



## ИЗВЕЩЕНИЕ

### Запроса предложений на право заключения договоров аренды/субаренды недвижимого имущества (коммерческих площадей) для размещения и эксплуатации точек общественного питания в Терминале №1, международного аэропорта Красноярск 3/2022

#### Потенциальному Партнеру

ООО «ЭРА Терминал» приглашает делать предложения (далее Оферты) на право заключения договоров аренды/субаренды недвижимого имущества (коммерческих площадей) для размещения и эксплуатации точек общественного питания в Терминале №1 международного аэропорта Красноярск, (далее – Запрос предложений).

**Организатор Запроса предложения** (далее – Организатор): ООО «ЭРА Терминал» - Российская Федерация, 663020, Красноярский край, Емельяновский район, пгт. Емельяново, территория Аэропорт «Красноярск», строение 5б.

**Информационный сайт:** <https://www.kja.aero/>

**Дата и время начала приёма Оферт:** 14.02.2022 г. в 8:30 (время г. Красноярск)

**Время и место приема Оферт:** По рабочим дням с 08:30 до 17:00 (время г. Красноярск) по адресу: ООО «Аэропорт Емельяново», РФ, 663021, Красноярский край, Емельяновский район, Аэропорт «Красноярск», стр.2. Допускается отправка предложений через страницу сайта аэропорта Красноярск: <https://www.kja.aero/partners/otkrytye-konkursy/> с последующей доставкой оригиналов документов по вышеуказанному фактическому адресу не позднее даты окончания приёма Оферт.

**Дата окончания приема Оферт:**

По Лоту №1 до 22.02.2022г. включительно.

**Дата подведения итогов:**

По Лоту №1 не позднее 28.02.2022г.

**Контактное лицо Организатора:** Селиванова Наталья Викторовна, e-mail: [nselivanova@kja.aero](mailto:nselivanova@kja.aero), +7 (391) 290-46-50; Высотина Маргарита Михайловна e-mail: [mvysotina@kja.aero](mailto:mvysotina@kja.aero), +7 (391) 226-62-37;

Запрос предложений не является офертой и не подпадает под регулирование ст.ст. 447- 449.1, 1057—1061 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, процедура запроса предложений не накладывает на Организатора соответствующего объема гражданско-правовых обязательств. Организатор не обязан каким-либо образом представлять обоснование или мотивировать свои действия (бездействие). Организатор не имеет обязанности заключения договора по результатам настоящей процедуры.

Организатор ориентируется на работу с опытными, квалифицированными контрагентами, имеющими положительную деловую репутацию и способными предложить необходимый комплекс услуг.

Организатор Запроса предложений имеет право отказаться от проведения Запроса предложений в любое время, не неся никакой ответственности перед участниками Запроса предложений или третьими лицами, которым такое действие может принести убытки.

#### Обращаем Ваше внимание!

Участники запроса предложений должны самостоятельно отслеживать появление на официальном сайте аэропорта Красноярск [www.kja.aero](http://www.kja.aero) разъяснений, изменений или дополнений к Запросу. Организатор запроса предложений не несет обязательств или ответственности в случае неполучения Участниками запроса предложений разъяснений, изменений или дополнений к Запросу.

Общая сводная информация с основными положениями Запроса, является общей для всех Запросов предложений, размещена на сайте в открытом доступе для самостоятельного ознакомления. Отправляется Участникам по запросу на электронную почту от лица ответственного за проведение Запроса предложений.

## 1. Предмет Договоров аренды, заключаемых по результатам Запроса, для размещения и эксплуатации точек общественного питания.

### Информационная карта

№ лота	Ориентировочная площадь лота, кв. м.*	Местоположение	Срок аренды **	Целевое назначение площади	Обеспечения предложения
1	75,9 кв. м.	Терминал №1, 3 этаж, стерильная зона МВЛ (ЕАЭС)	Не менее 11-ти месяцев	Ресторан/кафе этнической/национальной кухни.	2 ГМС

Примечание:

\*Площадь может уточняться по результатам технической инвентаризации.

\*\*Срок аренды отсчитывается с даты начала коммерческой деятельности.

Ориентировочный\* срок передачи помещений для проведения строительно-монтажных работ:

Лот №1, не позднее 2-х месяцев с даты получения извещения о Победе.

Примечание:

\* Срок может быть изменен по решению Организатора.

Ориентировочный\* срок открытия точек:

Лот №1, не позднее 2-х месяцев и 3-х недель с даты получения извещения о Победе.

Примечание:

\* Срок может быть изменен по решению Организатора.

## 2. Ключевые условия договоров аренды

1) Внесение Арендатором обеспечительного платежа Арендодателю в размере 2-месячного ГМС для Арендаторов в сегменте общественного питания.

2) Договор заключается без преимущественного права на продление.

3) Право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает не ранее, чем через 6 месяцев после даты начала коммерческой эксплуатации. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора с уведомлением не ранее, чем за 60 дней и выплатой отступного в размере суммы обеспечительного платежа, установленного договором за досрочное расторжение договора.

4) При расторжении договора Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений (отделка стен, полов и потолка, возведение перегородок, встроенных светильников, внутренней разводки инженерных систем), при условии, что Арендодателя эти улучшения устраивают. Если нет, то при выезде Арендатор обязан арендуемую площадь привести в первоначальное состояние на дату приема – передачи площади, при заключении договора.

5) В случае выявления недостоверности отчетов (отчеты по выручке), Арендодатель вправе потребовать штраф в размере 100% месячного минимального фиксированного платежа, 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 ОФД с данными Z-Отчетов либо с использованием видеонаблюдения Арендодателя. Также Арендатор обязуется предоставить Арендодателю доступ к своей онлайн кассе для сверки данных о выручке.

6) Ценовая политика арендатора должна быть разумной и соответствовать п.4 Требований к оффертам Участников.

7) Обеспечение работы Точек 24 часа в сутки.

### 3. Обеспечение на участие в торгах

Для участия в Запросе предложений Заявитель должен предоставить Организатору обеспечение заявки на участие в Запросе предложений, данное условие является обязательным для участия. В случае непредставления Заявителем такого обеспечения, заявка на участие в Запросе предложений, поданная Заявителем, будет в результате рассмотрения расценена комиссией как не соответствующая требованиям настоящей документации, что влечет за собой непризнание Заявителя Участником Запроса предложений.

Участники запроса предложений в составе предложения на участие в запросе предложений предоставляют обеспечение предложения на сумму, выраженную в рублях без учета НДС и указанную в информационной карте (стр.2).

Обеспечение заявки на участие в Запросе предложений предоставляется в денежной форме на основании Договора обеспечения заявки (форма договора представлена в настоящей документации). Обеспечение заявки на участие в запросе должно быть внесено Заявителем в срок не позднее окончания срока подачи заявок на участие в запросе. В случае, если размер обеспечения предложения в информационной карте (стр.2) определен Организатором в размере  $x$ -кратной гарантированной минимальной суммы арендной платы (ГМС), участник запроса предоставляет обеспечение предложения в размере ГМС (кратной по требованию организатора), заявленной участником в прилагаемой к Оферте Финансовой форме (Приложение №4) в месяц за первый год, без НДС.

Обеспечение предложений перечисляется по следующим реквизитам:

<b>Полное наименование фирмы:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ЭРА Терминал»
<b>Юридический адрес:</b>	663020, Красноярский край, Емельяновский район, пгт. Емельяново, территория Аэропорт Красноярск, стр. 56
<b>ИНН</b>	2411015448
<b>КПП</b>	241101001
<b>Р/с</b>	40702810331000098331
<b>К/с</b>	30101810800000000627
<b>БИК</b>	040407627
<b>Полное наименование банка:</b>	КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8646 ПАО СБЕРБАНК г. Красноярск
<b>Местонахождение банка:</b>	г. Красноярск
<b>ОГРН</b>	1052411031496
<b>Назначение платежа:</b>	Обеспечение предложения по выбору арендатора на право заключения договоров аренды недвижимого имущества. Запрос №_____. Лот №_____.

Обеспечение должно отвечать следующим требованиям:

- в качестве обеспечения используются только денежные средства;
- в качестве документа, подтверждающего внесение обеспечения, должно быть оригинальное платежное поручение. В том случае, если перевод денежных средств осуществляется Участником запроса предложений при помощи системы «Банк-клиент», то должна быть приложена оригинальная выписка из банка, подтверждающая факт перевода денежных средств.

Указанный оригинальный документ, вкладывается в пакет с Заявкой на участие в Запросе предложений. Копия документа направляется контактными лицам Организатора в электронной или факсимильной форме.

Если заявка не сопровождается обеспечением, такая заявка отклоняется.

Участникам, не выигравшим в запросе предложений или в случае признания запроса предложений по лоту не состоявшимся, обеспечение возвращается участникам в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения заявления на имя Генерального директора ООО «Аэропорт Емельяново» - управляющей компании ООО «ЭРА Терминал» о возврате денежных средств.

Обеспечение Участника, признанного победителем запроса предложений, в пятидневный срок после подписания им договора с Организатором, засчитывается в счет уплаты Обеспечительного платежа по договору аренды.

Обеспечение предложения не возвращается в следующих случаях:

- если Участник отказывается от своего предложения после истечения срока приема заявок на участие и до окончания срока действия предложения;
- если Участник, признанный победителем запроса предложений, отказывается от подписания договора аренды или намерен подписать его на условиях, отличных от условий, предусмотренных в настоящей документации;
- если Участник, признанный победителем торгов, несвоевременно исполнил обязательства по проведению строительно-монтажных работ, ремонтных работ на площадях, переданных по договору аренды, а именно, в согласованные сторонами договора сроки не приступил к началу осуществления коммерческой деятельности;
- если Участник отказался от заключения договора обеспечения предложения;
- если Участник, при проведении конкурентных переговоров, в сроки, указанные в извещении о проведении конкурентных переговоров, не предоставляет в указанные в извещении сроки оферту на участие (Приложение №2) либо уведомление об отказе в участии в конкурентных торгах.

Договор обеспечения предложения (Приложение №3), заключаемый между Организатором и Участником запроса предложений, на момент подачи заявки может быть подписан обеими сторонами, либо подписан только со стороны участника. В этом случае после вскрытия конвертов с предложениями участников договор обеспечения подписывается Организатором и участнику передается второй экземпляр.

#### **4. Затраты на участие**

Участник несет все расходы, связанные с подготовкой предложения.

Организатор не несет обязательств по возмещению расходов Участнику.

Участник может обратиться к контактному лицу Организатора для получения необходимой информации для уточнения (разъяснения) условий Запроса предложений, местных условий, транспортных возможностей и ограничений, а также сбора другой информации, которая может помочь при подготовке Оферты. Такое обращение может быть сделано в любой форме и любым доступным способом, кроме устной формы.

Будет считаться, что Участник имеет полную информацию об условиях Запроса предложений, если от него Организатору не поступит запрос о разъяснении условий Запроса предложений. При этом отсутствие или неправильное толкование Участником каких-либо данных (информации) не может в последующем служить основанием для пересмотра предложения или условий и стоимости договора.

#### **5. Внесение изменений и дополнений в Извещение о Запросе предложений**

В течение срока приема предложений Организатор имеет право внести изменения или дополнения в настоящее Извещение. Любые изменения или дополнения являются частью Извещения о Запросе предложений. 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 на необходимо количество дней. Информация о любых изменениях публикуется на сайте [www.kja.aero](http://www.kja.aero).

#### **6. Полнота и достоверность представления информации**

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

## 7. Конфиденциальность

Стороны считают конфиденциальной (коммерческой тайной) всю информацию, которую Организатор передает Участниками Запроса в ходе проведения Запроса.

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

## 8. Требование к оформлению Оферты

Пакет документов предоставляется по запросу на e-mail: [nselivanova@kja.aero](mailto:nselivanova@kja.aero), [mvysotina@kja.aero](mailto:mvysotina@kja.aero). Оферта оформляется по форме, определенной в Приложении №2 к Извещению. Оферта со всеми прилагаемыми документами должна быть составлена на русском языке, должна быть сшита, листы пронумерованы, на месте сшивки Оферты должна быть подписана уполномоченным представителем Участника с указанием количества листов в Оферте.

В случае выявления несоответствий по заполнению Оферты Организатор направляет соответствующий запрос по электронной почте в адрес Участника. В случае если замечания по Оферте не устранены в течение 3 рабочих дней, но не позднее, чем за 1 рабочий день до начала оценки Оферт, Участник не допускается до Запроса предложений.

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

- 1) Визуализация проекта (внешний вид точки должен содержать не менее 3-ех ракурсов: входная группа, внутренние интерьеры с учетом рекомендаций, указанных в Приложении №2 к Извещению).
- 2) Презентация участника запроса (опыт работы, история организации, описание концепции).
- 3) Ассортиментный перечень (категория товаров с указанием % доли, которую каждая категория занимает в общем ассортименте, количеством брендов в категории (с их перечислением), количеством ассортиментных позиций в бренде).
- 4) Ценовая политика (модель ценообразования с указанием отклонения уровня цен от цен в г. Красноярск, а также в других региональных аэропортах РФ).
- 5) Объем капиталовложений (затраты на дизайн-проект, СМР и оборудование).
- 6) Документы, указанные в п. 14 настоящего Извещения.

Любой Участник на любом этапе проведения Запроса предложений может быть отстранен в случае предоставления им недостоверных сведений. Выявление факта предоставления недостоверных сведений после заключения Договора является достаточным основанием для расторжения такого Договора в одностороннем порядке.

Организатор вправе обратиться к Участнику о дополнительном продлении срока действия предложений на определенный период. Обращение и ответы Участника оформляются в письменном виде.

## 9. Требования к Участникам

Участником может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, местонахождения, а также места происхождения капитала или индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора аренды.

Участник должен соответствовать обязательным требованиям, а именно:

- Требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим те виды деятельности, которые планируется осуществлять на арендуемой площади.
- Требованию о не проведении ликвидации участника – юридического лица или не проведении в отношении участника – юридического лица, индивидуального предпринимателя процедуры банкротства.
- Требованию о не приостановлении деятельности участника запроса предложений в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на день проведения запроса предложений.
- Требованию об отсутствии у участника запроса предложений 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.

- Отсутствие сведений об Участнике в реестрах недобросовестных поставщиков, предусмотренных Федеральным законом №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральным законом №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

- Соблюдение установленного порядка и срока, подачи Организатору Заявки на участие, по форме и содержанию соответствующие требованиям, предусмотренным в Запросе предложений.

- В отношении каждого лота участник запроса предложений вправе подать только одну заявку. В случае установления факта подачи одним участником запроса предложений двух и более заявок при условии, что поданные ранее заявки этим участником запроса предложений не отозваны, все заявки такого участника запроса предложений не рассматриваются.

- Вся документация, предоставленная в рамках Запроса, будет являться собственностью Организатора.

Лица, не соответствующие хотя бы одному из указанных ниже условий, к участию в Запросе предложений не допускаются.

С общими сводными положениями о проведении Запроса предложений Участник может ознакомиться самостоятельно на сайте Аэропорта Красноярск [www.kja.aero](http://www.kja.aero) либо запросить у Организатора официальным письмом.

#### **10. Аннулирование и отказ от Запроса**

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

#### **11. 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 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.

#### **12. Подведение итогов Запроса предложений**

Организатор оставляет за собой право отклонить предложения Участников/-а, не неся при этом никакой ответственности перед участниками, а также обязательства информировать участников о причинах своих действий. Оферта считается акцептованной, с момента подписания договора уполномоченным представителем Организатора. Организатор Запроса предложений вправе отказаться от его проведения на любой стадии Запроса предложения.

Победителем Запроса 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>
Критерий 1	Гарантированная минимальная сумма (ГМС) (средняя арифметическая по годам)	Руб.	40 (X)

Критерии		Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов
Критерий 2	Арендная плата как доля от товарооборота (средняя арифметическая по годам)	%	20 (Y)
Критерий 3	Объем капиталовложений (с учетом амортизации для вновь подающих заявку участников)	Руб.	15(Q)
Критерий 4	Привлекательность концепции (внешний вид, формат Точки) и ее соответствие общей концепции интерьеров аэропорта.		15
Критерий 5	Оценка опыта работы на рынке торговли в аэропортах с пассажиропотоком не менее 1 млн. пассажиров в год, качества ассортимента товаров и проработанности ценовой политики, а также оценка опыта в качестве арендатора в городах- «миллионниках».		10
<p><i>Формула для критерия оценки № 1 (ГМС):</i>  <math>X_{ci} = (C_i * 40\%) / C_{max} * 100</math>, где  <math>X_{ci}</math> – количество баллов по предложенной i-м Участником сумме ГМС;  <math>C_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками запроса;  <math>C_i</math> – ГМС, предложенный i-м Участником запроса.</p> <p><i>Формула для критерия оценки № 2 (Доля от товарооборота):</i>  <math>Y_{ci} = (C_i * 20\%) / C_{max} * 100</math>, где  <math>Y_{ci}</math> – количество баллов по предложенной i-м Участником Доле от товарооборота;  <math>C_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками запроса;  <math>C_i</math> – Доля от товарооборота, предложенная i-м Участником запроса.</p> <p><i>Формула для критерия оценки № 3 (Объем капиталовложений):</i>  <math>Q_{ci} = (C_i * 15\%) / C_{max} * 100</math>, где  <math>Q_{ci}</math> – количество баллов по предложенному i-м Участником размеру инвестиций;  <math>C_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками запроса;  <math>C_i</math> – размер инвестиций, предложенный i-м Участником запроса.</p>			

Оценки по критериям 4, 5 определяются на основании метода экспертных оценок членов комиссии, и итог рассчитывается как среднее арифметическое баллов, поставленных членами комиссии по каждому критерию.

Организатор, исходя из наиболее экономически выгодных для него условий, примет решение о сроке, на который он будет заключать договоры аренды. Исходя из этого, для целей выбора победителя Запроса будут рассматриваться предложения со сроком аренды для соответствующего лота.

### 13. Заключение договора

В случае признания Запроса предложений состоявшимся, Участнику, признанному победителем по итогам отбора, направляется или передается на подписание 2 экземпляра договора в течение 15 рабочих дней с даты направления Организатором Участнику уведомления об итогах отбора. Участник обязан подписать и вернуть один экземпляр договора в случае, если договор заключается на срок не более, чем на 11 (одиннадцать) месяцев, в течение 10 календарных дней с даты получения Участником договора, в случае, если договор заключается на срок более 11 (одиннадцати) месяцев, в течение 40 календарных дней с даты получения Участником договора. В случае, если Участник в срок предусмотренный настоящим пунктом, не предоставил Организатору подписанный договор, данный Участник признается уклонившимся от заключения договора. При возврате, в течение 40 календарных дней с даты его получения от Организатора, Участником договора, заключаемого на срок более 11 (одиннадцати) месяцев, без подтверждения государственной регистрации договора (штампа Росреестра в договоре), Участник признается уклонившимся от заключения договора.

В случае, если Участник отказался подписать договор, а также, если станут известны сведения о несоответствии Участника требованиям настоящего Запроса предложений, результаты аннулируются и новый Участник, предложивший наибольшую стоимость по договору определяется из числа остальных Участников или проводится повторный Запрос предложений контрагента на данный лот.

**14. Перечень документов, подаваемых в составе Оферты:**

- 1) Оферта/предложение на имя генерального директора ООО «Аэропорт Емельяново» - Андрея Владимировича Метцлера (Приложение №2);
- 2) Договор обеспечения предложения (Приложение №3);
- 3) Финансовая форма (Приложение №4);
- 4) Дизайн - проект торговой точки/оказания услуг с оборудованием и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов);
- 5) Ассортиментный перечень точки;
- 6) Ценовая политика;
- 7) Список электрооборудования с указанием потребляемой мощности. Технические требования.
- 8) Презентация Участника, рекомендательные письма от арендодателей/партнеров;
- 9) Платежное поручение банка об оплате обеспечительного платежа Запроса предложений с указанием в назначении «Обеспечительный платеж Запроса предложений №\_\_\_/2022 по лоту №\_\_\_». А также подписанный договор обеспечения предложения Запроса предложений.
- 10) Оригинал доверенности на лицо, которое подписало Оферту (в случае подписания единоличным исполнительным органом – заверенная копия протокола об избрании).
- 11) Справка из налогового органа об отсутствии задолженностей по уплате начисленных налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты любого уровня на дату начала участия в отборе.
- 12) Учредительные документы (Свидетельство ИНН, ОГРН, Устав, выписку из ЕГРЮЛ не старше 1 мес., документ подтверждающий полномочия руководителя (протокол, решение и т.п.)



