



DIRECTUM-21485-2782773

**ИЗВЕЩЕНИЕ****о приглашении делать оферты 03-2021/ДНК-О**

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

Предмет Тендера (далее – «Тендер»):	Заключение договоров аренды нежилых помещений для размещения и эксплуатации точек общественного питания на территории международного аэропорта Ростов-на-Дону (Платов)
Организатор Тендера (далее – «Организатор»):	АО «Ростоваэроинвест»   346713, Россия, Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, территория Аэропорт
Информационный сайт по Тендеру:	<a href="http://rov.aero/">http://rov.aero/</a>
Цель проведения Тендера:	Выбор лица (лиц) с которым(и) будет заключен договор аренды для организации точек общественного питания на территории международного аэропорта Ростов-на-Дону (Платов) С Победителем (Победителями) Тендера в течение 30 дней после опубликования итогов будет заключен договор аренды Объекта.
Дата и время начала приема Оферт на участие в Тендере:	05.07.2021 в 8-00 (время г. Москва)
Дата и время окончания приема Оферт на участие в Тендере:	Лоты №1-3 – 13.08.2021 в 17-00 (время г. Москва) Лот № 4 – 19.07.2021 в 17-00 (время г. Москва)
Время и место приема Оферт:	По рабочим дням с 8:00 до 17: 00 (время г. Москва) Оригиналы оферт: По адресу: 346713, Россия, Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, территория Аэропорт Получатель: АО УК «Аэропорты Регионов» Продублировать скан-версии оферт на e-mail: <a href="mailto:o.shlyhova@ar-management.ru">o.shlyhova@ar-management.ru</a>
Дата подведения итогов Тендера:	До Лоты №1-3 – 30.09.2021 Лот № 4 – 30.07.2021
Срок действия Оферт:	до 31 декабря 2022 года



Контактное лицо Организатора:

[Олеся Шляхова]

[o.shlyhova@ar-management.ru](mailto:o.shlyhova@ar-management.ru)

моб.: +7 (918) 851 65 04

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

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

Заключение договоров аренды нежилых помещений для размещения и эксплуатации точек общественного питания на территории международного аэропорта Ростов-на-Дону (Платов)

	Расположение объекта	Площадь*, кв. м (ориентировочно)	Срок аренды**	Рекомендуемый формат торговой точки /оказания услуг	Дополнительные условия
Лот №1	1 этаж, общая зона	192	3 года или 5 лет	Ресторан национальной кухни, семейный ресторан. Возможен другой формат (по согласованию с Арендодателем).	
Лот № 2	1 этаж, общая зона	174	3 года или 5 лет	Fast - food, ресторан free-flow, блинная (возможен другой формат по согласованию с Арендодателем).	
Лот №3	3 этаж, стерильная зона вылета ВВЛ	142	3 года или 5 лет	Ресторан национальной кухни, семейный ресторан. Возможен другой формат (по согласованию с Арендодателем).	Обеспечение питанием пассажиров ВИП терминала по отдельному меню. Обеспечение питанием пассажиров зала Priority Pass внутренних авиационных линий (ВВЛ) на возмездной основе.
ЛОТ № 4	Парковка оператора такси	15	11 месяцев	Fast - food, пиццерия, кофейня, (возможен другой формат по согласованию с Арендодателем).	



Ориентировочный срок передачи помещений для проведения строительно-монтажных работ:  
декабрь 2021 года

Ориентировочный срок открытия точек:  
январь 2022 года

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

- 1) Внесение Арендатором обеспечительного платежа Арендодателю в размере [3-х-месячного] ГМС (в денежном выражении или в виде банковской гарантии (не более 50% от суммы обеспечения по согласованию с Арендодателем).
- 2) Право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает не ранее чем через 12 месяцев после Даты начала коммерческой эксплуатации. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора с уведомлением не ранее чем за 6 месяца 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. При расторжении договора Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений (отделка стен, полов и потолка, возведение перегородок, встроенных светильников, внутренней разводки инженерных систем).
- 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 аналогичных магазинах 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 Точек 24 часа в сутки (иной режим работы возможен только по согласованию с Арендодателем).

## 3. Требования к Офертам Участников

Оферта оформляется по форме, определенной в Приложении №2 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 торговой точки/оказания услуг	Внешний вид торговой точки/оказания услуг с оборудованием и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов).
2.	Ассортимент	В форме подробного ассортиментного перечня товаров- услуг
3.	Информация о кадровых ресурсах	Организационная структура торговой точки /оказания услуг 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 торговой точки. Примечание: в случае, если реальная сумма осуществленных первоначальных капитальных вложений окажется меньше суммы, указанной победителем Тендера в Оферте, Органи-



	Документ	Примечание
		затор будет вправе потребовать произвести остаток капиталовложений или уплатить недостающую сумму в качестве арендной платы.
5.	Ценовая политика	Описание модели ценообразования в торговой точке и с указанием отклонения уровня цен на ассортимент от цен на внутреннем рынке г. Ростова-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 города Ростова-на-Дону.]
6.	Презентация Участника тендера	История организации, опыт работы, описание концепции, фотографии торговых точек Участника.
7.	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 справочной информации к Приглашению по соответствующему Объекту.
8.	Документы, указанные в приложении № 7 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 [0,5 млн. руб]
- Участник Тендера отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (ФЗ-44, ФЗ-223) и реестре недобросовестных подрядных организаций (ПП ФР 615) (<https://zakupki.gov.ru/epz/dishonestsupplier/search/results.html>).
- 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.
- Участник не имеет просроченной задолженности по текущим отношениям с Арендодателем

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 Извещение, 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 пред-



DIRECTUM-21485-2782773

ложения. 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:

	<b>Критерии</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Вес показателя в итоговой оценке баллов</b>
1	Гарантированная минимальная сумма (ГМС) (средняя арифметическая по годам)	руб.	40
2	Арендная плата как доля от товарооборота (средняя арифметическая по годам)	%	30
3	Внешний вид оборудования и его соответствие общей концепции интерьеров аэропорта		20
4	Оценка опыта работы на рынке товаров/услуг в аэропортах с пассажиропотоком не менее 900 тыс. пассажиров в год либо в торговых центрах в городах-«миллионниках»		10



DIRECTUM-21485-2782773

Критерии	Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов
<p><i>Формула для критерия оценки № 1 (ГМС):</i> <math>V_{Ai} = (A_i * 40\%) / A_{max} * 100</math>, где <math>V_{Ai}</math> – количество баллов по предложенной <math>i</math>-м Участником сумме ГМС; <math>A_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера; <math>A_i</math> – ГМС, предложенный <math>i</math>-м Участником тендера.</p> <p><i>Формула для критерия оценки № 2 (Доля от товарооборота):</i> <math>V_{Ai} = (B_i * 30\%) / B_{max} * 100</math>, где <math>V_{Ai}</math> – количество баллов по предложенной <math>i</math>-м Участником Доле от товарооборота; <math>B_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера; <math>B_i</math> – Доля от товарооборота, предложенная <math>i</math>-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 [до 01.12.2021 г.]**

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

#### **Антикоррупционная оговорка**

1. При проведении Тендера, Участники, Организатор, Заказчик, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц для получения каких-либо неправомерных преимуществ или достижения иных неправомерных целей, в том числе получения преимущества при выборе Победителя и (или) второго Победителя.
2. При проведении Тендера, Участники, Организатор, Заказчик, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Запроса предложений законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
3. Каждый из Участников Тендера, Организатор, Заказчик отказывается от стимулирования каким-либо образом работников Участников, Организатора, Заказчика, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующего его лица.
4. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующего его лица, понимаются:
  - 4.1. предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими Участниками Тендера;
  - 4.2. предоставление каких-либо гарантий, обещаний;
  - 4.3. ускорение существующих процедур;
  - 4.4. иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Участниками, Заказчиком, Организатором.
5. В случае возникновения у кого-либо подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующее лицо обязуется уведомить Организатора, Заказчика в письменной форме. После письменного уведомления,



Организатор, Заказчик имеют право приостановить проведение Запроса предложений до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

6. В письменном уведомлении лицо обязано сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей антикоррупционной оговорки Участником, Организатором, Заказчиком, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.
7. Участники Тендера, Организатор, Заказчик признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом они прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения в коррупционную деятельность.
8. Указанное в настоящем разделе условие является существенным условием настоящего Тендера.
9. Участники Тендера, Организатор, Заказчик гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по представленным в рамках Запроса предложений фактам с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций.
10. Участники Тендера, Организатор, Заказчик гарантируют полную конфиденциальность по вопросам исполнения антикоррупционных условий настоящего Тендера, а также отсутствие негативных последствий как для обращающегося лица в целом, так и для конкретных работников обращающегося лица, сообщивших о факте нарушений.

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

Приложение	Название Приложения
№1	Справочная информация и схема размещения площадей
№2	Формы оферты
№3	Анкета участника
№4	Проект договора аренды
№5	Проект соглашения о конфиденциальности
№6	Финансовые формы
№7	Перечень документов
№8	
№9	
№10	