



كراسة الشروط والمواصفات

اسم المزايدة: مزايدة لتأجير وتشغيل 4 محل مقهى café shops في محطات قطار الرياض، ضمن مشروع الملك عبدالعزيز للنقل العام، موزعة على عدة مواقع مختلفة.

رقم الكراسة: مزايدة 15

تاريخ طرح: 03-12-2025



1) المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
آخر موعد لأرسال الأسئلة والاستفسارات	07-12-2025
آخر موعد لتسليم العروض	10-12-2025 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	المبنى
7666 شارع عمرو الضميري - حي السفارات 1 رقم الوحدة الرياض 3166-12512	مبنى الهيئة الملكية لمدينة الرياض
	إدارة النقل
	الغرفة / اسم الإدارة

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.
- مخططات مواقع الوحدات المطروحة داخل كل محطة.

(5) السجلات والتراخيص 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

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 وزورها 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 تنقل اقتصادية تسهم في الحد من الاستخدام المفرط للمركبات الخاصة وتعزيز الاقتصاد المحلي والمحافظة على البيئة إضافةً 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 الرئيسية 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 كالاتي:

- 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.

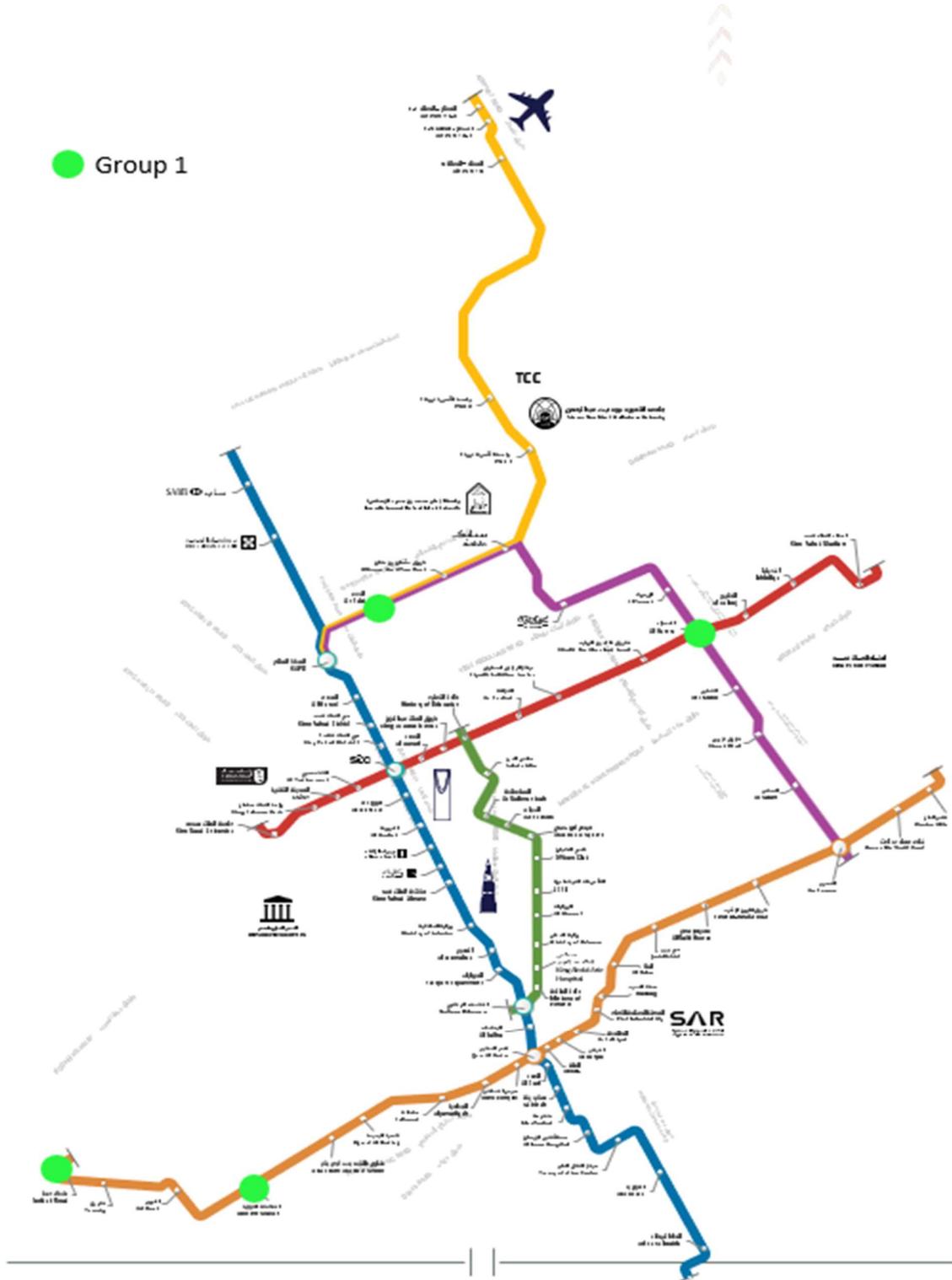


المجموعة المطروحة:

مجموعة 1		
المساحة (م ²)	رمز الأصل	اسم المحطة
53.6	RETAIL	طريق جدة
33.9	KIOSK3	الغربية
51.2	RER04	الربيع
93.6	RET02	الحمراء



● Group 1





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 عامة 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 للموقع المستأجر من الجهات المختصة.
- 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 ابلاغ 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.
- يحق لمقدم العرض التقدم بعرض مستقل لإحدى المجموعات أو أكثر، في حال تضمنت كراسة الشروط والمواصفات عدة مجموعات، على أن يتم تقديم عرض فني مستقل وعرض مالي مستقل لكل مجموعة على حدة.
- لا يوجد حدٌ أعلى لعدد المجموعات التي يمكن للمتنافس التقديم عليها أو الفوز بها، في حال تضمنت الكراسة أكثر من مجموعة، وذلك شريطة أن يكون عرضه الفني والمالي هو الأفضل، وبما يتوافق مع الشروط والمواصفات الواردة في هذه الكراسة والأنظمة واللوائح ذات الصلة.
- يشترط على المتنافس أن 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، ويجب أن يكون الضمان المقدم بصيغة (ضمان بنكي/ مالي) وفي حال تقديم المتنافس لضمان بصيغة مختلفة (ابتدائي/ نهائي) أو نحوها، عليه استبدال الضمان خلال مدة زمنية تحددها الهيئة بالصيغة المعتمدة (ضمان بنكي/ مالي)، ويجب أن تكون مدة الضمان سارية لكامل مدة الإيجار (3 سنوات).
- تحتوي كل مجموعة من المجموعات المضمنة في كراسة الشروط والمواصفات على عدة وحدات إيجارية، وعليه سوف يتم تقسيم إجمالي قيمة الأجرة الواردة في عرض



المتنافس الفائز بالمجموعة على الوحدات المضمنة بها وفقاً لتقدير الهيئة المطلق في عقود الإيجار.

- لا يحق للمستأجر التنازل عن أي عقد إيجار للغير أو التأجير للغير بالباطن لأي سبب من الأسباب إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الهيئة.

(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:
- يجب على المتنافس تقديم عرض فني مستقل وعرض مالي مستقل لكل مجموعة على حدة، في حال تضمنت الكراسة أكثر من مجموعة.
- يحتوي الظرف الخاص بكل مجموعة على ظرفين 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:

- الشرط الإقصائية (قبل التقييم):
- عدد الفروع لا يقل عن 3 داخل المملكة أو 6 محلياً ودولياً مجتمعاً.
- الحد الأدنى لاجتياز للعروض الفنية هو 70%

النسبة	المعيار
50%	عدد الفروع الفعلية (محلياً ودولياً)
15%	وجود علامة تجارية مسجلة باسم المتقدم
15%	الخبرة التشغيلية في مواقع مماثلة



10%	خطة التجهيز والافتتاح (الجدول الزمني)
10%	وجود موقع إلكتروني فعال للعلامة التجارية
100%	المجموع

(11) معايير التقييم المالي:

- يتم فتح العروض المالية وتقييمها للشركات التي اجتازت التقييم الفني.
- تُرسى كل مجموعة بشكل مستقل في حال تضمنت الكراسة عدة مجموعات، وذلك بموجب خطاب ترسية يوضح اسم المجموعة وتفصيلها.
- تتم الترسية على أساس أعلى سعر مقدم في كل مجموعة .

(12) تأكيد المشاركة بالمنافسة:

علي المنافسين الراغبين في المشاركة في هذه المنافسة بإخطار الجهة الحكومية بذلك من خلال البريد الإلكتروني metro.retail@rcrc.gov.sa في موعد أقصاه 3 أيام عمل من تاريخ الإعلان عبر منصة فرص.

(13) الاستفسارات والاستفسارات:

يمكن للمتنافسين، في حال وجود أي استفسارات حول المنافسة، إرسال استفساراتهم عبر البريد الإلكتروني المذكور، وذلك خلال ثلاثة (3) أيام من تاريخ طرح المنافسة.

تلتزم الجهة الحكومية بالرد على استفسارات المتنافسين عبر البوابة الإلكترونية أو الوسيلة البديلة خلال مدة لا تتجاوز يوم واحد (1) 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.



ملحق نموذج استرشادي للعرض الفني



الرقم (.....)

التاريخ:

الموضوع: خطاب تقديم العرض الفني

السادة / الهيئة الملكية لمدينة الرياض

الموقرون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

نحن شركة سجل تجاري رقم (يشار إليها في هذا المستند بمقدم العرض)، عنوانها والممثل الرسمي عنها بالتوقيع الأستاذ جنسيته هوية رقم وقد تم تفويضه وفقاً للمستند النظامي الصادر من برقم وتاريخ

نشير إلى مزايدة مشروع "....." (يشار إليها في هذا المستند بالمزايدة) الصادرة برقم (.....) ونشير إلى ما يلي:

- دعوتنا للمشاركة في المزايدة الواردة لنا عبر بريد منصة فرص بتاريخ
- كراسة الشروط والمواصفات وكافة ملحقاتها.
- الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

وبعد فحص كافة مستندات المزايدة ودراستها دراسة وافية نافية للجهالة ومعاينة المواقع المطروحة للتأجير والتعرف على طبيعة الأعمال المطلوبة وكل ما يتعلق بها بما يشمل جميع المعلومات عن توفر الأجهزة والعمالة وتكاليفها وطرق الوصول للموقع والخدمات والإنشاءات وكافة المخاطر والاحتمالات التي قد تنشأ والتي قد تؤثر بعضها أو جميعها على التنفيذ وعلى جدوى التشغيل والصيانة، نتقدم نحن الموقعون أدناه بعرضنا هذا لاستئجار المساحة المذكورة في كراسة الشروط والمواصفات لمدة قدرها 3 سنوات.

في ضوء كافة ما تقدم، فإننا نوافق -بموجبه- على التقديم على المزايدة ونرفق لكم في الصفحات التالية عرضنا الفني.



محتويات العرض الفني

محتويات العرض الفني:

- بروفايل الشركة متضمناً عدد فروعها.
- أنواع المنتجات التي سيتم بيعها للعملاء.
- تغطية نطاق العمل والالتزام به.
- الجدول الزمني لتجهيز الموقع والبدء بتشغيله.
- كراسة الشروط والمواصفات مختومةً بختم الشركة على كافة الصفحات.
- أي إضافات أخرى يرى المتقدم ذكرها.



ملحق الكراسة نموذج استرشادي للعرض المالي



الرقم (.....)

التاريخ:

الموضوع: خطاب تقديم العرض المالي

السادة / الهيئة الملكية لمدينة الرياض
الموقرون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

نحن شركة، سجل تجاري رقم (يشار إليها في هذا المستند بمقدم العرض)، عنوانها والممثل الرسمي عنها بالتوقيع الأستاذ، جنسيته، هوية رقم، وقد تم تفويضه وفقاً للمستند النظامي الصادر من برقم وتاريخ

نشير إلى مزايدة مشروع "....." (يشار إليها في هذا المستند بالمزايدة) الصادرة برقم (.....) ونشير إلى ما يلي:

- دعوتنا للمشاركة في المزايدة الواردة لنا عبر بريد منصة فرص بتاريخ
- كراسة الشروط والمواصفات وكافة ملحقاتها.
- الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

وبعد فحص كافة مستندات المزايدة ودراستها دراسة وافية نافية للجهالة ومعاينة المواقع المطروحة للتأجير والتعرف على طبيعة الأعمال المطلوبة وكل ما يتعلق بها بما يشمل جميع المعلومات عن توفر الأجهزة والعمالة وتكاليفها وطرق الوصول للموقع والخدمات والإنشاءات وكافة المخاطر والاحتمالات التي قد تنشأ والتي قد تؤثر بعضها أو جميعها على التنفيذ وعلى جدوى التشغيل والصيانة، نتقدم نحن الموقعون أدناه بعرضنا هذا لاستئجار المساحة المذكورة في كراسة الشروط والمواصفات لمدة قدرها 3 سنوات.

في ضوء كافة ما تقدم، فإننا نوافق -بموجبه- على التقديم على المزايدة ونرفق لكم في الصفحات التالية عرضنا المالي.



محتويات العرض المالي

القسم الأول: بيانات أساسية:

اسم المحطة	رقم المجموعة	رقم الوحدة	مساحة الوحدة	الإيجار السنوي غير شامل ضريبة القيمة المضافة
	1			
	1			
	1			
	1			

القسم الثاني: مجموع الإيجار السنوي للمجموعة 1 (الإيجار في السنة الواحدة)، بالريال السعودي:

قيمة الإيجار السنوي (شامل ضريبة القيمة المضافة)		مقدار ضريبة القيمة المضافة (%15)		قيمة الإيجار السنوي (غير شامل ضريبة القيمة المضافة)	
رقماً	رقماً	رقماً	رقماً	رقماً	رقماً

القسم الثالث: قيمة الإيجار لكامل مدة الإيجار 3 سنوات، بالريال السعودي:

قيمة الإيجار لكامل مدة الإيجار 3 سنوات (شامل ضريبة القيمة المضافة)		مقدار ضريبة القيمة المضافة (%15)		قيمة الإيجار لكامل مدة الإيجار 3 سنوات (غير شامل ضريبة القيمة المضافة)	
رقماً	رقماً	رقماً	رقماً	رقماً	رقماً



القسم الرابع: الضمان البنكي، بالريال السعودي:

قيمة الضمان البنكي (مرفق أصل الضمان) هي 15% من قيمة الإيجار السنوي "للسنة الواحدة" شامل

قيمة الضمان البنكي	
رقماً	
كتابةً	

ضريبة القيمة المضافة (بمعنى 15% من القيمة المذكورة في العمود الأخير من الناحية اليسرى في جدول القسم الثاني)، وهي:

القسم الخامس: رسوم الخدمات، بالريال السعودي:

قيمة رسوم الخدمات المرفق هي 10% من قيمة الإيجار السنوي "للسنة الواحدة" غير شامل ضريبة القيمة المضافة (بمعنى 10% من القيمة المذكورة في العمود الأول من الناحية اليمنى في جدول القسم الثاني)، وهي:

قيمة رسوم الخدمات لكامل مدة الإيجار		قيمة رسوم الخدمات للسنة الواحدة	
رقماً		رقماً	
كتابةً		كتابةً	



ملحق الكراسة نموذج شهادة زيارة موقع



" شهادة زيارة الموقع "

بهذا تقر مؤسسة / شركة بأنها قد قامت بزيارة الموقع الخاص بمشروع " والمعرفة عناصرها في نطاق العمل " (يشار إلى الأعمال أعلاه لاحقاً بـ "المشروع") في يوم الموافق وقد تم الاطلاع على الموقع والرسومات والمواصفات وطبيعة العمل والظروف الحالية بالموقع، وذلك بهدف الاطلاع والإحاطة بكافة الظروف والملابسات المؤثرة على إعداد الشركة عرضها للقيام بتنفيذ الأعمال المحددة آنفاً والشركة تقر- بموجبه - بتحقيق ذلك وعلى ذلك جرى توقيعها أدناه.

اسم ممثل الجهة:

الوظيفة:

رقم الهاتف:

التوقيع والختم:

مصادقة الهيئة الملكية لمدينة الرياض

الاسم:

رقم التواصل:

التوقيع:

التاريخ:/...../..... هـ

الموافق:/...../..... م

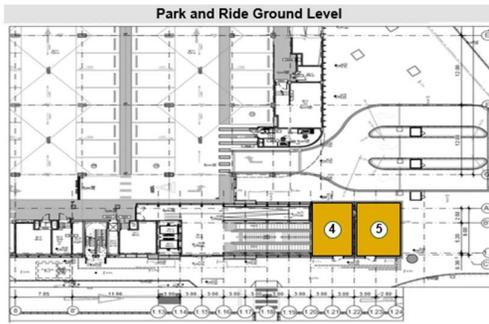


ملحق الكراسة مخططات مواقع الوحدات المطروحة داخل كل محطة



Jeddah Road Station – O11 – Retail Offerings (Park and Ride Ground Level)

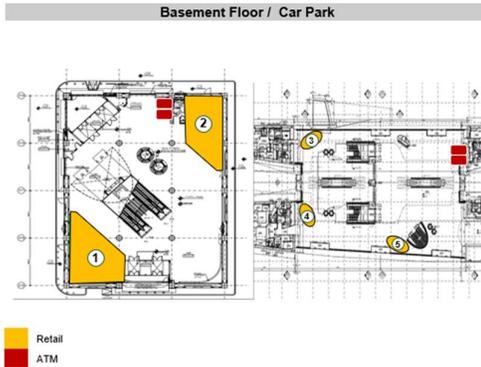
The floor plan and table below showcase the retail units of Jeddah Road station park and ride ground level with their respective locations, asset types and areas.



Ref.	Unit Number	Location	Asset Type	Area (sqm)
4	RETAIL	Unpaid	Retail	53.6
5	RETAIL	Unpaid	Retail	58.4
Total				111.9 sqm

Western Station – O14 - Retail Offerings (Basement Floor / Car Park)

The floor plan and table below showcase the retail units of Western station basement floor/ car park level with their respective locations, asset types and areas.

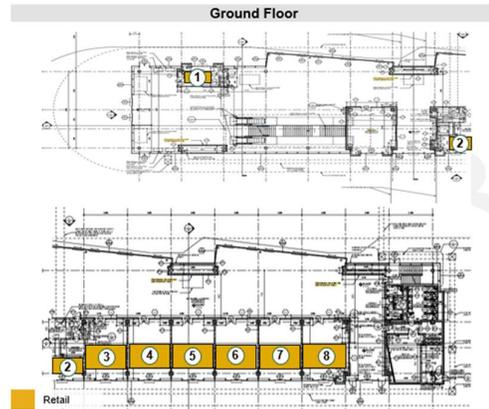


Ref.	Unit Number	Location	Asset Type	Area (sqm)
1	Retail 1	Unpaid	Retail	83.9
2	Retail 2	Unpaid	Retail	103.6
3	Kiosk 1	Unpaid	Kiosk	33.9
4	Kiosk 2	Unpaid	Kiosk	33.9
5	Kiosk 3	Unpaid	Kiosk	33.9
-	O14-ATM-B-001	-	ATM	-
-	O14-ATM-B-002	-	ATM	-
-	O14-ATM-BRT-003	-	ATM	-
-	O14-ATM-BRT-004	-	ATM	-
-	O14-1	-	C&C	1
Total				290.3 sqm



Ar Rabi BRT Bus Station – Retail Offerings (Ground Floor)

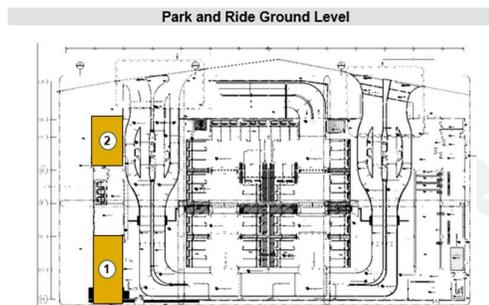
The floor plan and table below showcase the retail units of Ar Rabi BRT bus station ground floor with their respective locations, asset types and areas.



Ref.	Unit Number	Location	Asset Type	Area (sqm)
1	RER01	-	Retail	30.6
2	RER03	-	Retail	25.6
3	RER04	-	Retail	51.2
4	RER05	-	Retail	51.2
5	RER06	-	Retail	51.2
6	RER07	-	Retail	51.2
7	RER08	-	Retail	51.2
8	RER09	-	Retail	51.2
Total				363.4 sqm

Al Hamra Station – R22/P17 – Retail Offerings (Park and Ride Ground Level)

The floor plan and table below showcase the retail units of Al Hamra station park and ride ground level with their respective locations, asset types and areas.



Ref.	Unit Number	Location	Asset Type	Area (sqm)
1	RET01	-	Retail	156.6
2	RET01	-	Retail	93.6
Total				156.6 sqm