

ИЗВЕЩЕНИЕ
о приглашении делать оферты №1/ДНК-2016

Публичное акционерное общество «Ростоваэроинвест» приглашает делать предложения (далее – «Оферты»).

Предмет Тендера (далее – «Тендер»):	Заклучение договоров аренды нежилых помещений для размещения и эксплуатации точек общественного питания в новом международном аэропорту «Платов»
Организатор Тендера (далее – «Организатор»):	ПАО «Ростоваэроинвест» 344009, г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 270/1
Информационный сайт по Тендеру:	http://ar-management.ru
Цель проведения Тендера:	<p>Выбор лица (лиц) с которым(и) будут заключены договоры аренды для предоставления помещений в аренду (далее – Объект) для организации и эксплуатации точек общественного питания в строящемся здании пассажирского терминала в международном аэропорту «Платов» (Ростовская область, Аксайский район).</p> <p>С Победителем (Победителями) Тендера в течение 30 дней после опубликования итогов будет заключен договор аренды Объекта.</p> <p>В дальнейшем в течение 60 дней с даты получения свидетельства о праве собственности на объект (либо в течение 30 дней после завершения отделочных работ и получения результатов обмеров БТИ), в зависимости от того что наступит позднее) Сторонами будет подписано дополнительное соглашение к договору аренды с описанием точных границ и площади объекта аренды.</p>
Дата и время начала приема Оферт на участие в Тендере:	21.11.2016 г. в 15:00 (время г. Москва)
Дата и время окончания приема Оферт на участие в Тендере:	09.12.2016 до 17:00 (время г. Москва)
Время и место приема Оферт:	<p>По рабочим дням с 8:00 до 15: 00 (время г. Москва)</p> <p>Оригиналы оферт:</p> <p>По адресу: 620025, г. Екатеринбург, ул. Спутников, 6 каб. 125, общий отдел</p> <p>Получатель: ПАО «Ростоваэроинвест» для Батенева Татьяны Сергеевны</p> <p>Продублировать скан-версии оферт на e-mail: a.soroko@ar-management.ru t.bateneva@ar-management.ru</p>

Дата подведения итогов Тендера:	не позднее 25.12.2016 г.	
Срок действия Оферт:	до 31 декабря 2017 года	
Контактное лицо Организатора:	Сороко Анна	a.soroko@ar-management.ru моб.: +7 (918) 586 49 13
	Батенева Татьяна	t.bateneva@ar-management.ru тел.: +7 (343) 272 63 08 моб.: +7 (963) 054 02 17

Тендер проводится в соответствии с пунктом 1 статьи 437 Гражданского кодекса РФ и является приглашением делать оферты.

Настоящий Тендер не является извещением о проведении торгов, и, соответственно, статьи 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие порядок заключения договоров на конкурсе/аукционе, к настоящему Тендеру не применяются.

Данный Тендер и любая информация, относящаяся к нему, не являются публичным конкурсом и не регулируются главой 57 ГК РФ.

Данный Тендер не обязывает Организатора заключить с каким-либо участником Тендера (далее – «Участник») или победителем тендера (далее – «Победитель») какой-либо договор. Окончательное решение о заключении указанных в настоящем извещении (далее – «Извещение») договоров остается за Организатором.

1. Предмет договоров аренды, заключаемых по результатам Тендера

Арендодатель обязуется в построенном им здании пассажирского терминала аэропорта Ростов-на-Дону (Платов) передать Арендатору в аренду помещение для организации и эксплуатации:

	Расположение в строящемся пассажирском терминале аэропорта «Платов»	Ориентировочная площадь*, кв. м	Срок аренды**	Рекомендуемый формат точки общественного питания	Доп. условия
Лот №1	общая зона, 1-й этаж (Приложение №2-1 №1.035).	165,7	3 года	fast-food, кафе,пельменная, пи-роговая	
Лот №2	общая зона, 1-й этаж (Приложение №2-1 №1.016)	20,68	11 месяцев	Кафе-мороженое, свежевыжатые соки	
Лот №3.1	общая зона, 1-й этаж (Приложение №2-1 №1.050).	139,68	3 года	Кофейня	Возможно объединение площадки с лотом №3.2

	Расположение в строящемся пассажирском терминале аэропорта «Платов»	Ориентировочная площадь*, кв. м	Срок аренды**	Рекомендуемый формат точки общественного питания	Доп. условия
Лот №3.2	общая зона, 1-й этаж (Приложение №2-1 №1.050.1).	191,76	3 года	Ресторан национальной кухни, пивной бар, кондитерская	Возможно объединение площадки с лотом №3.1. Желателен вариант концепции free-flow
Лот №4	общая зона, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.071).	200,9	3 года	Fast - food, ресторан free-flow, блинная	
Лот №5.1	стерильная зона внутренних авиалиний, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.221/1).	178	3 года	Кофейня	Возможно объединение площадки с лотом №5.2. Арендатор площадки лот №5.1. подтверждает согласие на заключение договора оказания услуг питания пассажиров бизнес-зала внутренних вылетов на возмездной основе.
Лот №5.2	стерильная зона внутренних авиалиний, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.221/2).	164,7	3 года	Ресторан в формате free-flow, фаст-фуд, пироговая, блинная, пиццерия	Возможно объединение площадки с лотом №5.1 Арендатор площадки лот №5.2. подтверждает согласие на заключение договора оказания услуг питания пассажиров бизнес-зала внутренних вылетов на возмездной основе.
Лот №7	стерильная зона внутренних авиалиний, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.158 а,б).	390,26	3 года	Пивной бар (паб), ресторан национальной кухни	
Лот №8	стерильная зона внутренних авиалиний, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.210).	147,49	11 месяцев	Кафе-мороженое, свежевыжатые соки, кондитерская, бар	Будут также рассмотрены oferty под организацию дополнительной посадочной зоны по лотам № 5.1, № 5.2. №7 (в этом случае срок действия договора может быть увеличен).
Лот №6	стерильная зона международных авиалиний, 3-й этаж (Приложение №2-1 №3.260/1).	258,8	3 года	Пивной ресторан, ресторан национальной кухни.	Арендатор площадки лот №6 подтверждает согласие на заключение договора оказания услуг питания пассажиров бизнес-зала международных вылетов на возмездной основе.

Примечание:

* Площадь будет уточняться по результатам технической инвентаризации

** Срок аренды отсчитывается с даты начала коммерческой эксплуатации (дата начала коммерческой эксплуатации должна совпадать с датой открытия терминала для обслуживания пассажиров), без преимущественного права на заключение договора на новый срок

Дата передачи помещений для проведения строительно-монтажных работ – **ориентировочно не позднее 30 июня 2017 г.**

Дата открытия точки общественного питания для обслуживания гостей с полным ассортиментом (Дата начала коммерческой эксплуатации) – с даты ввода нового пассажирского терминала в эксплуатацию. **Ориентировочно 1 ноября 2017 г.**

Участник Тендера может подать Оферту на 1 или на несколько лотов. При подаче оферт по нескольким лотам одновременно Участник подает оферты на каждый лот, а повторяющиеся приложения вправе направить Организатору один раз.

Зал повышенной комфортности (бизнес-зал) внутренних авиалиний

Участники, подающие оферты по лотам № 5.1, 5.2, 7, включают в Заявки предложение по организации питания пассажиров в зале повышенной комфортности внутренних воздушных линий пассажирского терминала в формате шведского стола.

Зал повышенной комфортности расположен в «стерильной» зоне внутренних воздушных линий на 3-м этаже нового пассажирского терминала (Приложение №2-1:оси 27-30; Ж-М).

Зал повышенной комфортности (бизнес-зал) международных авиалиний

Участники, подающие оферты по лоту №6, включают в Заявки предложение по организации питания пассажиров в зале повышенной комфортности международных воздушных линий пассажирского терминала в формате шведского стола.

Зал повышенной комфортности расположен в «стерильной» зоне международных воздушных линий на 3-м этаже нового пассажирского терминала (Приложение №2-1, оси 11-13; К-Д).

При подаче оферт по лотам №5.1, 5.2, и (или) 6 в предложение по залам повышенной комфортности должна быть включена следующая информация:

- а) о постоянно (гарантированно) присутствующем ассортименте шведского стола (за который Организатор гарантированно будет выплачивать оператору согласованное вознаграждение за каждого пассажира ЗПК, размер вознаграждения предлагается оператором, но не может составить более 300 рублей в т.ч. НДС за 1 пассажира в период первого года действия договора),
- б) об ассортименте, доступном всем пассажирам бизнес-зала к продаже по меню (какое меню дополнительно к шведскому столу планируется предлагать пассажирам за дополнительную плату),
- в) о количестве персонала участника, который будет обслуживать (контролировать) работу шведского стола, а также заказы пассажиров бизнес-зала по меню, обеспечивать мытье посуды и столов.

При этом Организатор за свой счет устанавливает оборудование для шведского стола (стойку). Участник несет затраты по покупке и монтажу кухонного оборудования (в случае необходимости), а также посуды и инвентаря, необходимого для обеспечения работы точки питания в зале повышенной комфортности.

Срок действия оферт в части организации питания пассажиров в зале повышенной комфортности внутренних или международных линий нового терминала устанавливается до 31.12.2018 г. Договор на организацию питания пассажиров в ЗПК заключается в срок до «01» ноября 2017 года.

Если Организатор будет проводить закупку в соответствии с ФЗ № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ услуг отдельными видами юридических лиц», то Победитель тендера по лотам №5.1, 5.2, и (или) 6 обязуется подать заявку на участие в такой закупке на условиях не хуже, чем это сделано в рамках настоящего Тендера.

При этом Организатор вправе акцептовать или не акцептовать заявку Участника по части организации питания пассажиров в зале повышенной комфортности по своему усмотрению в период действия оферты.

Приложение №2.3 – Планировка 3-го этажа пассажирского терминала, включающая все площади точек общественного питания, которые в будущем могут быть сданы в аренду для организации точек общественного питания. Необходимо учитывать при подаче Оферт.

2. Ключевые условия договоров аренды, на которые необходимо обратить внимание

- 1) Внесение Арендатором обеспечительного платежа Арендодателю в размере 3-месячного ГМС (в денежном выражении или в виде банковской гарантии) за последние 3 месяца действия договора аренды.
- 2) Право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает через 6 месяцев после Даты начала коммерческой эксплуатации. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора с уведомлением не ранее чем за 6 месяцев или с уведомлением за меньший срок и выплатой отступного в размере 6-месячного ГМС за последние 6 месяцев фактического действия договора аренды за досрочное расторжение договора.
- 3) Договор заключается без преимущественного права на продление.
- 4) При расторжении договора Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений (отделка стен, полов и потолка, возведение перегородок, встроенных светильников, внутренней разводки инженерных систем).
- 5) Ценовая политика арендатора должна быть разумной, цены не должны превышать цены на аналогичный ассортимент в центральных точках общепита на территории г.Ростов-на-Дону. Допустимый порог превышения цен в сравнении с городскими – не более 20%.
- 6) В случае выявления недостоверности отчетов (отчеты по выручке), Арендодатель вправе потребовать штраф в размере 100% месячного ГМС, при этом при повторении нарушения Арендодатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением за 10 дней и удержанием обеспечительного взноса в виде штрафа. Недостоверность отчетов может быть выявлена через сверку данных с данными Z-Отчетов либо с использованием видеонаблюдения Арендодателя на территории пассажирского терминала.
- 7) Обеспечение работы точки 24 часа в сутки.

3. Требования к Офертам Участников

Оферта оформляется по форме, определенной в Приложении №3 к Извещению.

К Оферте в обязательном порядке должны прикладываться документы, содержащие следующие сведения (в форме одного документа или нескольких по усмотрению Участника):

	Документ	Примечание
1.	Визуализация точки общественного питания	Внешний вид точки общественного питания, которую планируется открыть в аэропорту «Платов», с оборудованием, входными группами и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов).
2.	Ассортимент	В форме подробного ассортиментного перечня / меню.
3.	Информация о кадровых ресурсах	Организационная структура точки общественного питания в аэропорту «Платов» с указанием количества руководителей и персонала с описанием модели их мотивации.
4.	Объем капиталовложений и технические условия	Участники должны указать в Оферте объем первоначальных затрат на дизайн-проект, строительно-монтажные работы и оборудование точки общественного питания (не менее 25 000 рублей на 1 кв.м площади – на отделку, не менее 20 000 рублей на 1 кв.м. – на оборудование), Примечание: в случае, если реальная сумма осуществленных первоначальных капитальных вложений окажется меньше суммы, указанной победителем Тендера в Оферте, Организатор будет вправе потребовать произвести остаток капиталовложений или уплатить недостающую сумму в качестве арендной платы.
5.	Ценовая политика	Описание модели ценообразования в точке общественного питания в аэропорту Платов и указанием отклонения уровня цен на ассортимент от цен на внутреннем рынке г. Ростов-на-Дону. Важным условием является готовность Участника Тендера с самого начала реализовывать эффективную ценовую политику на основе ”справедливой стоимости“ – т.е. Участникам рекомендуется применять следующую ценовую политику: цены не более чем на 20% выше обычных цен в центральных точках общественного питания города Ростова-на-Дону.
6.	Календарный план работ по открытию точки общественного питания по форме (Приложение №7)	
7.	Презентация Участника тендера	История организации, опыт работы, описание концепции, фотографии точек общественного питания Участника.
8.	Технические условия (с учетом указанных выше технических параметров помещений, данные параметры являются предельными)	Электрическая мощность, мощность сетей водоснабжения и канализации, мощность общеобменной вентиляции и системы кондиционирования и др. (при необходимости), информация по сетям связи (интернет, телефон – городской, межгород, ТВ, система визуального информирования). Электрическая мощность должна быть запрошена не более той, которая указана в приложении № 12 к Приглашению по соответствующему Объекту.
9.	Предложение по ЗПК по форме приложения № 8 к Приглашению	

	Документ	Примечание
10.	Документы, указанные в приложении № 11 к Приглашению	

4. Условия участия в Тендере

Решение о допуске или не допуске к участию в Тендере принимает Тендерная комиссия, сформированная приказом Организатора.

Тендерная комиссия принимает решение о допуске к участию в Тендере лиц (также по тексту Извещения «Участников»), при условии их соответствия одновременно следующим условиям:

- В отношении Участника Тендера отсутствуют исполнительные производства и/или судебные дела о взыскании с него задолженности на общую сумму более 3 млн. руб.
- Участник Тендера отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков, которые ведет Федеральная антимонопольная служба России (<http://rnp.fas.gov.ru/>).
- Отсутствие в отношении Участника Тендера возбужденных дел о признании его неплатежеспособным (банкротом).
- Отсутствие у Участника Тендера задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает 25% балансовой стоимости активов участника отбора по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, при условии, что участник отбора не обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством.
- В отношении Участника Тендера не должно быть административного приостановления деятельности, не должно быть наложено ареста на его имущество.
- Лицом, с соблюдением установленного настоящим Извещением (приложениями к нему) порядка и срока, подана Организатору Оферта, по форме и содержанию соответствующая (в том числе в части прилагаемых к Оферте обязательных документов) требованиям, предусмотренным в настоящем Извещении.

Лица, не соответствующие хотя бы одному из указанных в таблице условий, к участию в Тендере не допускаются.

Каждому Участнику следует предоставить Оферту в соответствии с инструкциями, изложенными в настоящем Извещении. Оферта должна быть подготовлена по форме, содержанию, как это указано в настоящем Извещении.

Оферта (включая все приложенные документы) должна быть предоставлена на русском (обязательно) и английском языке (на усмотрение Участника).

Вся документация, предоставленная в рамках Тендера, будет являться собственностью Организатора.

В случае расхождения в содержании Извещения и приложений к нему в тексте на русском и английском языках, правильным считается текст на русском языке.

Конфиденциальность

Стороны считают конфиденциальной (коммерческой тайной) всю информацию, передаваемую друг другу в ходе проведения Тендера.

Стороны не должны открывать такую информацию кому бы то ни было, за исключением случаев, когда информация является общедоступной, или по взаимному письменному согласованию Сторон.

Затраты на участие

Участник несет все расходы, связанные с подготовкой Оферты.

Организатор не несет обязательств по возмещению расходов Участнику.

Информация и вопросы до подачи Оферт

Участники Тендера вправе задавать письменные вопросы о разъяснении порядка проведения Тендера, условий допуска, условий договоров и т.п.

Организатор приложит все усилия, чтобы ответить на все вопросы, направленные надлежащим образом, в течение 3 рабочих дней после их получения.

Будет считаться, что Участник имеет полную информацию об условиях Тендера, если от него Организатору не поступит запрос о разъяснении условий Тендера. При этом отсутствие или неправильное толкование Участником каких-либо данных (информации) не может в последующем служить основанием для пересмотра (изменения) предложения, изложенного в его Оферте или условий и стоимости любого из заключенных с ним Организатором договоров.

Внесение изменений и дополнений в настоящее Извещение

В течение срока приема Оферт Организатор имеет право внести изменения или дополнения в настоящее Извещение и приложения к нему. Любые изменения или дополнения являются частью настоящего Извещения. Чтобы предоставить Участникам разумное время для учета такого изменения при подготовке своих предложений, Организатор вносит изменения в настоящее Извещение не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты окончания приема Оферт или продлевает срок приема Оферт таким образом, чтобы до даты окончания приема Оферт было не менее 3-х рабочих дней.

Информация о любых изменениях публикуется на Информационном сайте по тендеру. Всем Участникам следует регулярно посещать указанный сайт с целью отслеживания любых изменений, внесенных в Извещение и приложенных к нему документов. Участники обязаны следить за тем, чтобы Оферта отвечала требованиям настоящего Извещения и любых изменений к нему.

Изменения в Извещении, касающиеся продления срока приема Оферт, их рассмотрения, подведения итогов, подписания Договора, могут вноситься в любое время до подведения итогов Тендера.

Аннулирование и отказ от Тендера

Организатор оставляет за собой право до подписания договоров уполномоченным представителем Организатора отказаться от проведения настоящего Тендера, а также отклонить любое или все предложения. При отказе от проведения Тендера все предложения будут отклонены Организатором, соответствующее уведомление будет размещено на Информационном сайте по Тендеру.

Конкурентные переговоры (переторжка)

Организатор может пригласить Участников на конкурентные переговоры с целью предоставления возможности изменить (в сторону улучшения) свои предложения, которые были представлены в составе Оферты. Время, место и порядок проведения конкурентных переговоров определяются Организатором.

На конкурентных переговорах могут присутствовать только лица, имеющие соответствующие полномочия, оформленные в установленном порядке, в т.ч. по доверенности на право принятия соответствующих решений и подписания протокола и обновленной Оферты.

Организатор вправе обратиться к представителям Участников с предложением изменить или дополнить Оферту.

Участник может отказаться изменять свою Оферту.

Конкурентные переговоры завершаются, когда все Участники высказали свое окончательное предложение. Измененное предложение заносится в Протокол окончательных предложений, который подписывается представителем Участника и членом Тендерной комиссии.

Полнота и достоверность представления информации

Неполное представление Участником требуемой информации или подача Оферты, не отвечающей требованиям документации, дает право Организатору на отклонение такой Оферты. Любой Участник на любом этапе проведения Тендера может быть отстранен в случае представления им недостоверных сведений.

Подведение итогов Тендера

Организатор не обязан акцептовать какую-либо Оферту или вести переговоры с каким-либо Участником.

Организатор оставляет за собой право акцептовать любую из поступивших Оферт, либо не акцептовать ни одну из них (без объяснения причин).

Оферта считается акцептованной с момента подписания договора аренды уполномоченным представителем Организатора.

Победителем Тендера будет определен тот Участник, который набрал максимальное количество баллов по критериям отбора:

	Критерии	Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов
1	Гарантированная минимальная сумма (ГМС) (средняя арифметическая по годам)	руб.	40
2	Арендная плата как доля от товарооборота (средняя арифметическая по годам)	%	30
3	Привлекательность концепции (внешний вид, формат, тип кухни) точки общественного питания и ее соответствие общей концепции интерьеров аэропорта		20
4	Оценка опыта работы на рынке общественного питания в региональных аэропортах с пассажиропотоком не менее 900 тыс. пассажиров в год		10
<p><i>Формула для критерия оценки № 1 (ГМС):</i> $V_{Ai} = (A_i * 40\%) / A_{max} * 100$, где V_{Ai} – количество баллов по предложенной i-м Участником сумме ГМС; A_{max} – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера; A_i – ГМС, предложенный i-м Участником тендера.</p> <p><i>Формула для критерия оценки № 2 (Доля от товарооборота):</i> $V_{Ai} = (A_i * 30\%) / A_{max} * 100$, где V_{Ai} – количество баллов по предложенной i-м Участником Доле от товарооборота; A_{max} – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера; A_i – Доля от товарооборота, предложенная i-м Участником тендера.</p>			

Оценки по критериям 3, 4 определяются в виде среднего арифметического голосов членов комиссии по каждому критерию. Члены комиссии голосуют в соответствии со своим внутренним убеждением.

Договор аренды с победителем заключается в срок не позднее 15.02.2017 г.

Проект договора будет направлен Участникам Тендера после подписания соглашения о конфиденциальности.

5. Приложения к Извещению (направляются по письменному запросу Участника, направленному на электронный адрес контактного лица Организатора)

Приложение	Название Приложения
№1	Справочная информация
№2-1, №2-2	Схемы размещения площадей
№2-3	Второй этап строительства, планировки
№3	Формы оферты на 11 мес., 3 года
№4	Анкета участника
№5	Проект договора аренды
№6	Альбом (концепция интерьеров) терминала (Руководство для арендаторов)
№7	Форма календарного плана работ по строительству точки общественного питания
№8	Форма оферты по организации питания в зале повышенной комфортности
№9	Проект соглашения о конфиденциальности
№10	Финансовые формы на 11 мес., 3 года
№11	Перечень предоставляемых документов
№12	Информация о состоянии передаваемых помещений
№ 13	Проект договора (будет предоставлена не позднее «28» ноября 2016 года)