



كراسة الشروط والمواصفات

اسم المزايذة: مزايذة تأجير محل (أ/١) بمركز الزوار في متنزه البحيرات في الحابر بمدينة الرياض

رقم الكراسة: ٩٢٧

تاريخ طرح الكراسة: ٢٠٢٥ م



- عنوان تسليم العروض

عنوان تسليم العروض	
مدينة الرياض	
المبنى	حي السفارات – شارع عمرو الضمري - مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الطابق	الثاني
الغرفة / اسم الإدارة	إدارة المشتريات
تاريخ التسليم العروض	كما هو مذكور في منصة فرص
تاريخ فتح العروض	كما هو مذكور في منصة فرص
وقت التسليم	كما هو مذكور في منصة فرص

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

مزايدة تأجير محل (١/أ) بمركز الزوار في منتزه البحيرات في الحابر بمدينة الرياض

أولاً: مقدمة:

يقع منتزه البحيرات في نهاية مصب وادي حنيفة، جنوب منطقة الحابر، على الطريق الواصل بين الرياض وحوطة بني تميم. يعتبر المنتزه امتداداً لجهود الهيئة الملكية لمدينة الرياض في حماية وتأهيل وتطوير منطقة وادي حنيفة وروافده وتحويلها إلى مناطق طبيعية جاذبة للمتنزهين والمستثمرين. وتهدف الهيئة الملكية لمدينة الرياض إلى تحسين تجربة الزوار في المنتزه من خلال توفير الخدمات الأساسية والاحتياجات اللازمة وذلك عن طريق انشاء مركزاً للزوار في المنتزه يضم عدداً من المحلات التجارية والمطلات والمرافق الخدمية.



ثانياً: وصف المحل:

تبلغ مساحة المحل ١/أ (٢١٠٦ م^٢)

ثالثاً: النشاط المستهدف:

مطعم

موقع المحل:

مطل على البحيرة وعلى ساحة مركز الزوار حسب ما هو موضح بالمخطط ادناه



رابعاً: مدة عقد التأجير:

مدة عقد التأجير هي خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ تسليم المحل للمستأجر بموجب محضر استلام موقع عليه من الطرفين.

خامساً: الشروط والالتزامات:

١. يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار على خمس دفعات سنوية متساوية وشاملة لضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥%) لكل دفعة، وتُسحق الدفعة الأولى منها عند توقيع العقد مع استمرار المستأجر بدفع الأجرة السنوية كاملةً عند بداية كل سنة تأجيريه تالية وبعدها أقصى لا يتجاوز عشرة أيام من بداية كل سنة تأجيريه تالية وذلك حتى انتهاء مدة العقد.
٢. يكون المستأجر مسؤولاً بعد توقيع العقد واستلام المحل عن دفع تكاليف استهلاك عدادَي الكهرباء للمحل، بجهد كهربائي ٦٠ أمبير لكل عداد.
٣. يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع تكاليف جميع الرسوم الحكومية الأخرى المتعلقة بتشغيل المحل كالرسوم البلدية للمحل، ورسوم الشهادات الصحية، رسوم السجل التجاري، وغيرها إن وجدت.
٤. يلتزم المستأجر بإصدار التراخيص اللازمة للنشاط المحدد في هذا العقد من الجهات المختصة قبل بدء التشغيل كترخصة البلدية، ورخصة الدفاع المدني، وغيرها إن وجدت.
٥. تطبيق الاشتراطات الصحية المتعلقة بالنشاط والامتثال لاشتراطات صحة الغذاء الصادرة من الهيئة العامة للغذاء والدواء.
٦. يتحمل المستأجر تكاليف توصيل وتركيب وتشغيل وصيانة نظام كاميرات المراقبة الأمنية التي يجب أن تحتوي على خاصية عرض الوقت والتاريخ بالصورة وفقاً للوائح وزارة الداخلية.
٧. يلتزم المستأجر بتقديم الرسومات والمخططات لتجهيز العين المؤجرة مع استيفائها لكود البناء السعودي ٢٠١ SBC، وكود الكهرباء السعودي ٤٠١ SBC والالتزام بإبقاء الأرضيات مستوية ومقاومة للانزلاق مع تغطية أي فتحات تصريف للمياه بغطاء شبكي محكم الغلق موضعاً فيها كامل التشطيبات الداخلية قبل البدء بالتنفيذ، والحصول على الموافقة الخطية من الهيئة الملكية لمدينة الرياض، والالتزام بالتقيد بالموافقات على المخططات وحدود الاستخدام طوال فترة التعاقد.
٨. يلتزم المستأجر بعدم إدخال أية تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة مالم يتسند ذلك إلى موافقة المؤجر المسبقة على إجراء تلك التغييرات واعتمادها، علماً بأن أية تغييرات منجزة يتحقق فيها الوصف أعلاه تصبح - بمجرد تنفيذها - جزءاً لا يتجزأ من العين المؤجرة، لا يحق للمستأجر تغييرها لاحقاً ولا إزالتها إلا بعد استيفاء شرط الموافقة من قبل المؤجر، كما أنه لا يحق للمستأجر المطالبة بأية تعويضات عن إبقاء أي من تلك التغييرات أو جميعها عند نهاية العلاقة التعاقدية باعتبارها ملكاً للمؤجر، على ألا يخل هذا الحكم الأخير بأحقية المؤجر - حسب تقديره - بمطالبة المستأجر بإزالة تلك التغييرات كلياً أو جزئياً حسب - تقديره - في موعد يسبق إخلاء العين المؤجرة بسبب انتهاء أو انتهاء العقد.
٩. يعتبر المستأجر مسؤولاً عن كفاءة التصاميم لكل الأنظمة والإضافات المراد تركيبها في المحل مثل (الأنظمة الكهربائية، أنظمة التكييف، تمديدات المياه، وغيرها) مع أخذ الموافقة المسبقة من المؤجر، بما لا يؤثر على الهيكل الإنشائي أو الهوية المعمارية للموقع، وبما لا يسبب تشوهاً بصرياً.
١٠. يقوم المستأجر بالمحافظة على العناصر الأساسية للمحل (إنشائية، معمارية، ميكانيكية وكهربائية) ويقوم بصيانة ونظافة المحل وكافة عناصره، على أن يتم تقديم خطة تفصيلية لتلك الأعمال مع العرض الفني.
١١. يلتزم المستأجر باتخاذ احتياطات السلامة المناسبة وفقاً لكود الحريق السعودي ٨٠١ SBC وتعليمات ولوائح الدفاع المدني ضد أي أخطار وأضرار قد تلحق بالعين المؤجرة أو بالغير عموماً أو بالتركيبات والأجهزة لأسباب تتعلق بها أو بوجودها في العين المؤجرة مع مسؤولية المستأجر الكاملة عن ذلك وعن التعويض عن أية أضرار بسببها واتخاذ تدابير السلامة اللازمة لمنع وقوع أية حوادث، وإخبار ممثل الهيئة بشكل فوري في حال وقوعها 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.

١٢. يوفر المستأجر طوال فترة التعاقد مجموعة اسعافات أولية وطفائيات حريق مجتازة للفحص وصالحة للاستخدام في مكان بارز مع إرشادات الاستخدام باللغتين العربية والإنجليزية مع وضع لوحات إرشادية بمنع التدخين داخل المحل ووضع أرقام الاتصال بالطوارئ، مع الالتزام بصيانة وفحص جميع أنظمة السلامة والوقاية من الحريق بشكل سنوي وتوفير التهوية الكافية للمكان.
١٣. يلتزم المستأجر بالحفاظ على نظافة المحل ومكافحة الحشرات والقوارض باستخدام مبيدات صديقة للبيئة مع عدم التأثير على نظافة المحيط الذي حوله وضمان عدم تسرب أي من النفايات والمخلفات.
١٤. يقدم المتنافس مع عرضه توضيحاً لخطة التشغيل التي سيقوم بها (تفاصيل النشاط، ساعات العمل، تنوع الأصناف، خطة النظافة، خدمة العملاء، وغيرها من متطلبات التشغيل).
١٥. على المستأجر التقيد بكافة الأنظمة والتعليمات التي يُصدرها المؤجر أو الجهات الأخرى ذات العلاقة والتعاون في سبيل ذلك مع الجهات الإشرافية والرقابية والجهات العاملة في الموقع.
١٦. يلتزم المستأجر بعدم تغيير الغرض من تأجير العين المؤجرة، إضافة إلى عدم أحقيته بالتنازل عن العين المؤجرة، أو تأجيرها إلى الغير لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية على ذلك، مع احتفاظ الهيئة الملكية بحقها الكامل في رفض التنازل عن العين المؤجرة كلياً أو جزئياً.
١٧. لا يحق للمستأجر تخزين أو وضع البضائع في الممرات المحيطة بالمحل أو على مدخل مركز الزوار أو مدخل المحل، كما يجب أن تكون أعمال الشحن والتفريغ للموقع في غير أوقات الذروة.
١٨. يقدم المستأجر خطة الإعلان وتحفيز النشاط.
١٩. يقدم المستأجر خطة المبادرة في المناسبات الوطنية والفعاليات.
٢٠. يلتزم المستأجر بأخذ الموافقة الخطية من الهيئة الملكية لمدينة الرياض على تصميم ومقاس لوحة المحل، وبما يتوافق مع الاشتراطات البلدية في هذا الشأن.
٢١. يلتزم المستأجر بعدم وضع ملصقات إعلانية على الزجاج الداخلي أو الخارجي للمحل أو على المبنى أو أية ملصق قد يُحدث تشوه بصري للموقع.
٢٢. عند انتهاء عقد الإيجار، يقوم المستأجر بتسليم المحل في مدة لا تتجاوز ٢١ يوم من تاريخ نهاية العقد، وتكون 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 أو الملاحظات إن وجدت والعودة على المستأجر بالمطالبات المالية لإنجاز ذلك.
٢٣. يلتزم المستأجر بزيارة المحل والإطلاع على كافة تفاصيله وفحصه فحصاً نافي للجهالة، كما يلتزم بتوقيع وختم شهادة زيارة الموقع وتقديمها مع العرض.
٢٤. على المستأجر الالتزام التام بالعرض المقدم منه أثناء المزايدة وذلك طوال فترة العقد.

سادساً: 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.

سابعاً: 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 الشك 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.

ثامناً: 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.

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:

١. شهادة زيارة الموقع موقعه ومختومة
٢. شهادة تسديد الزكاة والضريبة.
٣. شهادة السجل التجاري.
٤. شهادة التسجيل في الغرفة التجارية.
٥. شهادة الاشتراك في التأمينات الاجتماعية وسداد الحقوق التأمينية لديها.
٦. شهادة التوطن.

عاشرًا: 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	معايير التقييم	التفاصيل	وزن المعيار
١	خطة التشغيل	تفاصيل النشاط، ساعات العمل، فريق العمل، تنوع الأصناف	٢٥%
٢	خطة نظافة المحل	الجدول الزمني، الخطة التفصيلية لأعمال النظافة	٢٥%
٣	خطة المبادرات والفعاليات	المشاركة في المناسبات الوطنية والأعياد الرسمية	٢٠%
٤	علامة تجارية مسجلة	عدد الفروع، الانتشار الجغرافي	٢٠%
٥	خطة الإعلان	الدعاية والإعلان وتحفيز النشاط	٥%
٦	شهادة زيارة الموقع	تقديم شهادة زيارة الموقع موقعه ومختومة	٥%
		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.

الحادي عشر: ضمان العرض:

يجب أن يرفق بالعروض المالية ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (١٥%) خمسة عشر في المائة من القيمة الإجمالية للأجرة السنوية صادراً من أحد البنوك المحلية في المملكة باسم ولصالح "الهيئة الملكية لمدينة الرياض" على أن يكون ساري المفعول طوال مدة العقد وغير قابل للرجوع فيه وغير مشروط وغير قابل للإلغاء مع قابليته للتمديد بناء على طلب الهيئة، وذلك وفقاً للمادة ١٣٣ من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بعام ١٤٢٧هـ، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض الغير مقبولة بعد البت في الترسية. كما تجدر الإشارة إلى أن المنشآت الصغيرة والمتوسطة غير معفاة من تقديم الضمان المشار إليه أعلاه.