



**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
НА ПОИСК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
для размещения
Распределительного Центра
Региональный РЦ «Детский мир»**

1-й тур

09 января 2020 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 (далее – «РЦ») ПАО «Детский мир».
- 1.2. **В качестве объектов поиска рассматриваются только уже готовые (введённые в эксплуатацию) Объекты недвижимости.**
- 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 доступа и начала аренды;
 - 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).
- 1.5. Настоящий документ является конфиденциальным, и может быть разглашён 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** для дальнейшей эксплуатации в целях ПАО «Детский мир».
- 2.2. РЦ предназначен для приёма, 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 Арендодателем – **до 31 марта 2020 г.**
- 3.2. Требуемый срок ввода Объекта в эксплуатацию (начала Операционной деятельности ПАО «Детский мир» на Объекте) – **до 01 июля 2020 года.**
- 3.3. Требуемый срок доступа на Объект для проведения работ по оснащению технологическим оборудованием – **не позднее, чем за 3 (три) 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 **3 (три) 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 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 – Арендодатель уплачивает штрафные санкции в адрес «Детского мира» в размере полной арендной ставки по договору, включая Операционные/Эксплуатационные расходы, без учёта Коммунальных услуг 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 1 (один) месяц, «Детский мир» имеет право одностороннего внесудебного расторжения подписанного договора. В этом случае Арендодатель уплачивает штрафные санкции в адрес «Детского мира» в размере полной арендной ставки (включая Операционные/Эксплуатационные расходы, без учёта Коммунальных услуг) по договору за 365 дней аренды.

4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- 4.1. **Город Краснодар** или **город Ростов-на-Дону** и прилегающие территории.
- 4.2. Оптимальное местоположение объекта – максимально близко к городской КАД.
- 4.3. Высокая транспортная доступность для грузового автотранспорта (наличие качественных подъездных путей, федеральных трасс, развязок). Нежелательно наличие одноуровневых пересечений 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 30 минутах пути до Объекта (время в пути с учётом дорожных пробок).
- 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 (в том числе с учётом СП 20.13330 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия», утверждённого Приказом Минстроя России № 891 от 03 декабря 2016 г, вступившего в силу с 03 июня 2017 г., со всеми изменениями и дополнениями).
- 5.2. В таблице ниже приведены приблизительные основные характеристики объекта, которые могут быть изменены / уточнены в ходе детального проектирования:

Характеристика	Значение (описание)
Земельный участок, инженерные сети и коммуникации	
Здание склада:	
<i>Общая площадь (в т.ч. офисно-бытовые помещения в складе)</i>	~5 000 – 8 000 кв.м. <i>Приветствуется потенциальная возможность расширения арендуемой Детским миром складской площади в горизонте 2-3 лет</i>
Инфраструктура:	
<i>Контрольно-пропускные пункты на территорию (один или два – в зависимости от схемы организации движения)</i>	В случае расположения объекта на отдельной, закрытой территории для одного Арендатора: Каждый КПП должен быть оборудован: <ul style="list-style-type: none"> • Вентиляцией, пожарной сигнализацией, водоснабжением, отоплением, водоотведением (канализацией), не менее чем двумя санузлами, электроснабжением, связью; • Одним или двумя промышленными шлагбаумами (в зависимости от схемы организации движения); • Воротами, позволяющими полностью закрыть периметр в случае необходимости.
<i>Стоянка грузового транспорта (автопоездов длиной до 20 м.)</i>	Не менее 10 мест (без учёта придоковых)
<i>Стоянка легкового транспорта</i>	Не менее 25 мест
<i>Глубина площадки для маневрирования автотранспорта со стороны доков</i>	Не менее 36 м
Инженерные сети, коммуникации, отделка:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Электроэнергия: не менее 200 кВт от двух независимых источников (две внешние подстанции либо одна внешняя подстанция + ДГУ, резервирующий 100% мощности); Вводные кабели от каждого независимого источника до каждого ВРУ должны быть проложены разными трассами. ▪ Канализация городская <i>или</i> очистные сооружения; ▪ Водоснабжение (<u>питьевая вода</u>): город <i>или</i> скважина; ▪ Центральное отопление <i>или</i> собственная котельная, работающая на трёх видах топлива: сжиженный газ, магистральный газ, дизельное топливо; ▪ Централизованное магистральное газоснабжение (в случае отопления посредством котельной); ▪ ПРОТИВОПОЖАРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ: * <ul style="list-style-type: none"> ○ Наружное противопожарное водоснабжение; ○ Внутренний противопожарный водопровод; ○ Система дымоудаления; ○ Пожарная сигнализация; ○ Автоматическая система пожаротушения; ○ Система оповещения и управления эвакуацией. <p><i>* Все противопожарные системы должны быть выполнены в полном соответствии с требованиями российского законодательства, а также учитывать всё технологическое оборудование Детского мира.</i></p> <p>Датчики пожарной сигнализации и автоматическая система водяного пожаротушения должны быть выполнены во <u>всех</u> помещениях, в том числе в «мокрых» и технических помещениях АБЧ (даже если нормативные документы допускают отсутствие таких систем).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Освещение в складе – не менее 150 люкс; ▪ Организация телефонии (5 прямых городских номеров, прямой договор между ПАО «Детский мир» и оператором связи);

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Организация 2-х независимых оптоволоконных линий связи (основная и резервная) от 2-х независимых операторов (прямой договор между ПАО «Детский мир» и операторами связи); ▪ Отделка офисных помещений «под ключ» (в том числе электрическая сеть питания для компьютеров и оргтехники, проложенная отдельно от бытовой сети и запитанная от отдельных электрощитов); ▪ Для помещения Серверной: отдельный ввод электропитания от двух независимых источников (не менее 25 кВт); две независимых системы кондиционирования мощностью 15 кВт каждая с блоком ротации; отдельная система автоматического газового пожаротушения. <p><i>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.</i></p>
Температурный режим, вентиляция и кондиционирование:	<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"> ▪ Температурный режим в основном складе круглогодично в диапазоне от +12°C до +25°C. ▪ Температурный режим во всех офисно-бытовых помещениях складского комплекса круглогодично в диапазоне не менее +20 / не более +25°C. ▪ Предусмотреть во всех офисных помещениях складского комплекса Системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции и Системы кондиционирования. ▪ Предусмотреть специальные Системы вентиляции и кондиционирования в соответствии с требованиями и нормами для помещений Серверных, Зарядных (аккумуляторных), Мастерских, прочих помещений с особыми требованиями по вентиляции / кондиционированию. Для помещения Серверной предусмотреть не менее двух независимых систем кондиционирования мощностью 15 кВт каждая, с блоком ротации.
Складское здание	
Тип здания	Отдельно стоящее или часть складского Здания, с одной или двумя свободными противоположными сторонами для подъезда грузовых а/м.
Класс	«А» (рабочая высота потолков от не менее 12 метров) или «В» (рабочая высота потолков от 6 до 8 метров)
Этажность	Одноэтажный, однообъёмный, одноуровневый (без перепадов высоты в основном складе и технологических помещениях).
Требования к складу	<p>В случае склада класса «А»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Не менее 12,0 м. от пола до низа несущих конструкций (в зоне стеллажного хранения все инженерные коммуникации должны быть расположены в межферменном пространстве не ниже 12,0 м. от уровня чистого пола); ▪ Все инженерные помещения (ВРУ, ТС, УУПТ, ТП и проч.) должны либо непосредственно примыкать к административно-бытовому (офисным) блокам, либо должны быть вынесены за периметр складского здания; ▪ Сетка колонн 12х24 м. <p>В случае склада класса «В»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Не менее 6,0 м. от пола до низа несущих конструкций (в зоне стеллажного хранения все инженерные коммуникации должны

	<p>быть расположены в межферменном пространстве не ниже 6,0 м. от уровня чистого пола);</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Все инженерные помещения (ВРУ, ТС, УУПТ, ТП и проч.) должны либо непосредственно примыкать к административно-бытовому (офисным) блокам, либо должны быть вынесены за периметр складского здания; ▪ Сетка колонн не менее чем 6х12 м. <hr/> <p>Для обоих вариантов: Выполнить внутри склада защитные отбойники для всех элементов несущих конструкций и ограждений (стены/сендвич-панели, колонны, проёмы, помещения и т.д.), инженерных сетей и коммуникаций, пожарных шкафов, иного оборудования.</p>
Уровень пола	<p>По всей площади склада – на высоте 1,2 м. от уровня земельного участка, <i>либо</i> По всей площади склада – на уровне земельного участка, но с оборудованной погрузо-разгрузочной рампой с высотой пола 1,2 м. от уровня земельного участка.</p>
Требования к полам	<p>В случае склада класса «А»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Нагрузка на полы склада (в том числе на непосредственно прилегающем к докам участке погрузки-разгрузки): <ul style="list-style-type: none"> - распределённая не менее 8 тонн на 1 кв.м - в зоне установки фронтальных стеллажей точечная статическая нагрузка не менее 7,5 тонн на опорную пятю 150х100 мм - в зоне коробочного мезонина точечная нагрузка не менее 25 тонн на опорную пятю 500х500 мм с шагом колонн не менее 2,5х2,5м ▪ Антипылевое и антистатическое покрытие; ▪ Бетонный пол должен быть выровнен, подготовлен и не иметь где-либо выступов и коротких волн. Бетонный пол и покрытие должны иметь достаточную несущую способность и подходить для концентрированных нагрузок стоек стеллажных и мезонинных конструкций и штабелеров; ▪ Конструктивная толщина бетонной плиты не менее 200 мм. Возможная глубина просверленного отверстия 125 мм; ▪ Глубина залегания арматуры должна быть не менее 70 мм. от поверхности пола; ▪ Качество изготовления полов должно соответствовать DIN 15185; В том числе ровность пола должна соответствовать требованиям DIN 18202-2019, «The concrete society technical report T34 4rd edition» в складской зоне на отметке 0,000, таблица 3.1, критерий FM2 Special; <p>В случае склада класса «В»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Асфальт либо бетонный пол. Пол должен быть выровнен, подготовлен и не иметь где-либо выступов и коротких волн. Пол должен иметь достаточную несущую способность и подходить для концентрированных нагрузок стоек стеллажных и мезонинных конструкций, погрузчиков и поводковых штабелеров. ▪ Нагрузка на полы склада (в том числе на непосредственно прилегающем к докам участке погрузки-разгрузки): <ul style="list-style-type: none"> - распределённая не менее 3,0 тонн на 1 кв.м. - в зоне установки фронтальных стеллажей и коробочного мезонина точечная нагрузка не менее 3,0 тонн на опорную пятю 150х100 мм. <p><i>Точные требования к полам будут уточняться в зависимости от конкретных предлагаемых складских объектов.</i></p>
Количество погрузо-разгрузочных ворот <i>(при наличии таковых)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расстояние между центрами ворот = 6 метров, количество доков из расчёта «не менее, чем 1 док на 650-800 кв.м. склада».
Оборудование погрузочно-разгрузочных ворот <i>(при наличии таковых)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Вертикальные ворота с электроприводом; ▪ Тепловые завесы с водяным подогревом. Уровень звукового давления на расстоянии 5 м. от завесы должен быть не более 68 дБ.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Доклевеллеры европейских производителей (LOADING SYSTEMS, DOORHAN, NORMANN, CRAWFORD и т.д.) с электроприводом. Технические характеристики доклевеллеров (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"> ▪ с высотой пола кузова от 800 до 1600 мм (от уровня земли); ▪ с минимальной шириной кузова 1800 мм. с использованием: <ul style="list-style-type: none"> ▪ электрических паллетных тележек; ▪ ручных гидравлических паллетных тележек; ▪ электропогрузчиков (массой до 4 тонн). ▪ Докшелтеры. Должны обеспечивать плотную герметизацию проёма при проведении погрузо-разгрузочных работ грузового автотранспорта с высотой кузова от 3000 мм и шириной от 1800 мм. ▪ Предусмотреть уличные отбойники-направляющие для постановки автотранспорта к докам. Направляющие должны иметь изгибы для выравнивания колёс а/м. Конструктив отбойников в обязательном порядке согласовать с ПАО «Детский мир».
Помещения зарядных	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Зарядные – 1 помещение на 6 единиц техники (3 поста для тяжёлой техники и 3 поста для лёгкой техники), в соответствии с нормами проектирования; ▪ В зарядных помещениях предусматривается не только зарядка, но и обслуживание АКБ, в связи с чем светильники должны быть выполнены во взрывозащищённом исполнении.
Высота хранения (паллетные стеллажи)	3-6 ярусов (включая пол), европоддоны (0,8 x 1,2 x 1,8 м.)
Складской мезонин	2-5-этажный металлический складской мезонин (устанавливается силами и за счёт ПАО «Детский мир»).
Офисная часть	
Площадь	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Офисные и административно-бытовые помещения площадью около 150 – 250 кв.м.
Отделка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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); ▪ Освещение во всех офисных помещениях выполнить в соответствии с СанПиНом; ▪ Высота ограждения (перил) на всех лестничных клетках не менее 1,2 м.
Численность персонала (для расчёта инженерных систем) <i>В офисных помещениях предусмотреть санитарные и бытовые помещения (раздевалки, помещения приёма пищи, туалеты) из расчёта:</i>	
Складской персонал	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Одновременное нахождение 50 складских работников; ▪ График работы = 24 x 7
Офисный персонал	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Одновременное нахождение 15 работников офиса + 10 посетителей; ▪ График работы = 24 x 7

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ ОБ ОБЪЕКТЕ:

- 6.1. Точное местоположение объекта, расстояние до КАД.
- 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, 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 все необходимые противопожарные мероприятия, с учётом технологии и оборудования ПАО «Детский мир», в том числе, но не ограничиваясь: 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).

6.13. Комплект правоустанавливающих документов:

6.13.1. На земельный участок, здания, сооружения (в том числе информация о категории з/у, виде разрешённого использования, имеющихся ограничениях, установленных обременениях);

6.13.2. Разрешения / лицензии на недропользование;

6.13.3. Технические условия на присоединение к инженерным сетям, лимиты.

7. ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ:

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. 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-передачи, 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).

8. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ:

8.1. Ниже приведены основные 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. Штрафы</u>	
1.1	<u>Срок аренды: 5 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 6 месяцев до даты планируемого расторжения Договора аренды. Расторжение Договора возможно начиная со 2-го года аренды. Штрафные санкции за расторжение Договора аренды по инициативе Арендатора при соблюдении установленного срока уведомления отсутствуют .	Обязательное

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> 3 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</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	После завершения «Срока Аренды» Арендодатель не вправе требовать от Арендатора <u>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>Арендатор вправе в одностороннем порядке досрочно отказаться от исполнения Договора</u> с предварительным письменным уведомлением Арендодателя в срок не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты прекращения Договора без выплаты каких-либо штрафов, при этом Арендатор не обязан как-либо мотивировать такой отказ от Договора.	Обязательное
1.12	<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
1.13	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 неиспользования 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
1.14	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, в случае, если такие системы были смонтированы силами и за счет Арендатора.	Обязательное
1.15	В случае непредоставления любой из коммунальных услуг в полном объеме (за исключением услуги электроснабжения), и при условии, что такое обстоятельство длится более чем 24 (двадцать четыре) часа – Арендатор освобождается от уплаты 50% (пятидесяти процентов) Арендной платы за весь период действия указанного обстоятельства.	Обязательное
1.16	В случае непредоставления Арендодателем услуги электроснабжения в полном объеме и указанное обстоятельство длится 3 (три) и более часа подряд, Арендатор полностью освобождается от уплаты Арендной платы за весь период непредоставления указанной услуги Арендодателем. Дополнительно к этому, если указанные обстоятельства длятся 6 (шесть) и более часов непрерывно, или суммарно 24 (двадцать четыре) и более часов в течение 30 (тридцати) календарных дней подряд, Арендатор имеет право предъявить Арендодателю штрафные санкции в размере, равном размеру Арендной платы за весь период непредоставления услуги электроснабжения. В этом случае Арендодатель обязан уплатить указанные штрафные санкции в течение 10 рабочих дней с даты получения соответствующего Уведомления от Арендатора.	Обязательное

1.17	<p>В случае невозможности, либо существенного затруднения в использовании Арендатором по причинам, не зависящим от Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором, более чем 10% (десятью процентами) от общего количества Погрузо-разгрузочных ворот, и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 48 (сорока восьми) часов подряд Арендатор имеет право на уменьшение Арендной платы за весь период действия указанных обстоятельств. При этом, процент уменьшения Арендной платы прямо пропорционален проценту (доле) количества погрузо-разгрузочных ворот, в отношении которых действуют указанные обстоятельства, от общего количества погрузо-разгрузочных ворот в Помещении.</p>	Обязательное
1.18	<p>Если внутренняя СКС и Оптические каналы связи смонтированы и предоставляются Арендодателем, то в случае невозможности или существенного затруднения в использовании Арендатором по причинам, не зависящим от Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Одновременно всех независимых Оптических каналов связи и/или всей Внутренней СКС, и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 2 (двух) часов подряд и/или суммарно более 10 (десяти) часов в течение 30 календарных дней подряд – Арендатор в полном объеме освобождается от уплаты Арендной платы за весь период действия указанных обстоятельств. - Одновременно всех независимых Оптических каналов связи и/или всей Внутренней СКС и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 12 (двенадцати) часов подряд и/или суммарно более 24 (двадцати четырёх) часов в течение 30 календарных дней подряд – Арендатор в полном объеме освобождается от уплаты Арендной платы за весь период действия указанных обстоятельств. <p>Дополнительно к этому, Арендатор вправе предъявить, а Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора оплатить штрафные санкции в размере полной стоимости Арендной платы за весь период действия указанных обстоятельств.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отдельной части (сегмента) Внутренней СКС и/или Сети Wi-Fi на Складе и/или в Офисах и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 2 (двух) часов подряд и/или суммарно более 10 (десяти) часов в течение 30 календарных дней подряд – Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы в размере, прямо пропорциональном арендуемой площади, на которой возникли указанные обстоятельства, и за весь период их действия. - Отдельной части (сегмента) Внутренней СКС и/или Сети Wi-Fi на Складе и/или в Офисах и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 12 (двенадцати) часов подряд и/или суммарно более 24 (двадцати четырёх) часов в течение 30 календарных дней подряд – Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы в размере, прямо пропорциональном арендуемой площади, на которой возникли указанные обстоятельства, и за весь период их действия. <p>Дополнительно к этому, Арендатор вправе предъявить, а Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора оплатить штрафные санкции в размере стоимости Арендной платы, прямо пропорциональной арендуемой площади, на которой возникли указанные обстоятельства, и за весь период их действия.</p>	Обязательное
1.19	<p>Если стеллажные системы смонтированы и предоставляются Арендодателем, в случае невозможности, либо существенного затруднения в использовании Арендатором по причинам, не зависящим от Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором, всего или части Стеллажного оборудования и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 48 (сорока восьми) часов подряд – Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы пропорционально арендуемой площади, на которой возникли указанные обстоятельства. Указанные условия действуют и в тех случаях, когда такая невозможность либо существенное затруднение пользования указанным оборудованием были заблаговременно согласованы Арендодателем с Арендатором в письменном виде.</p> <p>Дополнительно к этому, если указанные обстоятельства длятся более 120 (ста двадцати) часов подряд, а возникновение, дата возникновения и продолжительность таких обстоятельств не были согласованы Арендодателем с Арендатором в письменном виде не позднее, чем за 45 (сорок пять) календарных дней до даты возникновения таких обстоятельств – Арендатор вправе предъявить, а Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора оплатить штрафные санкции в размере стоимости Арендной платы пропорциональной арендуемой площади, на которой возникли указанные обстоятельства.</p>	Обязательное

1.20	<p>Если Комплекс безопасности, включая СКУД, видеонаблюдение, систему охранной сигнализации, смонтирован Арендодателем, в случае невозможности, либо существенного затруднения в использовании Арендатором по причинам, не зависящим от Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором, всего или части оборудования Комплекса безопасности и при условии, что указанные обстоятельства длятся более 48 (сорока восьми) часов подряд – Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы с даты возникновения обстоятельств, препятствующих его эксплуатации, и до даты приведения Арендодателем указанного оборудования в работоспособное состояние.</p> <p>Кроме того, Арендатор вправе предъявить, а Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора оплатить штрафные санкции в размере 0,1% (ноль целых 1/10 процента) от общей годовой суммы Постоянной составляющей арендной платы за каждые сутки действия таких обстоятельств, но в сумме не более 5,0% (пяти процентов).</p>	Обязательное
1.21	<p>В том случае, если часть Помещения стала непригодной для использования Арендатором по причинам, зависящим от Арендодателя (включая, но не ограничиваясь, по следующими причинам: залив части Помещения, проведение Арендодателем капитального ремонта части Помещения, капитального ремонта либо реконструкции Комплекса), то Арендная плата начисляется и уплачивается Арендатором исходя из размера площади Помещения, фактически использовавшейся Арендатором по Целевому использованию.</p>	Обязательное
1.22	<p>В случае ненадлежащего состояния расположенных на Земельном участке подъездных путей к Зданию, и/или Парковки, и/или территории, непосредственно расположенной между той стороной Здания, где находятся погрузо-разгрузочные ворота Помещения и Парковкой, в результате чего доступ транспортных средств к Зданию и/или Парковке частично ограничен, Арендная плата, подлежащая уплате, уменьшается на 50% от действующего дневного размера Арендной платы за каждый день наличия указанных обстоятельств.</p>	Обязательное
1.23	<p>В случае ненадлежащего состояния расположенных на Земельном участке подъездных путей к Зданию, и/или Парковки, и/или территории, непосредственно расположенной между той стороной Здания, где находятся погрузо-разгрузочные ворота Помещения и Парковкой, в результате чего доступ транспортных средств к Зданию и/или Парковке ограничен полностью, Арендатор полностью освобождается от уплаты Арендной платы за каждый день наличия указанных обстоятельств. Дополнительно к этому, если обстоятельства, указанные в данном пункте, длятся 24 (двадцать четыре) и более часа непрерывно, или суммарно 48 (сорок восемь) и более часов в течение 30 (тридцати) календарных дней подряд, Арендатор имеет право предъявить Арендодателю штрафные санкции в размере, равном размеру Арендной платы за весь период наличия указанных обстоятельств. В этом случае Арендодатель обязан уплатить указанные штрафные санкции в течение 10 рабочих дней с даты получения соответствующего Уведомления от Арендатора.</p>	Обязательное
1.24	<p>В случае ограничения пользования Парковкой / невозможности пользования Парковкой по причинам, не зависящим от Арендатора, размер Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день наличия указанных обстоятельств уменьшается пропорционально количеству машиномест, в праве пользования которыми Арендатор ограничен. Кроме того, в случае аренды Арендатором дополнительных парковочных мест, плата за аренду таких дополнительных парковочных мест Арендодателем не начисляется и Арендатором не оплачивается в течении всего периода действия обстоятельств, указанных выше.</p>	Обязательное
1.25	<p>В случае расторжения Договора Аренды по вине Арендодателя по основаниям и в порядке, не предусмотренными Договором и действующим законодательством, Арендодатель не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения Договора Аренды должен выплатить Арендатору штраф в размере действующей Постоянной составляющей Арендной платы за 12 (двенадцать) месяцев, сверх суммы штрафных санкций возместить Арендатору убытки, включая возмещение затрат Арендатора на производство Подготовительных работ и стоимость Неотделимых улучшений (с учетом амортизации) в случае, если таковые будут проведены, а также обязан возратить любые уплаченные Арендатором авансовые платежи (в случае наличия таковых) в течение 10 (десяти) дней с даты расторжения настоящего Договора.</p>	Обязательное

1.26	В случае нарушения Арендодателем сроков передачи Помещений, сроков подписания Акта-приема передачи Помещений, а также иных сроков по Договору, Арендодатель обязан уплатить штрафные санкции в размере 0,1 % (ноль целых 1/10) от ежемесячного размера Арендной платы за каждый день такого нарушения, в течение 10 рабочих дней с даты получения соответствующего Уведомления от 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"> • пропуска на грузовой автотранспорт в количестве не менее чем [Количество грузовых парковок + Количество погрузо-разгрузочных ворот в арендуемом Арендатором складе]; • пропуска на легковой автотранспорт в количестве не менее чем [Количество легковых парковок]. 	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. ВЫБОР ПОБЕДИТЕЛЯ:

- 9.1. Будет осуществляться с учётом соответствия коммерческих предложений и технических характеристик Объекта настоящему Техническому заданию.
- 9.2. Финальный выбор локации и победителя будет производиться на основании финансовой модели ПАО «Детский мир», учитывающей прогнозные финансовые затраты по каждому из предложенных вариантов.