



**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
НА ПОИСК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
для размещения
Распределительного Центра
в Уральском регионе**

09 января 2017 г.

Департамент Логистики

127422, Москва, ул.Тимирязевская, д.1
Тел.: (495) 781-08-08

1. ВВЕДЕНИЕ

- 1.1. Настоящий документ является предварительным техническим заданием (далее – «ТЗ») на поиск складского комплекса (далее – «Объект») для размещения Распределительного Центра ПАО «Детский мир» (далее – «РЦ»).
- 1.2. В качестве объектов поиска в настоящее время рассматриваются:
 - Уже готовые (введённые в эксплуатацию) Объекты;
 - Объекты, находящиеся в стадии строительства;
 - Земельные участки, на которых Девелопер готов построить складской комплекс в требуемые сроки (см. раздел 3 настоящего ТЗ).
- 1.3. Ключевые параметры требуемого Объекта могут изменяться в ходе получения, анализа и обсуждения предложений, в том числе (но не ограничиваясь):
 - Площадь Объекта;
 - Требуемые сроки ввода в эксплуатацию;
 - Основные инженерно-технические характеристики Объекта;
 - Существенные условия по Договору аренды.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ


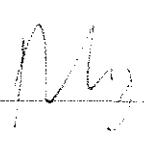
- 2.1. Поиск Объекта осуществляется с целью **АРЕНДЫ** или **ПОКУПКИ** для дальнейшей эксплуатации в целях ПАО «Детский мир».
- 2.2. РЦ предназначен для приёмки, хранения, комплектации и отгрузки товаров народного потребления следующих групп:
 - Непродовольственные товары, не требующие особых температурных условий хранения;
 - Продовольственные товары, требующие стандартных температурных условий хранения (+12/+20°C);
 - Сопутствующие товары (бытовая химия и т.п.).
- 2.3. Приёмка товаров в РЦ осуществляется автомобильным транспортом, отгрузка товаров из РЦ осуществляется автомобильным транспортом. В связи с этим, инфраструктура Объекта должна включать подъездные пути и места стоянки для большегрузного (длиной до 21 м.) автотранспорта. Также должны быть предусмотрены места стоянки для легкового автотранспорта персонала и посетителей. *Наличие железнодорожной ветки и ramпы для проведения погрузо-разгрузочных работ железнодорожных вагонов и контейнеров не является определяющим.*
- 2.4. Режим работы РЦ: 24 часа в сутки, 7 дней в неделю, 365 дней в году.

3. СРОКИ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

- 3.1. Предполагаемый срок подписания Договора с Продавцом / Арендодателем – до **1 мая 2017 г.**
- 3.2. Требуемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – **01 марта 2018 года.**
- 3.3. Требуемый срок доступа на Объект для проведения работ по оснащению технологическим оборудованием – **не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до ввода в эксплуатацию**, при этом:
 - Производство (заливка) полов в складском здании (включая период набора прочности пола для возможности начала его эксплуатации) должно быть полностью завершено не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до ввода в эксплуатацию;
 - Помещение Серверной должно быть полностью завершено строительством, оснащением и отделкой не позднее, чем за 3 (три) месяца до ввода в эксплуатацию.
- 3.4. Завершение всех работ Продавца / Арендодателя по «Акту устранения недостатков, выявленных при приёмке в эксплуатацию» – **в течение 3 (трёх) месяцев с даты ввода в эксплуатацию.**
- 3.5. Если доступ на Объект (п.3.3.), и/или ввод в эксплуатацию (п.3.2), и/или работы по устранению недостатков (п.3.4) не будут выполнены в указанные сроки, то:
 - Начиная с даты, следующей за датой неисполнения обязательства – Продавец / Арендодатель уплачивает штрафные санкции в адрес «Детского мира» в размере среднерыночной арендной ставки за каждый день просрочки + все соответствующие платежи со стороны «Детского мира» переносятся на срок завершения всех работ;
 - В случае срыва любого из вышеуказанных сроков более, чем на 2 (два) месяца «Детский мир» имеет право не подписывать основной договор (ДДА или ДКП), и расторгнуть предварительный договор (ПДА или ПДКП).

4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- 4.1. **Екатеринбург, Челябинск, Пермь** и прилегающие территории.
- 4.2. Высокая транспортная доступность для грузового автотранспорта (наличие качественных подъездных путей, федеральных трасс).
- 4.3. Высокая транспортная доступность для персонала (наличие станций / остановок общественного транспорта в непосредственной близости от объекта).

  **2**

4.4. Месторасположение Объекта должно отвечать всем установленным законодательством нормам (в т.ч. по удалённости от загрязняющих производств, жилых зданий и сооружений, и проч.) с учётом вышеприведённых параметров и требований.

5. ПРИМЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

| Характеристика | Значение (описание) |
|--|--|
| Земельный участок, инженерные сети и коммуникации | |
| Здание склада: | |
| Общая площадь (включая офисно-бытовые помещения в складе и складской – офисный мезонин) | 60 000 кв.м. |
| Административно-бытовые помещения | 5 000 кв.м. |
| Площадь мезонина | 5 000 кв.м. |
| Инфраструктура: | |
| Стоянка грузового транспорта | Не менее 150 мест (без учёта придоковых) |
| Стоянка легкового транспорта | Не менее 150 мест |
| Придочковая длина площадки маневрирования | Не менее 36 м |
| Инженерные сети, коммуникации, отделка: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Электроэнергия: не менее 1000 КВт, с резервированием 100% (I категория); ▪ Канализация городская или очистные сооружения; ▪ Водоснабжение (питьевая вода): город или скважина; ▪ Центральное отопление или собственная котельная; ▪ Централизованное газоснабжение (в случае газовой котельной); ▪ Приточно-вытяжная вентиляция; ▪ Система дымоудаления; ▪ Пожарная сигнализация; ▪ Автоматическая система пожаротушения; ▪ Освещение в складе – не менее 200 люкс; ▪ Телефония (5 прямых городских номеров); ▪ Оптоволоконная линия связи; ▪ Отделка офисных помещений «под ключ»; ▪ Для помещения Серверной: отдельный ввод электропитания (от двух независимых источников); отдельная система кондиционирования; отдельная система автоматического газового пожаротушения. ▪ В СЛУЧАЕ АРЕНДЫ – также вся инфраструктура, относящаяся к «неотделимым улучшениям», в частности: система контроля доступа в помещения склада; внутренняя СКС. |
| Складское здание | |
| Тип здания | Отдельно стоящее, с двумя свободными противоположными сторонами для подъезда грузовых а/м |
| Класс | A / A+ |
| Этажность | Одноэтажный, однообъёмный, одноуровневый (без перепадов высоты в основном складе и технологических помещениях). |
| Требования к складу | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Не менее 12,0 м. от пола до низа несущих конструкций; ▪ Сетка колонн 12x24 м.; ▪ Температурный режим не менее +15°C. |
| Уровень пола (на всей площади склада) | На высоте 1,2 м. от уровня земельного участка |
| Требования к полам | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Нагрузка на полы склада = распределённая не менее 8 тонн на 1 кв.м., с отдельными участками с точечной нагрузкой до 25 тонн (мезонин/гравитация); ▪ Нагрузка на полы строительного мезонина = не менее 1,5 тонн на 1 кв.м.; ▪ Антипылевое и антистатическое покрытие; ▪ Соответствие требованиям DIN 18202, «Concrete society technical report №34 (FM2 Special)»; ▪ Срок гарантии на полы – не менее 5 лет. |
| Количество погрузо-разгрузочных ворот | 1 док (для автотранспорта) на 650-800 кв.м. склада |
| Требования к мезонину | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ширина мезонина не менее 12 м.; ▪ Сетка колонн под мезонином не менее 6x12 м. |
| Оборудование погрузочно-разгрузочных | Вертикальные ворота с электроприводом; |

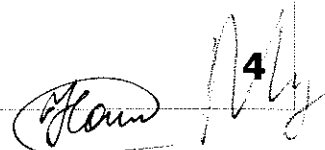
| | |
|--------------------------------------|--|
| ворот | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Тепловые завесы с водяным подогревом; ▪ Доклевеллеры с электроприводом. |
| Помещения зарядных | ▪ на 100 ед., в соответствии с нормами проектирования |
| Общая складская ёмкость | 60-70 000 европоддонов (0,8х1,2 м.) |
| Высота хранения (стеллажная система) | 6 ярусов (включая пол), европоддоны (0,8х1,2 м.) |
| Офисная часть | |
| Отделка | полная «под ключ» |
| Температурный режим в офисах | не менее +20°C |

6. ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК:

- 6.1. Точное местоположение объекта, расстояние до КАД ближайшего города (Пермь, Екатеринбург, Челябинск).
- 6.2. Генеральный план комплекса (земельного участка), с предлагаемой «посадкой» здания для «Детского мира», и указанием основных размеров и расстояний на генплане.
- 6.3. Планировка склада и административно-бытовых помещений (все этажи), с указанием основных размеров.
- 6.4. Предварительные размеры (кв.м.) в разрезе типов площадей: склад; мезонин; офис; технические помещения (зарядные, мастерские, ТП, котельные, и т.п.)
- 6.5. Рабочая высота потолков.
- 6.6. Сетка колонн в основном складе и на мезонине (под мезонином).
- 6.7. Количество доков.
- 6.8. Нагрузка на пол в основном складе; нагрузка на пол мезонина.
- 6.9. Выполняемые Арендодателем/Продавцом противопожарные мероприятия (разработка и получение расчёта рисков, СТУ, Декларации о пожарной безопасности; пожарная сигнализация; система дымоудаления; автоматическая система пожаротушения; спринклерная система пожаротушения; системы оповещения и управления эвакуацией, и т.п.).
- 6.10. Выделяемое электричество (кВт на 1 кв.м. общей площади); резервирование.
- 6.11. Описание инженерных систем (водоснабжение и водоотведение, вентиляция и кондиционирование, отопление, газоснабжение и т.д.).
- 6.12. Количество парковочных мест (отдельно для легкового и грузового транспорта; без учёта парковочных мест у погрузо-разгрузочных ворот).

7. ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПО АРЕНДЕ:

- 7.1. Все ставки номинируются в рублях РФ. В коммерческих предложениях ставки приводятся в рублях без учёта НДС.
- 7.2. Базовая арендная плата в расчёте на 1 кв.м. в год, по категориям площадей:
 - 7.2.1. Склад;
 - 7.2.2. Офис;
 - 7.2.3. Мезонин;
 - 7.2.4. Технические помещения.
- 7.3. Ставка эксплуатационных расходов (включая налоги и страхование) в расчёте на 1 кв.м. в год.
- 7.4. Ставка аренды парковки в расчёте на 1 машиноместо в год по категориям транспорта:
 - 7.4.1. Грузовое м/место;
 - 7.4.2. Легковое м/место;
 - Если в базовую арендную плату машиноместа включены, то по каждой категории (грузовое, легковое) количество таких м/мест указать отдельно.
- 7.5. Индексация арендной платы, % в год:
 - 7.5.1. Индексация Базовой арендной платы и арендной платы за парковки;
 - 7.5.2. Индексация Ставки эксплуатационных расходов.
- 7.6. Арендные каникулы (срок с момента входа арендатора в помещения по акту доступа для проведения работ арендатора, до момента приемки помещений по акту приёмки, и начала начисления арендной платы): количество месяцев, в течение которых арендатор освобождается от уплаты базовой арендной платы и платы за аренду парковок (подтверждение требования, изложенного в п.3.3 настоящего ТЗ).
- 7.7. Требуемые условия обеспечения (указать в случае применения: обеспечительный платёж или банковская гарантия; количество месяцев).
- 7.8. Порядок оплаты коммунальных расходов.
- 7.9. Любые иные, не предусмотренные выше, единовременные или регулярные платежи (если есть).
- 7.10. Срок действия коммерческого предложения должен быть не менее 6 (шести) месяцев с даты его получения «Детским миром».



8. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ:

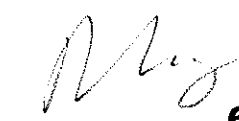

8.1. Ниже приведены существенные условия договора аренды, напрямую влияющие (помимо Коммерческих условий) на результаты тендерной процедуры. По каждому из условий участник тендерной процедуры должен в коммерческом предложении указать свою позицию:

- «Принимается»
- «Не принимается»
- «Принимается частично (требуется обсуждение)».

8.2. Условия с пометкой «Обязательное» не являются предметом обсуждения, и должны быть приняты участником тендера безоговорочно.

| № | Условие | Вид существенного условия (обязательное / рекомендуемое) |
|------|---|--|
| 1 | Срок аренды. Продление. Условия расторжения. | |
| 1.1 | <u>Срок аренды: 7 лет</u> с момента государственной регистрации Договора аренды. | Рекомендуемое |
| 1.2 | По истечении срока аренды <u>Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды</u> . О желании заключить Договор аренды на новый срок Арендатор извещает Арендодателя не менее чем за 6 месяцев до даты истечения срока аренды. | Обязательное |
| 1.3 | <u>Расторжение по инициативе Арендатора:</u> с уведомлением Арендодателя не менее чем за 1 год до даты планируемого расторжения Договора аренды. Расторжение Договора возможно начиная с 3-го года аренды. Штрафные санкции за расторжение Договора аренды по инициативе Арендатора при соблюдении установленного срока уведомления отсутствуют . | Рекомендуемое |
| 1.4 | <u>Расторжение по инициативе Арендодателя:</u> на основании судебного решения в случае существенного и неоднократного нарушения Арендатором своих обязательств, изложенных в Договоре аренды, если такое нарушение не устранено в разумный срок (при условии, что такое нарушение может быть устранено). | Обязательное |
| 1.5 | Согласие с пунктами 3.3., 3.4., 3.5. Раздела 3 настоящего Предварительного технического задания. | Обязательное |
| 1.6 | <u>Срок арендных каникул:</u> 4 месяца (на период каникул - только частичная оплата коммунальных услуг, любые прочие платежи не начисляются) | Обязательное |
| 1.7 | <u>Целевое использование «Склада» и разрешенный вид использования земельного участка:</u> определяется согласно требований Арендатора (хранение товаров в соответствии с переданным Арендодателю ассортиментным перечнем) | Обязательное |
| 1.8 | <u>Арендодатель обязан своевременно и за свой счет производить капитальный и аварийный ремонт</u> объектов «Склада» и территории, предназначенной для эксплуатации «Склада», а также подъездной дороги, а также их реконструкцию в связи с проведением общей реконструкции «Склада» в целом и относящихся к ним инженерных систем и коммуникаций | Обязательное |
| 1.9 | <u>После завершения «Срока Аренды» Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления объектов «Склада» в первоначальном состоянии</u> , кроме восстановления напольного покрытия в местах повреждения при демонтаже стеллажного оборудования, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления «Склада» в первоначальное состояние, если Арендатор для выполнения указанных работ получил письменное согласие от Арендодателя. | Обязательное |
| 1.10 | <u>Арендатор вправе в одностороннем порядке досрочно отказаться от исполнения Договора</u> при наступлении подтвержденной документально невозможности использования Арендатором объектов «Склада» по целевому назначению (с уведомлением Арендодателя Арендатором о выявленных нарушениях условий Договора) в связи с невыполнением Арендодателем принятых на себя обязательств и при отсутствии в этом вины со стороны Арендатора. | Обязательное |
| 1.11 | <u>При досрочном расторжении Договора по вине Арендодателя</u> , Арендодатель возмещает (или оплачивает) Арендатору расходы по демонтажу, перевозке и монтажу на новом месте установленного Арендатором в «Складе» имущества. | Обязательное |

| | | |
|------|--|--------------|
| 1.12 | В случае, если по вине Арендодателя, Арендатор не может использовать «Склад» по целевому назначению на срок, превышающий 3 (три) часа, Арендатор имеет право за время не использования объектов «Склада» по целевому назначению не выплачивать «Базовую Арендную Плату», «Эксплуатационные расходы» и «Плату за парковку». При этом факт невозможности работы Арендатора должен быть подтвержден документально. | Обязательное |
| 2 | Арендная ставка. | |
| 2.1 | Валюта, в которой номинируются все ставки, тарифы и платежи: <u>рубли РФ.</u> | Обязательное |
| 2.2 | <u>Эксплуатационные расходы по схеме «open book».</u> Арендодатель обеспечивает наличие приборов учёта, обеспечивающих индивидуальный учёт коммунальных услуг, потребляемых Арендатором. | Обязательное |
| 2.3 | Изменение занимаемой Арендатором площади «Склада», либо изменение категории площади (офисная / складская), в результате проведения им согласованных с Арендодателем работ по капитальному ремонту, перестройке (перепланировке) помещений «Склада» не влечет изменения «Арендной Платы». | Обязательное |
| 3 | Разрешённое использование. Улучшения. | |
| 3.1 | Арендатор имеет право без дополнительной оплаты (в счёт Базовой арендной платы) на размещение идентифицирующей вывески с корпоративной символикой на фасаде здания. | Обязательное |
| 3.2 | Арендатору предоставляется место на территории комплекса, в непосредственной близости от арендуемых помещений, для размещения двух контейнеров для сбора ТБО объемом 27м3. | Обязательное |
| 3.3 | Арендодатель без дополнительной оплаты (в счёт Базовой арендной платы) предоставляет Арендатору количество пропусков на грузовой автотранспорт в количестве не менее чем [Количество грузовых парковок + Количество погрузо-разгрузочных ворот в арендуемом Арендатором складе]. | Обязательное |
| 3.4 | Арендатор вправе производить Отделимые улучшения без согласия Арендодателя, если указанные улучшения не наносят ущерб и не изменяют функциональное назначение этих объектов. Бремя согласования таких улучшений с государственными органами (при необходимости такого согласования) лежит на Арендаторе. | Обязательное |
| 3.5 | Арендодатель не вправе отказать Арендатору в согласовании неотделимых улучшений, при условии согласования Арендатором таких улучшений с государственными органами (при необходимости такого согласования), и если такие улучшения не противоречат разрешённому использованию помещений. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в «Складе», по окончании «Срока Аренды» демонтажу не подлежат, и переходят в собственность Арендодателя. При этом установленное Арендатором в «Складе» оборудование не является его неотделимыми улучшениями. | Обязательное |
| 3.6 | Арендодатель обязан по письменному запросу Арендатора в течение 5 рабочих дней предоставить последнему любую имеющуюся информацию, копии технической документации, иные данные, необходимые для использования имущественного комплекса, а также для согласования планируемых улучшений с государственными органами. | Обязательное |
| 3.7 | Арендатор имеет право сдавать помещения в субаренду с согласия Арендодателя. В случае сдачи помещений в субаренду аффилированному лицу Арендатора (что подтверждается документами, представленными Арендатором) согласие Арендодателя не требуется. | Обязательное |
| 3.8 | Переуступка прав и обязанностей Арендодателя другому лицу, а также переход права собственности на арендуемые помещения другому лицу не прекращает и не изменяет условия Договора аренды. | Обязательное |
| 3.9 | Арендатор имеет право установить в «Складе» необходимое ему офисное оборудование, а также использовать необходимое для Арендатора количество погрузочно-разгрузочной авто, электро- и механической техники, и организовать места для отдыха работающих в «Складе» лиц. | Обязательное |

| | | |
|------|---|--------------|
| 3.10 | Расположение складского здания: на отдельной территории со стационарным ограждением высотой не менее 2,5 метров с установленными периметровыми охранными устройствами и системами (возможностью их установки Арендатором), либо на общей территории складского комплекса, охраняемой Арендодателем | Обязательное |
| 3.11 | Необходимо наличие систем контроля управления доступом и охрannого телевидения, или возможность монтажа и модернизации этих систем Арендатором внутри офисных, складских помещений и на прилегающей территории | Обязательное |
| 3.12 | Распределение ответственности сторон по пожарной безопасности: за технические системы пожарной безопасности отвечает Арендодатель, за режим Арендатор | Обязательное |
| 3.13 | Арендодатель обеспечивает реализацию комплекса мероприятий по обеспечению и подтверждению пожарной безопасности арендуемого складского помещения (разработка и согласование расчёта пожарных рисков и СТУ; оснащение необходимым оборудованием пожарной безопасности и эвакуации; подача Декларации пожарной безопасности) с учетом объёмно-планировочных решений и расстановки технологического оборудования Арендатора (офисная техника, стеллажные и мезонинные системы, оборудование аккумуляторных, и т.п.). | Обязательное |

9. ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПО ПОКУПКЕ:

- 9.1. Все ставки в коммерческих предложениях указываются **в рублях без учета НДС**.
- 9.2. Стоимость за 1 кв.м. общей площади.
- 9.3. Схема сделки (договор купли-продажи объекта недвижимости; инвестиционный договор; приобретение юридического лица, и т.д.) и График платежей:
 - 9.3.1. В случае, если стоимость за 1 кв.м. будет различаться в зависимости от Графика платежей и Схемы сделки – подробно описать все возможные варианты.
 - 9.3.2. Для любой Схемы сделки по покупке в безусловном порядке устанавливается **Отсроченный гарантийный платёж в размере 5% от полной стоимости Объекта**. Гaрантийный платёж выплачивается Покупателем после завершения всех работ Продавца (в т.ч. устранения всех замечаний по Акту приёмки-передачи), но не ранее, чем через 12 месяцев после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 9.4. Ставка эксплуатационных расходов в расчёте на 1 кв.м. в год (в случае, если предлагаемый Объект находится на территории логистического комплекса, эксплуатируемого Управляющей компанией Продавца).
- 9.5. Перечень услуг, входящих в стоимость Эксплуатационных расходов.
- 9.6. Индексация Ставки эксплуатационных расходов.
- 9.7. Любые иные, не предусмотренные выше, единоразовые или регулярные платежи (если есть).
- 9.8. Гaрантийный срок:
 - 9.8.1. На конструктив зданий и сооружений – по усмотрению Продавца;
 - 9.8.2. На оборудование, установленное Продавцом – по усмотрению Продавца;
 - 9.8.3. На складские полы – не менее 5 лет.
- 9.9. Срок действия коммерческого предложения должен быть не менее 6 (шести) месяцев с даты его предоставления.

10. ВЫБОР ПОБЕДИТЕЛЯ:

- 10.1. Будет осуществляться на основании коммерческих предложений, с учётом их соответствия техническому заданию, с учётом опыта и портфолио реализованных претендентом проектов.
- 10.2. Финальный выбор победителя, в том числе выбор местоположения и формы собственности (покупка / аренда) будет производиться на основании финансовой модели ДМ, учитывающей прогнозные операционные и инвестиционные затраты по каждому из предложенных вариантов.

