**Закупочная документация**

**по проведению открытого запроса предложений**

**на право заключения договора по разработке концепции реконструкции здания ОАО «Гостиничный Комплекс «Космос», по адресу: г. Москва, Проспект Мира, дом 150.**

**Настоящая документация является неотъемлемой частью**

**уведомления о проведении закупочной процедуры**

Москва

2013год

**Оглавление**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Общие положения | 3 |
| 2. | Предмет закупки | 4 |
| 2.1 | Техническая часть (Техническое задание) | 5 |
| 2.1.2. | Требования к выполнению работ. | 5 |
| 2.1.3. | Требования к результату работ | 5 |
| 2.1.5. | Срок выполнения работ | 6 |
| 2.2 | Коммерческая часть | 6 |
| 2.2.1. | Оплата выполненных работ | 6 |
| 2.2.2 | Документация | 6 |
| 3. | Требования к участникам и документы, подлежащие предоставлению | 6 |
| 3.1 | Требования к участникам | 6 |
| 3.2 | Требования к документам | 7 |
| 4. | Подготовка предложений | 8 |
| 4.1 | Общие требования к предложению | 9 |
| 4.2 | Требования к языку предложения | 9 |
| 4.3 | Разъяснение закупочной документации | 9 |
| 4.4 | Продление срока окончания приема Предложений | 9 |
| 5. | Подача предложений и их прием | 9 |
| 6. | Оценка предложений и проведение переговоров | 10 |
| 6.1 | Общие положения | 10 |
| 6.2 | Отборочная стадия | 10 |
| 6.3 | Оценочная стадия | 10 |
| 6.4 | Проведение переговоров | 12 |
| 7. | Определение победителя | 13 |
| 8. | Образцы основных форм документов, включаемых в Предложение | 14 |
| 8.1 | Письмо о подаче оферты (Форма №1) | 14 |
| 8.2 | Коммерческое предложение (Форма №2) | 15 |
| 8.3 | Справка о перечне и годовых объемах выполнения аналогичных проектов (Форма №3) | 16 |
| 8.4 | Справка о кадровых ресурсах (Форма №4) | 17 |
| 8.5 | Анкета Участника (Форма №5) | 18 |
|  | Приложения: | 20-27 |
|  | №1 Исходные технико- эксплуатационные данные объекта и перечень имеющихся технических заключений о его состоянии. | 20 |
|  | №2 Техническое задание на разработку концепции реконструкции Гостиничного Комплекса «Космос. | 24 |
|  |  |  |

# 

# 1. Общие положения

# 1.1 Заказчик – ОАО "Гостиничный комплекс "Космос"– юридический и фактический адрес:129366, г. Москва, Проспект Мира, дом 150.

1.2 **Организатор** – Департамент закупок и складских операций ОАО «ГК «Космос»,

Контактные лица:

по вопросам технического задания:

- Советник Генерального директора Талалаев Владислав Борисович, тел.: +7 495 234 1590, e-mail: talalaev@hotelcosmos.ru;

по вопросам проведения закупочной процедуры:

- Менеджер Департамента Закупок и складских операций Сорокин Сергей Юрьевич, тел.: +7 495 234 1284, e-mail: zakupki@hotelcosmos.ru;

**1.3 Срок окончания приема предложений.**

Предложения, оформленные в соответствии с требованиями закупочной документации, должны быть доставлены по фактическому адресу Организатора не позднее 17:00 часов (московское время) **«26» ноября 2013 г.**

**1.4****Предоставление Закупочной документации.**

1.4.1. Организатор размещает закупочную документацию на сайтах Организатора (www.hotelcosmos.ru, раздел «Гостиница»/«Закупки»; [www.intourist-hotels.ru](http://www.intourist-hotels.ru), раздел «Тендеры»; www.sistema.ru, раздел «Закупки»), а также осуществляет адресную рассылку по электронной почте в адрес приглашенных к процедуре Участников открытого запроса предложений (далее по тексту: Участник(-и)).

1.4.2. Порядок предоставления Закупочной документации на последующие этапы, в случае их проведения, будет доведен до сведения Участников, изъявивших принять участие в открытом запросе предложений, дополнительно.

**1.5 Правовой статус процедур и документов**

1.5.1. **Открытый запрос предложений (далее по тексту запрос предложений)** не является конкурсом, и его проведение не регулируется статьями 447—449 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Данная процедура запроса предложений также не является публичным конкурсом и не регулируется статьями 1057—1061 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, данная процедура запроса предложений не накладывает на Организатора соответствующего объема гражданско-правовых обязательств.

1.5.2. Направленное Участникам уведомление о проведении запроса предложений вместе с его неотъемлемым приложением – настоящей Документацией, являются приглашением делать оферты и должны рассматриваться Участниками с учетом этого.

1.5.3. Предложение Участника имеет правовой статус оферты и будет рассматриваться Организатором в соответствии с этим, однако Организатор оставляет за собой право разрешать или предлагать Участникам вносить изменения в их Предложения по мере проведения этапов запроса предложений. Организатор оставляет за собой право на последнем (финальном) этапе запроса предложений установить, что Предложения Участников, поданные на данный этап, должны носить характер твердой оферты, не подлежащей в дальнейшем изменению.

1.5.4. Заключенный по результатам запроса предложений Договор фиксирует все достигнутые сторонами договоренности.

1.5.5. При определении условий Договора с Победителем используются следующие документы с соблюдением указанной иерархии (в случае их противоречия):

Протоколы преддоговорных переговоров (если они проводились) между Организатором и Победителем (по условиям, не оговоренным ни в настоящей Документации по запросу предложений, ни в Предложении Победителя);

Уведомление о проведении запроса предложений и настоящая Документация по запросу предложений по всем проведенным этапам со всеми дополнениями и разъяснениями;

Предложение Победителя со всеми дополнениями и разъяснениями, соответствующими требованиям Организатора.

1.5.6. Иные документы Организатора и Участников не определяют права и обязанности сторон в связи с данным запросом предложений.

1.5.7. Во всем, что не урегулировано Уведомлением о проведении запроса предложений и настоящей Документацией, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации.

**1.6 Обжалование**

1.6.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с проведением запроса предложений, в том числе, касающиеся исполнения Организатором и Участниками своих обязательств, должны решаться в претензионном порядке. Для реализации этого порядка заинтересованная сторона в случае нарушения ее прав должна обратиться с претензией к другой стороне. Сторона, получившая претензию, должна направить другой стороне мотивированный ответ на претензию в течение 10 рабочих дней с момента ее получения.

1.6.2. Если претензионный порядок, не привел к разрешению разногласий, Участники имеют право оспорить решение или поведение Организатора на Закупочной комиссии ОАО «ГК «Космос».

1.6.3. Вышеизложенное, не ограничивает права сторон на обращение в суд в соответствии с действующим законодательством.

**1.7. Прочие положения**

1.7.1. Участники самостоятельно несут все расходы, связанные с подготовкой и подачей Предложения, а Организатор по этим расходам не отвечает и не имеет обязательств, независимо от хода и результатов данного запроса предложений.

1.7.2. Организатор обеспечивает разумную конфиденциальность относительно всех полученных от Участников сведений, в том числе содержащихся в Предложениях. Предоставление этой информации другим Участникам или третьим лицам возможно только в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящей Документацией.

1.7.3. Организатор вправе отклонить Предложение, если он установит, что Участник прямо или косвенно дал, согласился дать или предложил служащему Организатора вознаграждение в любой форме: работу, услугу, какую-либо ценность, в качестве стимула, который может повлиять на принятие Закупочной комиссией решения по определению Победителя.

1.7.4. Организатор вправе отклонить Предложения Участников, заключивших между собой какое-либо соглашение с целью повлиять на определение Победителя Запроса предложений.

**2.Предмет закупки** – разработка концепции реконструкции здания ОАО «Гостиничный Комплекс «Космос», по адресу: г. Москва, Проспект Мира, дом 150.

Основные технико-экономические показатели здания, его назначение.

Город строительства: Москва.

Административный округ: СВАО.

Муниципальный район: «Алексеевский».

Год постройки:1979г.

Основное функциональное назначение: жилое здание/гостиница.

Вид объекта: капитальный.

Проект строительства: индивидуальный

**Исходные технические и эксплуатационные данные для разработки проекта**

-Исходные технико- эксплуатационные данные объекта и перечень имеющихся технических заключений о его состоянии. (Приложение №1 к настоящей Закупочной документации);

**2.1. Техническая часть (Техническое задание).**

**2.1.1.** Объем и состав заявленных работ должен соответствовать Техническому заданию (Приложение №2 к настоящей Закупочной документации).

**2.1.2. Требования к выполнению работ.**

2.1.2.1 Участник должен соответствовать требованиям законодательства РФ, предъявляемым к лицам, осуществляющим виды работ согласно настоящей Закупочной документации, в случае если такие требования установлены законодательством РФ.

2.1.2.2 Участник выполняет все работы с использованием собственных ресурсов, привлечение субподрядных организаций происходит собственными силами и за счет Участника.

2.1.2.3 Все исследования и заключения должны быть выполнены согласно Техническому заданию настоящей закупочной документации.

2.1.2.4 Анализ общих операционных показателей деятельности ГК Космос, в сравнении с конкурентами, необходимо произвести за последние 3 года.

2.1.2.5 Визуальное обследование объекта имеет локальных характер и затрагивает известные аварийно- опасные и наиболее уязвимые места в конструкции здания и системах жизнеобеспечения.

2.1.2.6 При проведении анализов и обзоров рынков недвижимости (гостиничного, офисного, конференц - услуг, торговых помещений), необходимо составлять прогнозы по каждому на ближайшие 10 лет.

2.1.2.7.Участник, в проектной документации, разрабатывает не менее двух функциональных концепций использования гостиничного комплекса после проведения реконструкции здания.

2.1.2.8 Участник, осуществляет моделирование финансовых потоков по каждой концепции проекта с прогнозом на будущие 10 лет.

2.1.2.9 Участник проводит анализ и рекомендует Заказчику возможный сценарий проведения реконструкции здания (без прекращения, с временным прекращением и с полной остановкой хозяйственной деятельности ГК).

**2.1.3. Требования к результату работ**

2.1.3.1 Проект разработки концепции проведения реконструкции должен состоять из следующих частей:

* Описание объекта реконструкции, его техническое состояние и соответствие современным нормам.
* Анализ возможных вариантов реконструкции здания.
* Анализ конкурентной среды.
* Разработка нескольких функциональных концепций проведения реконструкции здания.
* Разработка финансовых моделей.
* Выводы и рекомендации.

2.1.3.2 Проект разработки концепции реконструкции здания передается Заказчику на печатном носителе в количестве- 2 экз. (Оригинал и копия) и на электронном носителе в количестве-1 экз. в формате pdf. Все расчетные таблицы оформляются в форматеMicrosoft Excel.

.

**2.1.5. Срок выполнения работ**–35(тридцать пять) рабочих дней, с момента заключения договора.

* 1. **Коммерческая часть**

Цена коммерческого предложения Участника должна включать все расходы, связанные с оказанием услуг по предмету запроса предложений, включая все налоги, сборы и другие обязательные платежи.

Стоимость работ определяется Участником на основании следующих Приложений:

Приложение №1:Исходные технико - эксплуатационные данные объекта и технические заключения о его состоянии.

Приложение №2: Техническое задание на разработку концепции реконструкции Гостиничного Комплекса «Космос.

Предложения Участников должны быть оформлены в соответствии с Формами, приведенными в разделе 4 настоящей документации.

**2.2.1. Оплата выполненных работ**

Заказчик, осуществляет авансирование разработки концепции реконструкции здания в размере 30 % (тридцати) процентов от стоимости работ по Договору, в течение 10 (Десяти) банковских дней после подписания настоящего Договора Сторонами.

Заказчик осуществляет окончательную оплату произведенных работ по Договору после подписания Акта приема -передачидокументации с разработанной концепцией и рекомендациями по проведению реконструкции здания ОАО «ГК «Космос».

При выплате вознаграждения за предоставленные консультационные услуги, к вознаграждению, выплачиваемому в пользу консалтинговой компании (победителя конкурса), будет применён режим налогообложения, определенный законодательством Российской Федерации о налогах и сборах с учетом правового статуса консалтинговой компании (победителя конкурса).

**2.2.2 Документация**

После завершения работ Заказчику передается следующая документация:

- проект концепции проведения реконструкции с заключениями и рекомендациями;

- акт приемки выполненных работ;

**3.Требования к Участникам и документы, подлежащие предоставлению**

**3.1Требования к Участникам**

**Подтверждение соответствия предъявляемым требованиям**

3.1.1. Участвовать в данной процедуре может любое юридическое лицо. Чтобы претендовать на победу в данной процедуре на право заключения Договора, Участник на момент подачи Предложения должен отвечать следующим требованиям:

* организация не должна находиться под процедурой банкротства, в процессе ликвидации или реорганизации, на ее имущество не должен быть наложен арест;
* деятельность участника не должна быть приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе;
* присутствие на российском и зарубежном рынках консалтинговых услуг не менее 7 лет;
* с годовым оборотом не менее 700 миллионов рублей;
* наличие квалифицированной проектной команды сотрудников;
* иметь письменные рекомендации/отзывы/дипломы от Заказчиков;
* иметь успешно реализованные проекты по оказанию консалтинговых услуг в области гостиничной и многофункциональной недвижимости в России и Московском регионе.

Общество вправе отказаться от заключения договора с участником Запроса предложений в случае установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных таким участником, установления факта проведения в отношении его ликвидации или принятия арбитражным судом решения о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства, факта приостановления его деятельности, в порядке, предусмотренном КоАП РФ, факта наличия у него задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости его активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, что должно быть указано в документации при проведении торгов.

**3.2. Требования к документам**

**Подтверждение соответствия Участника установленным требованиям**

3.2.1. Участник должен включить в состав Предложения следующие документы, подтверждающие его соответствие вышеуказанным требованиям:

а) заверенные печатью организации с подписью уполномоченного лица и отметкой «Копия верна» копии учредительных документов: устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (в случае признания участника Победителем открытого запроса предложений Заказчик вправе потребовать предоставления нотариально заверенных копий указанных документов);

б) выписку из ЕГРЮЛ (оригинал или надлежаще заверенная копия, выданная не позднее 3-х месяцев до представления документов);

в) копию документа (приказа, протокола собрания учредителей и т.д.), подтверждающего полномочия лица, подписавшего предложение, заверенную подписью руководителя и печатью организации. Если предложение подписывается по доверенности, предоставляется оригинал или нотариально заверенная копия доверенности и вышеуказанные документы на лицо, выдавшее доверенность;

г) бухгалтерскую отчетность (заверенные печатью и подписью руководителя организации копии бухгалтерского баланса (Форма №1), отчета о прибылях и убытках (Форма №2) за предшествующий год и на последнюю квартальную дату текущего года);

д) справку об отсутствии решений органов управления организации или судебных органов о ликвидации или реорганизации организации или ареста ее имущества, подписанную руководителем организации;

е) информацию о выполненных в 2010-2013 годах аналогичных предмету тендера Проектах, оформленных в виде портфолио. Участник должен быть готовым предъявить организатору запроса предложений для ознакомления копии актов сдачи-приемки работ за 2010-2013 годы по аналогичным предмету тендера проектам.

Заказчик оставляет за собой право проверки представленных актов на предмет объема выполненных работ и запроса дополнительной информации об отсутствии претензий к качеству выполненных работ. В случае невозможности проверки и связи с контактными лицами по указанным Участником телефонам, по соответствующему акту, Закупочная комиссия ОАО «ГК «Космос» оставляет за собой право не учитывать соответствующий акт;

ж) отзывы и рекомендации Заказчиков;

з) информацию о кадровом составе и квалификации команды сотрудников Участника, предполагаемых задействовать в реализации данного проекта, с предоставлением копий документов об образовании специалистов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области строительства в соответствии с профессиональными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки.

и) иные документы, которые, по мнению Участника, подтверждают его соответствие установленным требованиям, с соответствующими комментариями, разъясняющими цель представления этих документов.

3.2.2. Все указанные документы прилагаются Участником к Предложению. Документы должны быть заверены уполномоченным лицом и скреплены печатью.

В случае непредставления указанных документов коммерческое предложение не рассматривается.

3.2.3. В случае если по каким-либо причинам Участник не может предоставить требуемый документ, он должен приложить составленную в произвольной форме справку, объясняющую причину отсутствия требуемого документа, а также содержащую заверения Организатору в соответствии Участника данному требованию.

**4.Подготовка Предложений**

**4.1. Общие требования к Предложению**

4.1.1. Участник должен подготовить Предложение, включающее:

* Письмо о подаче оферты по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей Документации (Форма № 1, п.8.1);
* Коммерческое предложение по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей Документации (Форма № 2, п.8.2);
* Справку о перечне и годовых объемах выполнения аналогичных данному тендеру проектов в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей Документации (Форма № 3, п.8.3);
* Справку о кадровых ресурсах по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей документации (Форма № 4, п.8.4);
* Анкету участника по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей документации (Форма № 5, п.8.5);
* Документы, подтверждающие соответствие Участника требованиям настоящей Документации (п.3.2)

4.1.2. Участник имеет право подать только одно Предложение. В случае нарушения этого требования все Предложения такого Участника отклоняются без рассмотрения по существу.

4.1.3. Каждый документ, входящий в Предложение, должен быть подписан лицом, имеющим право в соответствии с законодательством Российской Федерации действовать от лица Участника без доверенности, или надлежащим образом уполномоченным им лицом на основании доверенности. В последнем случае оригинал доверенности прикладывается к Предложению.

4.1.4. Каждый документ, входящий в Предложение, должен быть скреплен печатью Участника.

4.1.5. Требования пунктов 4.1.3. и 4.1.4. не распространяются на нотариально заверенные копии документов или документы, переплетенные типографским способом.

4.1.6. Документы (листы и информационные конверты), входящие в Предложение, должны быть скреплены или упакованы таким образом, чтобы исключить случайное выпадение или перемещение страниц и информационных конвертов.

4.1.7. Участник также должен подготовить одну копию коммерческой части Предложения.

4.1.8. Никакие исправления в тексте Предложения не имеют силу, за исключением тех случаев, когда эти исправления заверены рукописной надписью «исправленному верить» и собственноручной подписью уполномоченного лица, расположенной рядом с каждым исправлением.

**4.2 Требования к языку Предложения**

Все документы, входящие в Предложение, должны быть подготовлены на русском языке за исключением документов, оригиналы которых выданы Участнику третьими лицами на ином языке. Данные документы могут быть представлены Организатору на языке оригинала при условии, что к ним приложен перевод этих документов на русский язык (в специально оговоренных случаях – апостилированный). При выявлении расхождений между русским переводом и оригиналом документа на ином языке Организатор будет принимать решение на основании перевода.Организатор вправе не рассматривать документы, не переведенные на русский язык.

**4.3 Разъяснение закупочной Документации**

Участники вправе обратиться к Организатору за разъяснениями настоящей закупочной Документации. Запросы на разъяснение Документации по запросу предложений должны подаваться в письменной форме за подписью руководителя организации или иного ответственного лица Участника.

Организатор в разумный срок ответит на любой вопрос, который он получит не позднее, чем за 2 дня до истечения срока подачи Предложений (п.1.3). Если, по мнению Организатора, ответ на данный вопрос будет интересен всем Участникам, копия ответа (без указания источника запроса) будет направлена всем Участникам, официально получившим настоящую Документацию.

**4.4 Продление срока окончания приема Предложений**

При необходимости Организатор имеет право продлевать срок окончания приема Предложений, установленный в п.1.3, с уведомлением всех участников.

Все Участники, официально получившие настоящую Документацию, незамедлительно уведомляются об этом с использованием средств оперативной связи (телефон, факс, электронная почта).

**5.Подача предложений и их прием**

5.1 Оригинал и копия предложения должны быть запечатаны во внешний и внутренние конверты следующим образом:

- внешний конверт с оригиналом и копией коммерческого предложения должен содержать следующую информацию:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [наименование, адрес Организатора] | для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [ФИО контактного лица, указанного в Извещении] |
| **НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_201\_г.** | |
| **На участие в**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [Наименование закупочной процедуры и предмета закупки как звучит в Уведомлении] | |
| **Предложение поступило: дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 200 г.** | |
| Время \_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. | |
| (заполняется Организатором) | |

- внутренние конверты с копией коммерческого предложения должен содержать следующую информацию:

|  |  |
| --- | --- |
| **КОПИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ** | |
| Адрес: | Для\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [ФИО ответственного сотрудника] |
| **НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_201\_г.** | |
| **На участие в**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [Наименование закупочной процедуры и предмета закупки как звучит в Уведомлении] | |
|  | |

**6.Оценка Предложений и проведение переговоров**

**6.1 Общие положения**

Оценка Предложений осуществляется рабочей группой, назначенной решением Закупочной комиссии ОАО «ГК «Космос».

Оценка Предложений включает отборочную стадию, оценочную стадию, проведение при необходимости переторжки и переговоров.

**6.2 Отборочная стадия**

6.2.1. В рамках отборочной стадии проверяется:

1. правильность оформления Предложений и их соответствие требованиям настоящей документации по существу;
2. соответствие Участников требованиям настоящей документации;
3. соответствие коммерческого предложения требованиям настоящей документации.

В рамках отборочной стадии Организатор может запросить у Участников разъяснения или дополнения их Предложений, в том числе представления отсутствующих документов. При этом Организатор не вправе запрашивать разъяснения или требовать документы, меняющие суть Предложения.

6.2.2. По результатам проведения отборочной стадии Организатор имеет право отклонить Предложения, которые:

1. в существенной мере не отвечают требованиям к оформлению настоящей документации;
2. поданы Участниками, которые не отвечают требованиям настоящей документации;
3. содержат предложения, по существу не отвечающие техническим, коммерческим или договорным требованиям настоящей документации;
4. содержат очевидные арифметические или грамматические ошибки, с исправлением которых не согласился Участник.

**6.3 Оценочная стадия**

В рамках оценочной стадии оцениваются и сопоставляются Предложения, в том числе с учетом результатов переторжки и переговоров(если они проводились), и проводит их ранжирование по степени предпочтительности для Заказчика, исходя из следующих критериев и их значимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Значимость, % | Значение в баллах | Наименование |
| Критерий | Показатель |  |
| 1. | 60 |  | Цена предложения участника. |
| 2. | 40 |  | Квалификация участника |
| 3.1 |  | 50 | Успешный опыт реализации аналогичных по характеру и объему завершенных проектов в области гостиничной и многофункциональной недвижимости за последние 3 года к моменту вскрытия конвертов с предложениями на участие в открытом запросе предложений. |
| 3.2. |  | 20 | Количество положительных отзывов(рекомендаций) по выполнению аналогичных по характеру и объему завершенных проектов за последние 3 года на дату подачи предложений на участие в открытом запросе предложений. |
| 3.3 |  | 30 | Наличие международных сертификатов соответствия, подтверждающих квалификацию сотрудников (работников) Участника. |
|  | 100 | 100 |  |

Значимость критериев (вес критерия) определяется в процентах. При этом для расчетов рейтингов применяется коэффициент значимости, равный значению соответствующего критерия в процентах, деленному на 100.

Сумма значимостей установленных критериев оценки предложений составляет 100 процентов.

Для оценки предложений осуществляется расчет итогового рейтинга по каждому предложению. Итоговый рейтинг предложения рассчитывается путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки предложения, установленному в закупочной документации, умноженных на их значимость.

Присуждение каждому предложению порядкового номера по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в ней условий исполнения обязательств по договору производится по результатам расчета итогового рейтинга по каждому предложению.

Каждый из критериев оценивается по «стобальной» шкале с учетом веса, исходя из значимости.

Предложению, набравшему наибольший итоговый рейтинг, присваивается первый номер.

**А)** Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию "**цена**", определяется по формуле:

, где:

 - рейтинг, присуждаемый i-ому предложению по указанному критерию;

Amin - минимальная цена предложения;

Amax - максимальная цена предложения;

Ai - предложение i-го участника по цене.

Для расчета итогового рейтинга по предложению рейтинг, присуждаемый этому предложению по критерию «цена», умножается на соответствующую указанному критерию значимость.

**В**) Оценка показателей по критерию **"квалификация участника"** производится следующим образом:

* Успешный опыт выполнения аналогичных по характеру и объему завершенных проектов за последние 3 года к моменту вскрытия конвертов с предложениями на участие в запросе предложений, максимальный балл - 50, где:

0 баллов - аналогичные работы не выполнялись

При наличии выполненных Участником проектов, аналогичных предмету закупки, - по 5 баллов – за каждый проект;

50 баллов – Участником выполнено 10 и более работ, аналогичных предмету закупки.

**За аналогичный проект принимается выполнение работ по объектам гостиничной и многофункциональной недвижимости.**

* Количество положительных отзывов (рекомендаций) по выполнению аналогичных по характеру и объему завершенных проектов за последние 3 года на дату подачи предложения на участие в открытом запросе предложений, максимальный балл – 20, где:

0 баллов – положительные отзывы/рекомендации не представлены;

по 5 баллов – за каждый отзыв/рекомендацию;

20 баллов – Участником представлено 4 и более положительных отзывов/рекомендаций по работам, аналогичным предмету закупки, выполненных за последние 3 года.

* Наличие дипломов, подтверждающих квалификацию сотрудников Участника Открытого запроса предложений, максимум - 30 баллов, где:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наличие международных сертификатов,подтверждающийквалификацию специалиста,  максимум 30 баллов.  Подтверждается документами о повышении квалификации установленного образца (при необходимости). | Не представлено | 0 баллов |
| От 1 шт. до 5 шт. | 10 баллов |
| От 5 до 10 шт. | 20 баллов |
| От 10 и более шт. | 30 баллов |

**6.4 Проведение переговоров**

6.4.1. После рассмотрения и оценки Предложений Организатор вправе провести переговоры с любым из Участников по любому положению его Предложения.

6.4.2. Переговоры могут проводиться в один или несколько туров. Очередность переговоров устанавливает Организатор. При проведении переговоров Организатор будет избегать раскрытия другим Участникам содержания полученных Предложений, а также хода и содержания переговоров, т.е.:

* любые переговоры между Организатором и Участником носят конфиденциальный характер;
* ни одна из сторон переговоров не раскрывает никакому другому лицу никакой технической, ценовой или иной рыночной информации, относящейся к этим переговорам, без согласия другой стороны.
* Организатор в результате переговоров может предложить:
* выступить любому из Участников в качестве генерального исполнителя и привлечь в качестве соисполнителя как любого из Участников, так и стороннюю организацию;
* объединиться нескольким конкретным Участникам в коллективного участника.
* Любой из Участников вправе отказаться от этого предложения без каких-либо последствий и участвовать в дальнейшей процедуре Запроса предложений самостоятельно*.*

**7. Определение Победителя**

Организатор **в срок до «\_\_» \_\_\_\_ г.** определит Победителя. Условия договора определяются в соответствии с требованиями Организатора и разделом 2.

Настоящая процедура закупки не является конкурсом, и Уведомление о проведении закупки не является публичной офертой Заказчика. Заказчик не несет никаких обязательств перед поставщиками, принявшими участие в конкурентной процедуре Открытого запроса предложений.

Информация о предполагаемых фактах нарушений и злоупотреблений в процессе проведения процедуры выбора поставщика направляется на адрес: [zakupki@hotelcosmos.ru](mailto:zakupki@hotelcosmos.ru)

**8.Образцы основных форм документов, включаемых в Предложение**

**8.1 Письмо о подаче оферты (Форма №1)**

**начало формы**

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Уважаемые господа!**

Изучив Уведомление о проведении открытого запроса предложений, полученное «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013г., и Закупочную документацию по открытому запросу предложений, и принимая установленные в них требования и условия,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование Участника с указанием организационно-правовой формы)

зарегистрированное по адресу

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(юридический адрес Участника)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на условиях и в соответствии с коммерческим предложением, являющимся неотъемлемым приложением к настоящему письму и составляющим вместе с настоящим письмом Предложение, ***на общую сумму***

|  |  |
| --- | --- |
| Итоговая стоимость Предложения,  руб., включая НДС. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Настоящее Предложение имеет правовой статус оферты и действует до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

Настоящее Предложение дополняется следующими документами, включая неотъемлемые приложения:

1. Коммерческое предложение (форма 2)— на \_\_\_\_ л.;
2. Справка о перечне и годовых объемах выполнения аналогичных проектов (форма 3) — на \_\_\_\_ л.;
3. Справка о кадровых ресурсах (Форма 4) – на \_\_\_\_\_л.
4. Анкета Потенциального Участника конкурса (Форма № 5, п.8.5) — на \_\_\_\_ л.;
5. Документы, подтверждающие соответствие Потенциального Участника установленным требованиям (п.3.2)— на \_\_\_\_ л.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, М.П.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

**конец формы**

**8.1.1 Инструкции по заполнению Формы №1**

8.1.1.1. Письмо следует оформить на официальном бланке Участника. Участник присваивает письму дату и номер в соответствии с принятыми у него правилами документооборота.

8.1.1.2. Участник должен указать свое полное наименование (с указанием организационно-правовой формы) и юридический адрес.

8.1.1.3. Если закупка осуществляется по лотам, то помимо краткого описания продукции, работ, услуг должны быть указаны номера лотов, на которые подается Предложение.

8.1.1.4.Участник должен указать стоимость оказания услуг числом (цифрами и прописью) и словами «в рублях, с НДС».

8.1.1.5. Предложение должно быть действительно в течение срока, достаточного для завершения процедуры выбора Победителя и заключения Договора, но не менее двух месяцев.

**8.1.1.6. Письмо должно быть подписано и скреплено печатью в соответствии с требованиями закупочной документации.**

**8.2 Коммерческое предложение (Форма №2)**

**начало формы**

Приложение 1 к письму о подаче оферты  
от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование и адрес Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Уважаемые господа!**

Изучив Техническое задание и Закупочную документацию по открытому запросу предложенийна право заключения договора по разработке концепции реконструкции здания ОАО «Гостиничный Комплекс «Космос», по адресу: г. Москва, Проспект Мира, дом 150, и принимая установленные в них требования и условия, компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_ предлагает следующее Коммерческое предложение (*далееописание КП*)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, М.П.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

**конец формы**

**Инструкции по заполнению**

8.2.1.1.Участник указывает дату и номер письма о подаче оферты, приложением к которому является данное коммерческое предложение.

8.2.1.2. Участник указывает свое полное фирменное наименование (в т.ч. организационно-правовую форму) и юридический адрес.

8.2.1.3. В коммерческом предложении описываются все позиции раздела 2 в свободной форме. Участник вправе указать, что он согласен на проект Технического задания.

8.2.1.4. Коммерческое предложение должно отражать основные методы и принципы направленные на реализацию задач, поставленных в ТЗ.

**8.3.Справка о перечне и годовых объемах выполнения аналогичных проектов (форма 3)**

**8.3.1. Форма Справки о перечне и годовых объемах выполнения аналогичных проектов**

**начало формы**

Приложение 2 к письму о подаче оферты  
от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Справка о перечне и объёмах выполнения аналогичных проектов (2009-2012 г.г.)**

Наименование и адрес Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта, адрес | Характеристики объекта | Виды и объемы выполненных работ на объекте Вашей организацией | Наименование Заказчика, адрес и контактные телефоны, возможность референс/визита(да/нет) | Стоимость выполненных работ/услуг | Дата | |
| Начало производства работ/услуг | Окончание производства  работ/услуг |
| *1* |  |  |  |  |  |  |  |
| *2* |  |  |  |  |  |  |  |
| *…* |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *ИТОГО* |  |  |  |  |  |  |

(подпись, М.П.)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

**конец формы**

**8.3.2. Инструкции по заполнению**

8.3.2.1. Участник приводит номер и дату письма о подаче оферты, приложением к которому является данная справка.

8.3.2.2. Участник указывает свое полное фирменное наименование (в т.ч. организационно-правовую форму) и свой адрес.

8.3.2.3. Участник указывает перечень и годовые объемы выполнения аналогичных договоров, сопоставимых по объемам, срокам и прочим требованиям разделов 2 и 3.

8.3.2.4. Следует указать не менее трех, но не более десяти аналогичных договоров. Участник может самостоятельно выбрать договоры, которые, по его мнению, наилучшим образом характеризует его опыт.

8.3.2.5. Участник может включать и незавершенные договоры, обязательно отмечая данный факт.

8.3.2.6. Справка должна быть подписана уполномоченным лицом и скреплена печатью Участника.

**8.4. Справка о кадровых ресурсах (форма 4)**

**8.4.1. Форма Справки о кадровых ресурсах**

**начало формы**

Приложение 3 к письму о подаче оферты  
от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Справка о кадровых ресурсах**

Наименование и адрес Потенциального Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Средняя численность работников Потенциального Участника за предшествующий календарный год: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  пп/п | Ф.И.О.[[1]](#footnote-2) с указанием должности, согласно записи в трудовой книжке | Сведения об образовании[[2]](#footnote-3)  (специальность по диплому, название ВУЗа, год окончания | Сведения о повышении квалификациии наличие международных сертификатов соответствия,[[3]](#footnote-4) (год, название программы,) | Опыт работы по выполнению аналогичных проектов, (Наименование объекта, период работы, в каком качестве работал) |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

(подпись, М.П.)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

**конец формы**

**8.4.2. Инструкции по заполнению**

8.4.2.1. Потенциальный Участник приводит номер и дату письма о подаче оферты, приложением к которому является данная справка

8.4.2.2. Потенциальный Участник указывает свое фирменное наименование (в т.ч. организационно-правовую форму) и свой адрес.

8.4.2.3. В таблице данной справки перечисляются только те штатные работники, которые заняты на условиях бессрочного трудового контракта и которые будут непосредственно привлечены Потенциальным Участником к работам, являющимся предметом запроса.

8.4.2.4. Справка должна быть подписана уполномоченным лицом и скреплена печатью Потенциального Участника.

**8.5 Анкета Участника (Форма №5)**

**начало формы**

Приложение 5 к письму о подаче оферты

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Анкета Участника**

Наименование и адрес Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

| № п/п | Наименование | Сведения об Участнике |
| --- | --- | --- |
| 1 | Организационно-правовая форма и фирменное наименование Участника |  |
| 2 | Учредители (перечислить наименования и организационно-правовую форму или Ф.И.О. всех учредителей, чья доля в уставном капитале превышает 10%) |  |
| 3 | Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц (дата и номер, кем выдано) |  |
| 4 | ИНН Участника |  |
| 5 | Юридический адрес |  |
| 6 | Почтовый адрес |  |
| 7 | Филиалы: перечислить наименования и почтовые адреса |  |
| 8 | Банковские реквизиты (наименование и адрес банка, номер расчетного счета Участника в банке, телефоны банка, прочие банковские реквизиты) |  |
| 9 | Телефоны Участника (с указанием кода города) |  |
| 10 | Факс Участника (с указанием кода города) |  |
| 11 | Адрес электронной почты Участника |  |
| 12 | Фамилия, Имя и Отчество руководителя Участника, имеющего право подписи согласно учредительным документам Участника, с указанием должности и контактного телефона |  |
| 13 | Фамилия, Имя и Отчество главного бухгалтера Участника |  |
| 14 | Фамилия, Имя и Отчество ответственного лица Участника с указанием должности и контактного телефона |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, М.П.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

**конец формы**

**8.6.1. Инструкции по заполнению**

8.6.1. Участник указывает дату и номер Предложения в соответствии с письмом о подаче оферты.

8.6.2. Участник указывает свое фирменное наименование (в т.ч. организационно-правовую форму) и свой адрес.

8.6.3. Участники должны заполнить приведенную выше таблицу по всем позициям. В случае отсутствия каких-либо данных указать слово «нет».

8.6.4. В графе 8 «Банковские реквизиты…» указываются реквизиты, которые будут использованы при заключении Договора.

**Приложение №1**

к Закупочной документации от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.,

по проведению открытого запроса предложений

на право заключения договора по разработке концепции реконструкции здания ОАО «Гостиничный Комплекс «Космос».

**Исходные технико- эксплуатационные данные объекта и перечень имеющихся технических заключений о его состоянии.**

**I. Архитектурно-строительная часть здания.**

1. Год постройки: 1979 г.

2. Уровень ответственности сооружения: II

3. Габариты здания в плане, площади и объемы: 150м. х 100м.

4. Площадь прилегающей территории: 9780 кв. м.

5. Площадь застройки: 19463 кв. м.

6. Общая площадь здания: 110417,9 кв.м.

7. Общий объем здания: 506500 м. куб.

8. Общая высота здания: 106 м.

9. Этажность: 26 этажей, включая 2-а технических этажа

10. Фундамент: монолитная железобетонная плита высотой 3,2 м.

11.Перекрытия: монолит железобетон.

12.Фасад: монолитная железобетонная плита, утеплитель из матов минераловатных, воздушная вентилируемая прослойка. Навесные металлические панели с каркасом из стальных прокатных профилей. Отделка – гладкий и рифлёный бетон.

13.Крыша: рулонная кровля с использованием мембраны ТЭП по железобетонному основанию. Площадь — 12585 кв.м.

14.Несущие стены: монолитный железобетон.

15.Перегородки: гипсолитовые панели, бетонные камни.

16.Окна: алюминиевые навесные панели с трехслойным остеклением – двухкамерные стеклопакеты

**II. Инженерные системы здания**

**2.1. Система электроснабжения**.

|  |  |
| --- | --- |
| Договорные величины энергопотребления: | - 16 900 000 кВт электрической энергии;  - 2 500 кВА заявленной мощности. |
| Установленная мощность на здание: | - установленная 16 000 кВА;  - единовременная 7 000 кВА. |
| Вольтаж: | 10 кВ/0,4кВ – 220в |

2.1.1. Электроснабжение здания осуществляется через 4 комплектные трансформаторные подстанции, в которых установлено по 2 трансформатора марки - ТСЗ 1600/10 65У4 по схеме АВР мощностью по 1600 кВА каждый, на напряжение 10/0,4кВ, и две комплектные трансформаторные подстанции, в которых установлено по одному трансформатору, марки - ТСЗ 1600/10 65У4 мощностью по 1600 кВА каждый, на напряжение 10/0,4кВ.

2.1.2. Два главных распределительных щита ТGΒΤ-1 и ТGΒΤ-2 расположены на 1-ом этаже здания гостиницы.

2.1.3. Количество вводов: 10(десять) вводов КЛ10кВ до КТП1-6 отеля. 10(десять) КЛ10кВ марки ААБ3х70 в траншее.

2.1.4. Тип кабелей наружных кабельных трасс: кабельная трасса открытым способом по металлическим лоткам от ТП до ГРЩ кабелем марки U500 производство Франция.

2.1.5. Основные кабельные линии — марки U500 разного сечения, производство Франция.

2.1.6. Количество стояков электроснабжения: 4 (четыре) стояка электроснабжения номерного фонда.

2.1.7. Поэтажные электрощиты соединены между собой шинопроводом КRV-25ЕС412800/250А, пр-во Франция. Типы автоматов электрозащиты — Legrand DX.

2.1.8. Один контур заземления электрооборудования КТП.

2.2. **Система теплоснабжения (отопление/ГВС).**

|  |  |
| --- | --- |
| Договорные величины теплопотребления,  из них:  на отопление:  на ГВС:  на вентиляцию: | 22950 Гкал/год.  7,63 Гкал/ч.  5 Гкал/ч.  8,73 Гкал/ч. |

2.2.1. Теплоснабжение здания осуществляется через 1 (один) ввод (три трубы диаметром 300 мм), теплоноситель – подготовленная вода 130-70 градусов, подаваемая городскими службами. Глубина заложения труб— 4 м в полупроходном канале, протяженность 78 метров от городской тепловой камеры. Теплоноситель используется на нужды горячего водоснабжения (ГВС), вентиляцию и отопление.

2.2.2. Тип системы отопления: водяная, двухтрубная с нижним розливом. Система имеет два контура — зависимый контур (стилобатная часть) и независимый (номерной фонд).

2.2.3. Система горячего водоснабжения закрытого типа. Тип разлива — смешанный (стилобат, нижняя зона – нижний розлив; верхняя зона - верхний розлив).

*2.3.* **Системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, пожарная система.**

2.3.1. Водоснабжение здания осуществляется через городские сети (1 ввод) через трубопроводы диаметром 350 мм. Лимит водопотребления — 1300 м3/ сутки. Две насосные станции обеспечивают водоснабжение верхней, нижней и стилобатной части здания.

2.3.2. Общая протяженность трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения — 41113 п.м.

2.3.3. Приготовление горячего водоснабжения осуществляется 3-мя системами приготовления и распределения горячей воды (бойлеры).

2.3.4. Общая протяженность систем водоотведение (фекальная, жировая и ливнесточная сети) — 15301 п.м. Водоотведение осуществляется в городские сети через 4 вывода (2 ливнесточная сеть, по одному — фекальная и жировая канализация).

2.3.5. Жировая и ливнесточные сети оснащены пассивными системами предварительной очистки сточных вод: 3-х секционный бензоотстойник и двух линий 3-х секционного жироотстойника.

2.3.6. Пожарная система, общей протяженностью 2987 п.м., состоит из пожарного водопровода, дренчерной и сплинкерной систем пожаротушения. Подача воды осуществляется пожарным водопроводом через два насосных агрегата.

2.4. **Система вентиляции.**

2.4.1. Тип системы вентиляции: - общеобменная приточно-вытяжная с механическим побуждением, естественная.

2.4.2. Вентиляция помещений осуществляется 36 приточно-вытяжными установками.

2.5. **Система кондиционирования.**

2.5.1 Кондиционирование помещений осуществляется с помощью трех турбокомпрессорных холодильных машин общей мощностью 4220 кВт (используемый хладоген R-12, R-134А).

2.5.2. Типы систем кондиционирования: приточно-вытяжная, приточная.

2.6. **Охранные системы и Система видеонаблюдения:**

2.6.1. В здании установлена система контроля и управления доступом (номерной фонд, служебные помещения) в составе: - серверное оборудование; - оконечные устройства в количестве – 1815 шт. и система охранной сигнализации на входные двери служебных и подсобных помещений (всего оконечных исполнительных устройств - 136 шт.).

2.6.2. В здании ОАО «ГК «Космос» эксплуатируется оборудование экстренного вызова: с выводом на пульт дежурного ЧОПа – 26 шт.; выводом на пульт вневедомственной охраны полиции – 1 шт.

2.6.3. Система видеонаблюдения, установленная на предприятии, состоит из серверного оборудования и хранилищ данных; оконечных устройств (видеокамер) в количестве - 399 шт. (устройства наружного – 22 шт. и внутреннего – 377 шт. видеонаблюдения).

**III. Имеющиеся заключения о техническом состоянии здания, несущих конструкциях и инженерных системах.**

3.1. Техническое заключение о состоянии фасадов гостиницы «Космос», расположенной по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.150. Организация, составившая заключение: ЗАО «Центр Нида». Дата составления заключения: 2011г.

3.2. Экспертное Техническое заключение о состоянии строительных конструкций коробки левого спуска в подвал здания гостиницы «Космос», расположенной по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.150. Организация, составившая заключение: ГУП «Мосгоргеотрест». Дата составления заключения: 11.2006г.

3.3. Техническое заключение о причинах деформации конструкции в части уровней «-1», «1» здания гостиницы «Космос», расположенной по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.150. Организация, составившая заключение: ГУП «Мосгоргеотрест». Дата составления заключения: 09.2010г.

3.4. Техническое заключение о состоянии въездного пандуса к гостиничному комплексу «Космос», расположенной по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.150. Организация, составившая заключение: ГУП «Гормост». Дата составления заключения: 12.2004г.

**Приложение №2**

к Закупочной документации от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.,

по проведению открытого запроса предложений

на право заключения договора по разработке концепции реконструкции здания ОАО «Гостиничный Комплекс «Космос».

**Техническое задание на разработку концепции реконструкции Гостиничного Комплекса «Космос», по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д.150.**

1. **Описание текущего положения ГК «Космос»**
   1. Описание существующего объекта *(на основе информации, предоставляемой Заказчиком)*:
      * Местоположение объекта
      * Размер и конфигурация участка
      * Текущие планировочные решения объекта
      * Текущее использование объекта
      * Текущие ограничения и риски (частично) по объекту
      * Пожелания и видение Заказчика будущей концепции проекта
   2. Анализ исторических показателей операционной деятельности объекта в сравнении с конкурентным рынком (за последние 3 года):
      * Загрузка, средняя ставка за номер (ADR), справедливая и рыночная доля гостиницы
      * Анализ эффективности работы производственных мощностей гостиницы в сравнении с гостиницами-конкурентами (за последние 3 года):
        + Доходы и расходы по департаментам (номера, F&B, прочие доходы)
        + Нераспределенные расходы по департаментам (административные, S&M, POM, коммунальные расходы)
        + Уровень GOP, NOI
   3. Визуальное техническое обследование объекта *(работа выполняется специалистами в области технической строительной экспертизы):*
      * Выборочный Анализ имеющейся технической документации (перечень документов для анализа определяется специалистами исполнителя в области технической строительной экспертизы)
      * Анализ прогрессирующего увеличения объема эксплуатационных расходов, за счет текущего и аварийного ремонта оборудования
      * Сравнение фактических затрат на текущий ремонт и величины эксплуатационных расходов в процентах от выручки с аналогичными расходами в гостиницах-конкурентах
      * Выборочная инспекция инженерных систем, (перечень зон, подлежащих инспекции, определяется совместно представителями заказчика и исполнителя)
      * Фотографическая фиксация результатов обследования
      * Выводы и рекомендации по результатам визуального технического обследования объекта
      * Риски, выявленные в результате обследования
   4. Анализ соответствия ГК современным требованиям и нормам, предъявляемым к гостиницам и общественным объектам
2. **Анализ вариантов реконструкции ГК**
   1. Анализ объемно-планировочных решений и инженерного обеспечения ГК и выявление ограничений для последующей реконструкции
   2. Анализ земельного участка:
      * Местоположение
      * Конфигурация, рельеф
      * Транспортная и пешеходная доступность (существующая транспортная инфраструктура, положительные и отрицательные стороны транспортной инфраструктуры, трафик, рекомендации по развитию доступа к объекту)
      * Визуальные характеристики
      * Характер застройки и перспективы развития прилегающей территории
   3. Оценка сильных и слабых сторон участка и объекта с точки зрения возможных видов функционального использования (гостиница, конференции, офисы, торговля, предприятия общественного питания) и разработка возможных концепций Проекта
3. **Анализ рыночных предпосылок формирования концепций. Анализ конкурентной среды**
   1. Краткий обзор общей экономической ситуации в России
   2. Обзор макроэкономических показателей Москвы
   3. Обзор гостиничного рынка г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
      * Анализ предложения на рынке гостиничных услуг:
        + Текущее количество гостиниц и номерной фонд в разбивке по категориям, в т.ч. под управлением международных операторов
        + Загрузка, ADR, RevPAR по категориям и в среднем по рынку
        + Будущее предложение (количество гостиниц, номерной фонд) в разбивке по категориям, в т.ч. под управлением международных операторов
      * Анализ спроса на рынке гостиничных услуг:
        + Оценка въездного и внутреннего туристического потока
        + Характеристика различных групп туристов в зависимости от цели прибытия, продолжительности пребывания, условий приобретения услуг
        + Тенденции и прогноз развития гостиничного рынка
        + 10-летний прогноз динамики спроса и предложения и рыночных показателей загрузки, ADR, RevPAR
      * Анализ конкурентной среды гостиничной составляющей объекта:
        + Критерии отбора
        + Состав и объем номерного фонда
        + Уровень загрузки гостиниц-конкурентов (статистика за последние 3 года)
        + Ценовая политика и средняя ставка за номер гостиниц-конкурентов (статистика за последние 3 года)
        + 10-летний прогноз увеличения динамики предложения, обзор планируемых проектов
   4. Обзор офисного рынка г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
      * + Текущее количество объектов офисной недвижимости в разбивке по классам, общие / арендопригодные площади
        + Распределение предложения в разрезе по объему разовых сделок (диапазону сдаваемых площадей)
        + Загрузка, ставки аренды 1 кв. м офисных помещений в разбивке по классам
        + Стоимость продажи 1 кв. м офисных помещений в разбивке по классам
        + Типовые условия сделки
        + Будущее предложение (количество офисных центров, площади) в разбивке по классам
        + Тенденции и прогноз развития офисного рынка на ближайшие 10 лет.
   5. Обзор рынка конференц-услуг г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
      * + Текущее предложение на рынке конференц-услуг (конференц-центры, конференц-залы в составе гостиниц и выставочных комплексов) в разбивке по категориям
        + Стоимость аренды конференц-площадей, стоимость конференц-пакета
        + Будущее предложение
        + Тенденции и прогноз развития рынка конференц-услуг на ближайшие 10 лет
   6. Обзор рынка торговых помещений, в том числе для размещения предприятий общественного питания:
      * + Текущее предложение на рынке торговых помещений (включая сегмент предприятий общественного питания)
        + Загрузка, ставки аренды 1 кв. м торговых помещений
        + Будущее предложение
        + Тенденции и прогноз развития рынка торговых помещений на ближайшие 10 лет.
4. **Разработка нескольких функциональных концепций Проекта**
   1. Определение целевой аудитории (гостиница, офисы, конференции), предпочтения основных групп потенциальных клиентов
   2. Разработка нескольких функциональных концепций Проекта
   3. Для каждой концепции определяются:
      * Позиционирование и категория Проекта
      * Рекомендации относительно баланса площадей различного функционального назначения
      * Основные требования и рекомендации, касающиеся внутренних планировочных решений
      * Требования по парковке (площадь, количество машиномест)
      * Рекомендации по зонированию и площадям в разрезе по:
        + Площадь под офисы (общая/арендопригодная)
        + Номерной фонд гостиницы (в разбивке по категориям)
        + Ресторанный комплекс (количество, вместимость)
        + Конференц-зона (распределение по конференц-комнатам различной вместимости)
        + SPA-комплекс, фитнес-комплекс
        + Прочие зоны (административные, хозяйственные, технические)
        + Визуализация предложенных рекомендаций (схематичные поэтажные планы)
      * Сравнительный анализ возможных вариантов управления гостиницей в составе Проекта
        + Самостоятельное управление (под собственным брендом)
        + Франшизный договор с международной гостиничной сетью
        + Рекомендации относительно целесообразности привлечения международного брэнда
5. **Финансовое моделирование, для каждой концепции Проекта:**
   1. Прогноз операционных показателей деятельности гостиницы (по стандартам USALI) на 10 лет:
      * Сезонность, прогноз уровня загрузки и средней стоимости номера;
      * Доходы и расходы по департаментам
      * Нераспределенные операционные расходы
      * Валовый операционный доход
      * Плата за управление
      * Постоянные издержки
      * Чистый операционный доход
   2. Прогноз операционных потоков от сдачи в аренду офисных, торговых и конференц помещений на 10 лет *(если применимо)*:
      * Арендопригодные площади и прогноз арендной ставки
      * Уровень загрузки площадей
      * Операционные расходы и их возмещение
      * Чистый операционный доход
   3. Бюджет проекта / инвестиционные затраты по реконструкции(на основании данных Заказчика и/или в соответствии с усредненными рыночными)
   4. Консолидированная финансовая модель реализации Проекта:
      * Анализ денежных потоков на собственный капитал на посленалоговой основе (включая эффект от выхода инвестора из проекта)
      * Расчет заемного финансирования и определение возможности гостиницы обслуживать кредит
      * Оценка NPV, IRR, коэффициента обслуживания долга (WACC предоставляет Заказчик)
6. **Выводы и рекомендации**
   1. SWOT-анализ предложенных концепций
   2. Рекомендации по порядку реализации Проекта реконструкции (сравнительный анализ вариантов с частичным или полным закрытием ГК на период проведения реконструкции)
   3. Сравнительный анализ и рекомендации по финальному выбору концепции

1. указывается информация о штатном персонале, который планируется к участию в реализации проекта [↑](#footnote-ref-2)
2. представляются копии документов, подтверждающие профессиональную подготовку штатных работников исполнителя, которые планируются к участию в реализации проекта [↑](#footnote-ref-3)
3. предоставляются копии документов, подтверждающие прохождение повышения квалификации и имеющие международные сертификаты по предмету открытого запроса предложений [↑](#footnote-ref-4)