

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ  
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ  
НА ПОИСК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
ИЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
для размещения  
Распределительного Центра  
РЦ «Москва-Север»**

***1-й тур***

**29 декабря 2017 г.**

Департамент логистики

127238, Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, д.3, стр.6  
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 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.
- 1.4. Все вопросы и уточнения по данному ТЗ в ходе поиска Объекта необходимо направлять в адрес начальника Управления развития и эксплуатации ПАО «Детский мир» Евграфова Андрея Александровича ([aevgrafov@detmir.ru](mailto:aevgrafov@detmir.ru)).
- 1.5. Настоящий документ является конфиденциальным, и подлежит разглашению третьим лицам исключительно в части технических параметров ТЗ, необходимых для осуществления надлежащего поиска Объекта.

## 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, не требующие особых температурных условий хранения;
  - 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 15 июня 2018 г.**
- 3.2. Требуемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – **01 апреля 2019 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. **Москва (вне пределов МКАД), Московская область:** сектор, ограниченный с одной стороны МКАД, с другой стороны Малым Московским Кольцом («бетонка»), **от Щёлковского до Новорижского шоссе.**
- 4.2. Оптимальное местоположение объекта – максимально близко к МКАД.
- 4.3. Высокая транспортная доступность для грузового автотранспорта (наличие качественных подъездных путей, федеральных трасс, развязок). Желательно отсутствие одноуровневого пересечения основных подъездных дорог с железнодорожными путями.
- 4.4. Высокая транспортная доступность для персонала (наличие станций / остановок общественного транспорта в непосредственной близости от объекта).
- 4.5. Высокая доступность трудовых ресурсов: обязательное наличие крупных населённых пунктов не более, чем в 1 часе пути до Объекта.
- 4.6. 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

- 5.1. Проектирование и строительство объекта (для случаев нового строительства) должно осуществляться в полном соответствии со всеми требованиями и нормами, действующими на территории РФ.
- 5.2. В таблице ниже приведены приблизительные основные характеристики объекта, которые могут быть изменены / уточнены в ходе детального проектирования:

Характеристика	Значение (описание)
<b>Земельный участок, инженерные сети и коммуникации</b>	
<b>Здание склада:</b>	
Общая площадь (включая офисно-бытовые помещения в складе)	<b>~75 000 кв.м.</b>
Площадь 1-го этажа («пятно застройки»)	<b>~70 000 кв.м.</b>
<b>Инфраструктура:</b>	
Контрольно-пропускные пункты на территорию (один или два – в зависимости от схемы организации движения)	<p><b>Каждый КПП должен быть оборудован:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Вентиляцией, кондиционированием, пожарной сигнализацией, водоснабжением ХВС и ГВС, отоплением, водоотведением (канализацией), санузлами, электроснабжением, связью;</li> <li>• Двумя промышленными шлагбаумами;</li> <li>• Воротами с электроприводом, позволяющими полностью закрыть периметр в случае необходимости;</li> <li>• Навесами над проезжей частью для защиты от осадков.</li> </ul>
Стоянка грузового транспорта (автопоездов длиной до 20 м.)	Не менее <b>120 мест</b> (без учёта придоковых)
Стоянка легкового транспорта	Не менее <b>120 мест</b>
Глубина площадки для маневрирования автотранспорта со стороны доков	Не менее 36 м
Холодный склад на прилегающей территории (для хранения и обработки вторсырья и поддонов)	Ориентировочная площадь = 500 кв.м. Конструктив = односкатный навес с устройством по периметру ограждения из профлиста, одними распашными воротами, с контруклоном пола в сторону проезжей части
Предусмотреть встроенно-пристроенные помещения для курения (если это не противоречит нормам)	По одному помещению с каждой из длинных сторон складского здания
<b>Инженерные сети, коммуникации, отделка:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Электроэнергия: не менее <b>2000 кВт</b>, с резервированием 100% (I категория);</li> <li>▪ Канализация городская <i>или</i> очистные сооружения;</li> <li>▪ Водоснабжение (<i>питьевая вода</i>): город <i>или</i> скважина;</li> <li>▪ Центральное отопление <i>или</i> собственная котельная;</li> <li>▪ Централизованное магистральное газоснабжение (в случае газовой котельной);</li> <li>▪ Наружное противопожарное водоснабжение *</li> <li>▪ Внутренний противопожарный водопровод *</li> <li>▪ Система дымоудаления; *</li> <li>▪ Пожарная сигнализация; *</li> <li>▪ Автоматическая система пожаротушения; *</li> <li>▪ Система оповещения и управления эвакуацией; *</li> </ul> <p><i>* Все противопожарные системы должны быть выполнены в</i></p>

	<p>полном соответствии со Стандартом <b>FM Global</b> и требованиями российского законодательства, а также учитывать всё технологическое оборудование ДМ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Освещение в складе – <b>не менее 150 люкс</b>, обязательно использование энергосберегающих светодиодных светильников высокого качества, с гарантийным сроком от производителя <u>не менее 5 лет</u>;</li> <li>Организация телефонии (5 прямых городских номеров, прямой договор между ПАО «Детский мир» и оператором связи);</li> <li>Организация 2-х независимых оптоволоконных линии связи (основная и резервная) от 2-х независимых операторов (прямой договор между ПАО «Детский мир» и операторами связи);</li> <li>Отделка офисных помещений «под ключ» (в том числе электрическая сеть питания для компьютеров, проложенная отдельно от бытовой сети и запитанная от отдельных электрощитов);</li> <li>Для помещения Серверной: отдельный ввод электропитания (от двух независимых источников); отдельная система кондиционирования; отдельная система автоматического газового пожаротушения.</li> <li><b>В СЛУЧАЕ АРЕНДЫ</b> вся инфраструктура, относящаяся к «неотделимым улучшениям», в частности: охранная сигнализация; система контроля и управления доступом в здании; система видеонаблюдения; полностью внутренняя СКС (в том числе для ИТ-оборудования, пользовательских рабочих мест, WiFi, видеонаблюдения и т.д.) выполняется силами и за счёт ПАО «Детский мир». При этом в случае досрочного расторжения Договора аренды по любым причинам Арендодатель обязуется выкупить у ПАО «Детский мир» данную инфраструктуру по остаточной балансовой стоимости.</li> </ul>
<b>Температурный режим, вентиляция и кондиционирование:</b>	<p>Проектирование и выполнение систем вентиляции и кондиционирования выполнить в полном соответствии с требованиями и нормами. При этом обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Температурный режим <b>в основном складе</b> круглогодично не менее +15°C.</li> <li>Температурный режим <b>на 1/3 площади (объёма) склада (на участке повышенной концентрации персонала, товаров и механизмов – металлическом 5-этажном мезонине)</b> круглогодично не менее +15 / в среднем +20-25°C, для чего на данном участке предусмотреть Систему принудительной приточно-вытяжной вентиляции (с регулируемым подогревом забираемого уличного воздуха в зимнее время).</li> <li>Температурный режим <b>во всех офисно-бытовых помещениях складского комплекса</b> круглогодично в диапазоне не менее +20 / не более +25°C.</li> <li>Предусмотреть <b>во всех офисных помещениях складского комплекса</b> Системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции и Системы кондиционирования.</li> <li>Предусмотреть специальные Системы вентиляции и кондиционирования в соответствии с требованиями и нормами <b>для помещений Серверных, Зарядных (аккумуляторных), Мастерских, прочих помещений с особыми требованиями по вентиляции / кондиционированию.</b></li> </ul>
<b>Складское здание</b>	
<b>Тип здания</b>	<p>Отдельно стоящее, с двумя свободными противоположными сторонами для подъезда грузовых а/м.</p> <p><b>Соотношение длин сторон здания должно быть максимально приближено к «2:3» (т.е. для «пятна застройки» = 70.000 кв.м. геометрия здания должна быть близка к 324 x 216 м.)</b></p>
<b>Класс</b>	А / А+ (в том числе класс энергоэффективности – не ниже «А+»)
<b>Этажность</b>	Одноэтажный, однообъёмный, одноуровневый (без перепадов высоты в основном складе и технологических помещениях).
<b>Требования к складу</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Не менее 12,0 м. от пола до низа несущих конструкций;</li> <li>Сетка колонн 12x24 м.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>Предусмотреть внутри склада <b>защитные отбойники</b> для всех элементов несущих конструкций и ограждений (стены, колонны, проёмы, помещения и т.д.), инженерных сетей, пожарных шкафов, иного оборудования. Конструктив отбойников в обязательном порядке согласовать с ПАО «Детский мир».</li></ul>																																										
Уровень пола (на всей площади склада)	На высоте 1,2 м. от уровня земельного участка.																																										
Требования к полам	<ul style="list-style-type: none"><li>Нагрузка на полы склада (в том числе на непосредственно прилегающем к докам участке разгрузки) = <b>распределённая не менее 8 тонн на 1 кв.м.</b></li><li>Примерно 1/3 складской площади = участок <b>с повышенной точечной нагрузкой до 25 тонн</b> (для размещения 5-этажного металлического мезонина);</li><li>Антипылевое и антистатическое покрытие;</li><li>Бетонный пол должен быть выровнен, подготовлен и не иметь где-либо выступов и коротких волн. Качество бетона должно быть <b>не ниже В30</b>. Бетонный пол и покрытие должны иметь достаточную несущую способность и подходить для концентрированных нагрузок стоек стеллажных и мезонинных конструкций и штабелеров;</li><li>Конструктивная толщина бетонной плиты не менее 200 мм. Возможная глубина просверленного отверстия 125 мм;</li><li>Глубина залегания арматуры должна быть не менее 70 мм. от поверхности пола;</li><li>Качество изготовления полов должно соответствовать <b>DIN 15185</b>;</li><li>Полное соответствие требованиям DIN 18202, «Concrete society technical report №34 (FM2 Special)», в том числе ровность поверхности готового бетонного пола должна удовлетворять требованиям стандартов DIN 18202-2013, «Concrete society technical report №34 3rd edition»:<ul style="list-style-type: none"><li>в складской зоне на отметке 0,000, таблица 4.4, критерий FM2 Special;</li><li>в складской антресоли, таблица 4.4, критерий FM3;</li><li>в зоне для работы узкопроходной техники (максимальные значения):</li></ul></li></ul> <table><tr><th colspan="5">Вне рабочего коридора: DIN 18202-2013</th></tr><tr><td>0,1 м</td><td>1 м</td><td>4 м</td><td>10 м</td><td>15 м</td></tr><tr><td>2 мм</td><td>4 мм</td><td>10 мм</td><td>12 мм</td><td>15 мм</td></tr></table> <table><tr><th colspan="5">В коридоре по ширине: DIN 15185-2-2013</th></tr><tr><td></td><td>до 1,0 м</td><td>от 1,0 до 1,5 м</td><td>от 1,5 м до 2,0 м</td><td>от 2,0 м до 2,5 м</td></tr><tr><td>высота подъёма свыше 6 м</td><td>1,5 мм</td><td>2,0 мм</td><td>2,5 мм</td><td>3,0 мм</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">В коридоре по длине:</th></tr><tr><td>1,0 м</td><td>2,0 м</td><td>3,0 м</td><td>4,0 м</td></tr><tr><td>2,0 мм</td><td>3,0 мм</td><td>4,0 мм</td><td>5,0 мм</td></tr></table>	Вне рабочего коридора: DIN 18202-2013					0,1 м	1 м	4 м	10 м	15 м	2 мм	4 мм	10 мм	12 мм	15 мм	В коридоре по ширине: DIN 15185-2-2013						до 1,0 м	от 1,0 до 1,5 м	от 1,5 м до 2,0 м	от 2,0 м до 2,5 м	высота подъёма свыше 6 м	1,5 мм	2,0 мм	2,5 мм	3,0 мм	В коридоре по длине:				1,0 м	2,0 м	3,0 м	4,0 м	2,0 мм	3,0 мм	4,0 мм	5,0 мм
Вне рабочего коридора: DIN 18202-2013																																											
0,1 м	1 м	4 м	10 м	15 м																																							
2 мм	4 мм	10 мм	12 мм	15 мм																																							
В коридоре по ширине: DIN 15185-2-2013																																											
	до 1,0 м	от 1,0 до 1,5 м	от 1,5 м до 2,0 м	от 2,0 м до 2,5 м																																							
высота подъёма свыше 6 м	1,5 мм	2,0 мм	2,5 мм	3,0 мм																																							
В коридоре по длине:																																											
1,0 м	2,0 м	3,0 м	4,0 м																																								
2,0 мм	3,0 мм	4,0 мм	5,0 мм																																								
Требования к офисным помещениям:	<ul style="list-style-type: none"><li>Срок гарантии на полы – не менее 5 лет.</li><li>Офисные и административно-бытовые помещения должны быть выполнены двумя 3-х этажными блоками по центру двух длинных сторон здания, с частичным выступом за контур здания («Офис приёмки» и «Офис отгрузки»).</li><li>Высоты: 1-й этаж = +0,000 мм. от уровня пола складского здания; 2-й этаж = +3,750 мм.; 3-й этаж = +7,500 мм.</li><li>Площадь каждого этажа каждого блока: <b>24х36 м. (864 кв.м.), либо 24х48 м. (1152 кв.м.)</b> – точная площадь уточняется при детальном проектировании, и будет зависеть от возможности размещения всех необходимых помещений с учётом численности персонала.</li></ul>																																										
Требования к мезонинам:	Бетонные мезонины (антресоли) над Зонами погрузки/разгрузки – <b>ОТСУТСТВУЮТ</b>																																										

<b>Количество погрузо-разгрузочных ворот</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доки должны располагаться по двум длинным противоположным сторонам здания, по всему фронту (схема расположения ворот = «кросс-докинг»);</li> <li>Расстояние между центрами ворот = 6 метров (из расчёта – не менее чем 1 док на 650-800 кв.м. склада).</li> <li>Не менее 2 въездных ворот в складском здании выполнить в одном уровне с земельным участком.</li> </ul>
<b>Оборудование погрузочно-разгрузочных ворот</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Вертикальные ворота с электроприводом;</li> <li>Тепловые завесы с водяным подогревом. Уровень звукового давления на расстоянии 5 м. от завесы должен быть не более 68 дБ.</li> <li>Доклевеллеры европейских производителей (LOADING SYSTEMS, DOORHAN, HORMANN, CRAWFORD и т.д.) с электроприводом. Технические характеристики доклевллеров (длина / ширина выравнивающей площадки, ширина аппарели, угол отклонения (диапазон вертикальной компенсации), и т.д.) должны обеспечивать комфортное осуществление погрузо-разгрузочных работ для грузового автотранспорта: <ul style="list-style-type: none"> <li>с высотой пола кузова от 800 до 1600 мм (от уровня земли);</li> <li>с минимальной шириной кузова 1800 мм.</li> </ul> </li> <li>с использованием: <ul style="list-style-type: none"> <li>электрических паллетных тележек;</li> <li>ручных гидравлических паллетных тележек;</li> <li>электропогрузчиков (массой до 4 тонн).</li> </ul> </li> <li>Докшелтеры. Должны обеспечивать плотную герметизацию проёма при проведении погрузо-разгрузочных работ грузового автотранспорта с высотой кузова от 3000 мм и шириной от 1800 мм.</li> <li>Предусмотреть <b>уличные отбойники-направляющие</b> для постановки автотранспорта к докам. Направляющие должны иметь изгибы для выравнивания колёс а/м. Вид и тип отбойников в обязательном порядке согласовать с ПАО «Детский мир».</li> <li>Каждый док оборудовать <b>светодиодными светильниками на кронштейнах</b> с изменяемым углом наклона для освещения кузова а/м.</li> </ul>
<b>Помещения зарядных и мастерская</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зарядные – 2 помещения по 60 единиц техники каждое (всего на 120 единиц техники), в соответствии с нормами проектирования;</li> <li>Предусмотреть отдельное помещение под мастерскую для ремонта ПТО и оборудования, площадью не менее 100 кв.м. (будет уточняться при проектировании);</li> <li>На вторых этажах (антресолях) над всеми помещениями Зарядных и Мастерской предусмотреть размещение складов АХД и ОС, для чего выполнить на каждой антресоли: <ul style="list-style-type: none"> <li>нагрузку на пол антресоли не менее 1,5 тонн на кв.м., и не менее 1 тонны на опорную пятю 200x250 мм.;</li> <li>ограждения из сетки «Рабица» по всему периметру антресоли, на высоту не менее 4,5 м.;</li> <li>одни распашные ворота шириной не менее 1,6 м.;</li> <li>одни ворота типа «ракушка», для безопасного проведения погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>необходимые противопожарные мероприятия на всех антресолях.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Общая складская ёмкость</b>	60-70 000 европоддонов (0,8 x 1,2 x 1,8 м.)
<b>Высота хранения (стеллажная система)</b>	6 ярусов (включая пол), европоддоны (0,8 x 1,2 x 1,8 м.)
<b>Офисная часть</b>	
<b>Отделка</b>	Полная «под ключ», в том числе разводка электропитания по рабочим местам во всех помещениях (для разводки использовать лотки, позволяющие совместную прокладку электрических и слаботочных кабелей связи).
<b>Численность персонала (для расчёта инженерных систем)</b> <i>В каждом из двух блоков офисных помещений, перечисленных ниже, предусмотреть санитарные и бытовые помещения (раздевалки, помещения приёма пищи, туалеты, душевые) из расчёта:</i>	
<b>Офис приёма</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 этаж (офисный):</b> одновременное круглосуточное нахождение <b>100</b> работников офиса + <b>75</b> посетителей;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>2 и 3 этажи (бытовые): 500</b> работников склада в смену (2000 шкафчиков в раздевалках), 2 смены в сутки</li> <li>▪ График работы = 24 x 7</li> </ul>
<b>Офис отгрузки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1 этаж (офисный):</b> одновременное круглосуточное нахождение <b>100</b> работников офиса + <b>100</b> посетителей;</li> <li>▪ <b>2 этаж (бытовой): 250</b> работников склада в смену (1000 шкафчиков в раздевалках), 2 смены в сутки;</li> <li>▪ <b>3 этаж (офисный): 100</b> работников офиса в день.</li> <li>▪ График работы = 24 x 7</li> </ul>

## 6. ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК:

- 6.1. Точное местоположение объекта, расстояние до МКАД.
- 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, Офис, Технические помещения (зарядные, мастерские, ТП, котельные, УУПТ, и т.д.)
- 6.5. Рабочая высота потолков.
- 6.6. Сетка колонн в основном складе.
- 6.7. Количество доков.
- 6.8. Нагрузка на пол в основном складе (равномерно-распределённая и точечная).
- 6.9. Подтверждение о готовности выполнить силами и за счёт Арендодателя/Продавца (в рамках согласованной стоимости Покупки / Аренды склада) все необходимые противопожарные мероприятия, с учётом технологии и оборудования ПАО «Детский мир»: Расчёт пожарных рисков, получение СТУ, получение Декларации о пожарной безопасности; пожарная сигнализация; система дымоудаления; автоматическая система пожаротушения; спринклерная система пожаротушения; системы оповещения и управления эвакуацией; схемы эвакуации, и т.д.).
- 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 ПРЕДЛОЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ **ПО ВАРИАНТУ «АРЕНДА»:**

- 7.1. Все ставки номинируются в рублях РФ. В коммерческих предложениях ставки приводятся в рублях без учета 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. 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 расчете 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 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, единоразовые 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	<u>Срок аренды. Продление. Условия расторжения.</u>	
1.1	<u>Срок аренды: 10 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 <b>6 месяцев</b> до даты истечения срока аренды.	Обязательное
1.3	<u>Расторжение по инициативе Арендатора:</u> с уведомлением Арендодателя не менее чем за <b>1 год</b> до даты планируемого расторжения Договора аренды. Расторжение Договора возможно начиная с <b>3-го года</b> аренды. Штрафные санкции за расторжение Договора аренды по инициативе Арендатора при соблюдении установленного срока уведомления <b>отсутствуют</b> .	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 с даты подписания Акта доступа для производства работ Арендатора (на период каникул - только оплата коммунальных услуг в размере 50%, любые прочие платежи не начисляются)	Обязательное
1.7	<u>Целевое использование «Склада» и разрешенный вид использования земельного участка:</u> определяется согласно требованиям 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 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</u>	Обязательное
1.9	<u>После завершения «Срока Аренды» Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления объектов «Склада» в первоначальном состоянии, 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.</u>	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, Арендодатель возмещает (или оплачивает) Арендатору расходы по демонтажу, перевозке и монтажу на новом месте установленного Арендатором в «Складе» имущества.</u>	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
1.13	В случае досрочного расторжения Договора аренды по любым причинам, Арендодатель обязуется выкупить у Арендатора инфраструктурные неотделимые улучшения, выполненные Арендодателем (включая, но не ограничиваясь: охранная сигнализация, СКУД, система видеонаблюдения, внутренняя СКС) по остаточной балансовой стоимости Арендатора.	Обязательное
2	<u>Арендная ставка.</u>	
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 Арендных ставок.	Обязательное
3	<u>Разрешённое использование. Улучшения.</u>	
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• пропуска на грузовой автотранспорт в количестве не менее чем [Количество грузовых парковок + Количество погрузо-разгрузочных ворот в арендуемом Арендатором складе];</li> <li>• пропуска на легковой автотранспорт в количестве не менее чем [Количество легковых парковок].</li> </ul>	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 и управления доступом и охранного телевидения (видеонаблюдения), 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 ПРЕДЛОЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ **ПО ВАРИАНТУ «ПОКУПКА»**:

9.1. Все ставки в коммерческих предложениях указываются **в рублях без учета НДС**.

9.2. Стоимость за 1 кв.м., по следующим вариантам Графика платежей:

9.2.1. **0% - 95% - 5%** (оплата 95% после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи; 5% - *Отсроченный гарантийный платёж*, см. ниже);

9.2.2. **10% - 85% - 5%** (предоплата 10%; оплата 85% после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи; 5% - *Отсроченный гарантийный платёж*, см. ниже);

9.2.3. **85% - 10% - 5%** (предоплата 85%; оплата 10% после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи; 5% - *Отсроченный гарантийный платёж*, см. ниже);

9.2.4. **45% - 50% - 5%** (предоплата 45%; оплата 50% после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи; 5% - *Отсроченный гарантийный платёж*, см. ниже).

9.3. Стоимость в коммерческих предложениях должна быть разделена по категориям площадей:

9.3.1. Стоимость за 1 кв.м. **Склада**;

9.3.2. Стоимость за 1 кв.м. **Офиса**;

9.3.3. Стоимость за 1 кв.м. **Технических площадей**;

9.3.4. Общая стоимость комплекса определяется как [Сумма по п.9.3.1] + [Сумма по п.9.3.2] + [Сумма по п.9.3.3].

9.4. В случае выбора Графика платежей с авансированием со стороны ПАО «Детский мир», Участник должен будет предоставить безусловную безотзывную **банковскую гарантию** в адрес ПАО «Детский мир» на полную сумму всех авансовых платежей до момента подписания Акта приема-передачи законченного строительством и введённого в эксплуатацию складского комплекса. Текст гарантии в обязательном порядке согласовывается с ПАО «Детский мир».

Исключительный перечень банков для выпуска гарантии в пользу ПАО «Детский мир»:

№	Наименование Банка/ Управляющей компании
1	СБЕРБАНК РОССИИ
2	ВТБ
3	ГАЗПРОМБАНК
4	РОССЕЛЬХОЗБАНК
5	НАЦИОНАЛЬНЫЙ КЛИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР

6	РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ
7	РАЙФФАЙЗЕНБАНК
8	СИТИБАНК
9	НОРДЕА
10	СВЯЗЬ-БАНК
11	МТС-БАНК
12	ИСТ ВЕСТ ЮНАЙТЕД БАНК (EWUB)
13	ИНГ БАНК (ЕВРАЗИЯ)
14	ДОЙЧЕ БАНК
15	ЭЙЧ-ЭС-БИ-СИ БАНК
16	ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК
17	ДЖ.П. МОРГАН БАНК ИНТЕРНЭШНЛ
18	КОММЕРЦБАНК (ЕВРАЗИЯ)
19	БАНК КРЕДИТ СВИСС МОСКВА
20	Ю БИ ЭС БАНК
21	ЕВРАЗИЙСКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ
22	ЮНИКРЕДИТ
23	РОСБАНК
24	БНП ПАРИБА БАНК
25	ИНТЕЗА
26	ГОЛДМАН САКС БАНК
27	ДАНСКЕ БАНК
28	МСП-БАНК
29	РОСЭКСИМБАНК
30	СУМИТОМО МИЦУИ
31	ДЕЛЬТА КРЕДИТ
32	РУСФИНАНС БАНК

- 9.5. Схема сделки (договор купли-продажи объекта недвижимости; инвестиционный договор; приобретение юридического лица, и т.д.).
- 9.6. Для любой Схемы сделки по покупке в безусловном порядке устанавливается **Отсроченный гарантийный платёж в размере 5% от полной стоимости Объекта**. Гyarантийный платёж выплачивается Покупателем после завершения всех работ Продавца (в т.ч. устранения всех замечаний по Акту приёмки-передачи и Рекламациям, возникшим в течение 12 месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёмки-передачи, в зависимости от того, что произошло позднее), но не ранее, чем через 12 месяцев после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Акта приёмки-передачи (в зависимости от того, что произошло позднее). В случае не устранения Продавцом таких замечаний в течение 3-х месяцев с даты их возникновения, Покупатель привлекает третью сторону для выполнения этих работ, за счёт удержанного Гарантийного платежа.
- 9.7. Продавец обязан в течение 3-х месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Покупателю **полный комплект Исполнительной документации на Объект недвижимости**, а также **Энергетический паспорт Объекта, подтверждающий класс энергоэффективности не ниже «А+»**. В случае нарушения данного пункта, Отсроченный гарантийный платёж не подлежит уплате Продавцу в полном объёме.
- 9.8. Ставка эксплуатационных расходов, в т.ч. сервитута, в расчёте на 1 кв.м. общей площади в год (в случае, если предлагаемый Объект находится на территории логистического комплекса, эксплуатируемого Управляющей компанией Продавца).
- 9.9. Перечень услуг, входящих в стоимость Эксплуатационных расходов.
- 9.10. Индексация Ставки эксплуатационных расходов.
- 9.11. Любые иные, не предусмотренные выше, единоразовые или регулярные платежи (если есть).
- 9.12. Гарантийный срок:
- 9.12.1. На конструктив зданий и сооружений – по усмотрению Продавца;
  - 9.12.2. На оборудование, установленное Продавцом – по усмотрению Продавца;
  - 9.12.3. На складские полы – не менее 5 лет;
  - 9.12.4. Гарантия не просадки грунтов – не менее 15 лет.
- 9.13. 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 ПАО «Детский мир», учитывающей прогнозные операционные и инвестиционные затраты по каждому из предложенных вариантов.