات شمال قصر المصمك بشارع الإمام
تركي بن عبدالله بمنطقة قصر الحكم في مدينة الرياض (مواقف سويقه)، في يوم
..... الموافق .../.../.....، وذلك بهدف الاطلاع على الموقع
المطروح للمزايدة والاحاطة بكافة التفاصيل التي قد تؤثر على إعداد المؤسسة/الشركة
لعروضها الفنية والمالية للمشروع المشار إليه أعلاه،
الشركة تقر بموجبة بتحقيق ذلك وعليه جرى التوقيع أدناه.

مؤسسة / شركة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

الاسم

الاسم

رقم الجوال

تاريخ الزيارة

تاريخ الزيارة

التوقيع

التوقيع