

Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău”

Republica Moldova

Caiet de Sarcini

pentru participarea la licitația cu strigare în vederea selectării unui locatar pentru spațiile comerciale cu destinația de alimentație publică (Food and Beverages) din Aeroportului Internațional Chișinău

LICITATIE Nr: 2/RMO2024 (lot 2)

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE

1. Introducere

Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” lansează licitația cu strigare pentru identificarea unui agent economic care să preia în locațiune, spațiile comerciale cu destinația de alimentație publică pentru zona sterilă, sala comună zona plecări din incinta Terminalului și Sala Express a Aeroportului Internațional Chișinău, precum și cantină.

2. Prezentarea Aeroportului Internațional Chișinău

Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” a fost fondată în 1995 în baza ordinului Administrației de Stat a Aviației Civile a Republicii Moldova nr. 14 din 22.02.1995.

Fondatorul Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” este Agenția Proprietății Publice.

Aeroportul Internațional Chișinău este amplasat la o distanță de 13 km de centrul capitalei.

Aeroportul Internațional Chișinău (IATA: RMO; ICAO: LUKK) își are locația la intersecția căilor comerciale asiatice și europene, fiind principala poartă aeriană a Republicii Moldova.

Aeroportul este dotat cu o pistă de aterizare/decolare (cu lungimea de 3590 m, lățimea de 45 m, desemnată cu codul – 4D), aceasta fiind operabilă 24 de ore.

În prezent, 17 companii aeriene efectuează zboruri charter și zboruri regulate pe/de pe Aeroportul Internațional Chișinău spre 39 destinații mondiale.

Începând cu 27.03.2023, prin Ordinul Agenției Proprietății Publice nr. 61 din 27.03.2023 bunurile materiale, inclusiv spațiile comerciale, și terenurile aferente Aeroportului Internațional Chișinău au fost transmise Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău”.

3. Traficul de pasageri

Între 2015 și 2019, fluxul total de pasageri al Aeroportului Internațional Chișinău s-a majorat cu circa 35%. Vârful de trafic a fost înregistrat pe parcursul anului 2019 când au fost transportați în total 2.995.530 pasageri.

Tabel 1: Evoluția traficului de pasageri (milioane pasageri)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total pasageri	2.21	2.2	2.74	2.83	2.99	0.94	1.84	2.31	2.83

Ca orice alt aeroport din lume, și Aeroportul Internațional Chișinău a fost afectat de pandemia provocată de COVID-19, traficul scăzând puternic în anul 2020. Totuși, acesta a început să își revină în anul 2021, iar în anul 2022, în pofida impactul negativ al conflictului din Ucraina, numărul de pasageri a atins 77% din nivelul înregistrat în anul 2019.

Prognoza de trafic pentru perioada anilor 2023 – 2027 se găsește în tabelul de mai jos. Participanților la prezenta procedură li se recomandă să efectueze propriile analize și prognoze. Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” nu își asumă responsabilitatea pentru abaterile traficului real de la prognoză.

Tabel 2: Prognoza privind evoluția traficului de pasageri (milioane pasageri)

	2024	2025	2026	2027
Total pasageri	3.0	3.4	4.0	4.5

CAPITOLUL II. OBIECTUL LICITAȚIEI CU STRIGARE

1. Obiectivul Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”

Obiectivul Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” este de a identifica cel mai calificat agent economic ale cărui angajamente, practici și standarde de calitate sunt cel mai bine aliniat cu cele ale unui aeroport de talie internațională.

Așteptările Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” vizează:

- îmbunătățirea experienței generale a călătorilor;
- punerea în valoare a ofertei și patrimoniului local care, în combinație cu oferta internațională, va satisface nevoile tot mai exigente ale călătorilor care tranzitează Aeroportul Internațional Chișinău;
- creșterea ponderii veniturilor non-aeronautice.

Participanții la procedură trebuie să demonstreze, prin acte confirmative, că dispun de:

- experiența necesară, acumulată în aeroporturi internaționale, pentru a furniza servicii la standarde de calitate similare cu cele din aeroporturile internaționale de top din Uniunea Europeană;
- resursele financiare pentru amenajarea spațiilor;
- capacitate de organizare și gestiune a procesului de preluare și amenajare a spațiilor, fără perturbarea fluxurilor și confortului călătorilor pe perioada lucrărilor.

2. Descrierea spațiilor propuse spre închiriere

Lot unic – spații amplasate în zona sterilă și comună a terminalului aeroportului, Sălii Express și teritoriul aeroportului (restaurant, cofetărie, business lounge, spații de depozitare, cantină) – 7 unități, cu suprafața totală a lotului de 4 781,3 m².

No	Destinația încăperilor	Mod de utilizare	Supra-fața, m ²	Cuantumul inițial al chiriei lunare/mp (fără TVA) Euro
Spații, Terminal, Zona sterila, etajul II				
1	Alimentație publică (425,7m ² +45,6m ² +107,0m ² +51,0m ² +9,3m ² + 10,6 m ² +43,4m ²)	Restaurant/Cofetărie cu bucătărie	692,6	40,00
2	Alimentația publică 5,9m ² +2,4m ² + 71,0m ² +5,4m ²	Business-Lounge	84,7	50,00
3	Alimentație publică	Cofetărie/Restaurant Business Lounge	75,0	50,00
Spații, Terminal, Zona comuna, etajul II				
1	Alimentație publică (zona comuna plecări) 205,3m ² +35,9m ² +5,1 m ² + 12,7 m ² +5,0 m ²	Restaurant cu bucătărie de tip tradițional	264	35,00
Spații Sala Express				
1	Alimentație publică (zona comună, et 1)	Cofetărie/snack bar	70.6	30,00
Spații, Alimentație Publica (Cantina)				
1	Cantina teritoriu AIC	cantina	2 503,41	10,00
2	Suprafața amenajată	Suprafață adiacentă cantinei	1 091,0	2,3
Total m.p.			4 781,3	
Total valoare lot Euro/lunar, fără TVA				74 590,4

Participanții sunt informați că suprafețele fiecărui spațiu sunt indicative, dimensiunile exacte ale spațiilor urmând a fi măsurate la momentul predării lor și vor fi notate în procesul verbal de predare-primire.

Spațiile sunt dotate cu: zugrăveli lavabile, pardoseală gresie sau laminat, dotat cu instalație electrică pentru iluminat, prize și totodată racordat la puncte de canalizare, instalația de ventilare și climatizare a aeroportului.

Planurile și locația exactă a spațiilor vor fi furnizate cu bună credință la cerere. Odată ce predarea spațiilor a fost finalizată și participantul câștigător și-a creat propriile proiecte detaliate, este posibil ca spațiul alocat să varieze în ceea ce privește locația și/sau dimensiunile cu plus sau minus cinci procente ($\pm 5\%$) față de locația și/sau dimensiunile alocate în prezent. Orice astfel de variație se va face fără nici o ajustare a ofertei financiare sau a altor termeni și condiții cuprinse în prezentul document.

Persoanele interesate se pot familiariza cu spațiile până la data de 19 octombrie, în baza unei cereri scrise transmise cu cel puțin 24h prealabil la adresa de e-mail: cancelar@airport.md.

3. Destinația spațiilor și asortimentul permis

În cadrul spațiilor închiriate se va desfășura activitatea de alimentație publică care presupune activitatea de restaurante de tip tradițional autohton, cantină, cofetării, fast food, etc. Aceasta se va face cu respectarea tuturor prevederilor legale în acest domeniu, locatarul neavând dreptul de a schimba destinația spațiilor pe toată durata închirierii.

- **Să dezvolte pentru partea de Food and Beverages (zona comuna) o locație (restaurant) cu specific tradițional autohton, mâncare și băutură.**
- **Să dezvolte în zona cu acces restricționat (sterila), zona restaurantului/cafenelei, un teren de joacă destinat pentru copii, cu o suprafață nu mai mică de 30 m.p., pentru a crea condiții și facilități pasagerilor în zona dată și poziționarea acestora la nivelul unui aeroport de talie internațională;**
- **Să pună la dispoziție spațiu amenajat (pentru conceptul cantină) și să asigure cu servirea mesei pentru angajații întreprinderii, la prețuri accesibile;**

Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate în prezenta documentație fără acordul scris al Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău” constituie temei pentru rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune de către Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău”, fără adresarea în instanța de judecată, ca și sancțiune pentru comportamentul contractual culpabil al locatarului.

4. Amenajarea spațiilor

Condiții privind amenajarea spațiului închiriat:

Amenajarea și îmbunătățirea spațiilor se va realiza de către locatar, prin grija și pe cheltuiala sa proprie:

- anterior începerii lucrărilor de amenajare a spațiului, va fi prezentat conceptul și designul spațiului în locațiune cu minim 5 zile înainte, locatarul va prezenta Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”, proiectul de execuție în vederea obținerii acordului de amenajare;
- pe toată durata lucrărilor de amenajare a spațiului, cât și la finalizarea acestora, locatarul se va îngriji să înlăture gunoiul aferent. Reziduurile se vor arunca zilnic, iar locul trebuie curățat la finalul lucrării;

Amenajarea spațiului se va realiza de către locatar, prin grija și pe cheltuiala sa proprie, luându-se în considerare următoarele:

- decorațiuni interioare adecvate;
- mobilierul, materialele de finisare trebuie sa fie aspectuoase cu un colorit plăcut;
- se va ține seama de arhitectura și culorile predominante ale zonei de amplasament;
- se va ține cont de cerințele tehnice ale aeroportului și cele reglementate de instituțiile de stat;

- amenajarea spațiului se va face cu respectarea strictă a regulilor aeroportului privind traficul de pasageri în zonă și fără a se perturba activitățile celorlalți locatari din zonă și activitatea de baza a Aeroportului;
- locatarul va păstra la maxim conceptul/structura actuală a spațiului și va asigura terminarea lucrărilor în termen de 3 luni maxim. Termen care poate fi extins la necesitate, cu acordul Locatorului;
- unitățile de alimentație publică din cadrul Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” vor fi moderne, inovatoare și tentante, oferind servicii de calitate;

5. Predarea spațiilor și începerea activității

Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău” va realiza predarea spațiilor în termen de până la 15 zile lucrătoare din data semnării Contractului de locațiune.

Locatarul va avea la dispoziție maxim 90 de zile calendaristice de la data predării lor de către Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău” pentru amenajarea spațiilor și începerea activității. La solicitarea Locatorului acest termen poate fi extins cu încă până la 90 de zile calendaristice.

6. Durata contractuală și plata chiriei

Durata contractului de locațiune este de 5 (cinci) ani. Contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin acord adițional, cu condiția respectării obligațiilor contractuale de către Locatar.

CAPITOLUL III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI CU STRIGARE

1. Caracteristici generale ale procedurii

a. Organizatorul procedurii

Î.S. “Aeroportului Internațional Chișinău”

Adresa poștală: Chișinău, MD 2026, bd. Dacia 80/3

E-mail: cancelar@airport.md

Fazele de desfășurare a procedurii:

<u>Nr.</u>	<u>Faza</u>	<u>Data / perioada</u>
1.	Depunerea cererilor pentru participare la licitație	Până la data de 19 octombrie 2024
2.	Examinarea dosarelor	21 octombrie 2024
3.	Desfășurarea licitației	22 octombrie 2024, ora 11:00
4.	Anunțarea câștigătorului	

b. Data, ora și locul depunerii cererii:

Data limită pentru depunerea cererilor de participare este 19 octombrie 2024 ora 17:00, perfectate în limba română.

Cererile se vor depune în formă scrisă prin intermediul cancelariei Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”, Chișinău, MD 2026, bd. Dacia 80/3, Biroul 210.

c. Solicitarea clarificărilor

Participanții pot obține informații și clarificări printr-o cerere scrisă adresată organizatorului procedurii la adresa de e-mail: cancelar@airport.md și/sau la adresa mun. Chișinău, MD 2026, bd. Dacia 80/3.

Organizatorul procedurii are obligația să transmită răspuns la orice cerere de clarificare dacă aceasta a fost transmisă cu cel puțin 3 zile calendaristice înainte de data limită de depunere a cererilor. Răspunsul se va transmite cu cel puțin 2 zile calendaristice până în data limită de petrecere a licitației, către toți cei care au cerut un exemplar al caietului de sarcini.

d. Cuantumul inițial al chiriei lunare

Plata pentru locațiune este stabilită conform Anexei 9 din Legea bugetului de stat pentru anul 2024.

Astfel, cuantumul de pornire al chiriei lunare pentru spațiile care fac obiectul locațiunii este de 74 590,4 EUR pe lună, fără TVA. Valoarea chiriei este stabilită pentru un trafic de 2.8 mil. pasageri.

Cu fiecare creștere a traficului de pasageri cu 100 mii, chiria anuală pentru un an calendaristic se va mari cu 2 % anual, iar în cazul scăderii traficului de pasageri chiria va rămâne neschimbată.

e. Acontul și taxa de participare

Pentru participare la licitații, participanții achită acontul și taxa de participare.

Taxa de participare. Persoanele juridice din Republica Moldova, persoanele fizice și juridice străine, apatrizii achită taxa de participare în mărime de 10.000 lei, persoanele fizice din Republica Moldova – 5.000 lei la contul de decontare indicat mai jos.

Acontul, în mărime de 10% din cuantumul inițial al chiriei lunare se depune pe contul organizatorului licitației (contul indicat în comunicatul informativ). Achitarea se va efectua în moneda națională a RM, la cursul stabilit de BNM la data plății.

Datele bancare ale Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”:

beneficiar: Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”

cod fiscal: 1002600007189;

cont bancar: VICBMD2X802;

banca beneficiară: BC „Victoriabank” SA filiala. № 08, Chișinău;

codul IBAN: MD53VI000002224708416MDL;

Acontul câștigătorului licitației este inclus în cuantumul chiriei adjudecate.

Pentru ceilalți participanți la licitație, acontul va fi restituit în cel mult 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de locațiune în baza unei cereri scrise.

Acontul se va reține în oricare din următoarele situații:

- participantul a depus toate documentele în vederea participării, dar nu se prezintă la procedură;

- participantul își retrage cererea după data limită de depunere și înainte de adjudecarea contractului;
- refuză semnarea contractului de locațiune în termenul stabilit, deși a fost declarat câștigătorul licitației.

2. Preselecția participantului

Câștigător al licitației va fi desemnat participantul care va oferi cel mai ridicat preț al chiriei pentru toate spațiile care fac obiectul prezentei licitații cu strigare.

a. Condițiile de eligibilitate

La procedura de preselecție a participanților pot participa persoane juridice rezidente, sau nerezidente care sunt autorizate pentru desfășurarea activităților comerciale care fac obiectul licitației.

Orice participant sau asociatul persoanei juridice care se află în oricare din următoarele situații poate fi declarat neeligibil și nu va fi admis la licitație dacă:

- nu a plătit taxele de participare la procedură, inclusiv accontul de participare;
- este în litigiu cu organizatorul licitației/ Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”;
- este în proces de insolvență în baza unui act judecătoresc;
- a fost condamnat în ultimii 5 ani printr-o hotărâre definitivă a unei instanțe de judecată pentru săvârșirea și participarea la acțiuni ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, terorism;
- nu și-a achitat obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor în conformitate cu prevederile legale din Republica Moldova sau în țara în care este stabilit;
- la data procedurii are datorii cu termen expirat față de Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”;
- prezintă informații false;
- nu și-a respectat obligațiile din contractele anterioare cu Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”;
- aceleași persoane sau persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv fac parte din organele de conducere a 2 sau mai mulți participanți, sau au interese comune de natură personală, economică, financiară sau de orice alt fel;
- se află într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura de licitație în cauză cu persoane cu funcții de decizie din cadrul Î.S. „Aeroportului Internațional Chișinău”;
- persoana juridică sau persoanele fizice afiliate se află pe lista sancțiunilor internaționale în una din țările UE, Statele Unite, Canada, Marea Britania.

b. Condiții de calificare

Reieșind din obiectivele Î.S. “Aeroportului Internațional Chișinău” enunțate la punctul 1 din Capitolul 2, participanții trebuie să prezinte dovada deținerii experienței și a nivelului de activitate în unul sau mai multe din următoarele sfere ale activității de alimentație publice de tip: restaurant,

cantină, cofetărie, bufet, fast food, etc., similară celui din cadrul spațiilor propuse spre închiriere pentru îndeplinirea și atingerea acestor obiective.

Astfel, participantul trebuie să întrunească cumulativ următoarelor criterii obligatorii:

- are experiență de 7 ani în domeniul alimentației publice în aeroporturi;
- în cei 7 ani de experiență în domeniul alimentației publice demonstrează experiență în administrarea de minim 3 tipuri de unități de alimentație publică, (de exemplu: restaurant, fast food, cafenea, restaurant tematic din țările în care activează);
- la momentul depunerii cererii de participare activează în minim 7 aeroporturi din țările Uniunii Europene, în domeniul alimentației publice. Fiecare din aceste 7 aeroporturi trebuie să aibă un trafic mediu de minim 2.5 milioane pasageri în ultimii 3 ani cumulativ. Traficul mediu pentru fiecare aeroport se va calcula prin suma traficului aeroportului din ultimii 3 ani, împărțit la 3;
- a generat o cifră de afaceri în domeniul alimentației publice în restaurante de minim 5 milioane Euro în cel puțin 1 an din ultimii 3 ani de activitate;
- se obligă să dezvolte un restaurant cu specific tradițional autohton (R.M.);
- dovada garantării calității înalte de deservire a clienților, se acceptă orice tip de dovadă fie în formă scrisă, fie prin platforme on-line;
- dispune de strategii de marketing și promovare în cadrul companiei, prezentarea politicii de marketing din cadrul companiei;
- realizarea conceptului și investiția de capital propusă, prezentarea conceptuală și business case;
- punerea unui accent semnificativ pe prețuri și pe raportul calitate-preț. Oferirea unor prețuri avantajoase clienților pentru a stimula ratele de conversie și vânzările, se acceptă orice tip de dovadă.

Dovada experienței se va face cu extrase din contracte, certificate, autorizații de funcționare, toate valabile, cât și cu scrisori de recomandare și confirmare din partea aeroporturilor în care participantul și-a desfășurat activitatea.

Dovada capacității economico-financiare se va face prin anexarea la cerere a bilanțurilor aferente ultimelor 3 exerciții financiare încheiate.

Dacă participantul face parte dintr-un grup de companii afiliate în sensul art. 203 din Codul civil, acesta poate utiliza experiența grupului de companii din care face parte cu condiția demonstrării legăturii de capital între participant și companiile din grup a căror experiență o invocă.

c. Documentele de calificare

- Cerere de participare;
- Dovada plății taxei de participare (copie);
- Dovada achitării scontului (copia documentului bancar de plată confirmată prin semnătură și stampilă);
- Formular informativ despre participant, expus în formă liberă;
- Certificat/decizie de înregistrare a întreprinderii/extras din Registrul de stat al persoanelor juridice – copie recentă (maxim 1 lună), confirmată prin aplicarea semnăturii și ștampilei

- participantului. Participantul nerezident va prezenta documente din țara de origine care dovedesc forma de înregistrare/atestare;
- Informație privind cifra de afaceri;
 - Informație privind experiența similară minimă, însoțită de actele doveditoare a experienței (contracte, certificate, autorizații, scrisori de confirmare);
 - Delegația de împuternicire a reprezentantului participantului atât pentru depunerea cererii cât și pentru participarea la licitație – original, însoțit de copia actului de identitate a persoanei împuternicite confirmată prin aplicarea semnăturii și ștampilei participantului;
 - Declarație pe propria răspundere, privind neîncadrarea în situațiile care determină excluderea de la procedura de participare menționate la litera a).

3. Semnarea contractului

Procesul de petrecere a licitației și semnarea contractului de locațiune, se va efectua conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008 în coroborare cu prevederile Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009.

Capitolul IV. DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

1. Litigii

1.1. Instanța competentă pentru soluționarea oricăror litigii care decurg din activitatea de licitație și ulterioare ce decurg din executarea contractului de locațiune sunt de competența Judecătoriei Chișinău.

2. Exonerare de responsabilitate

2.1. Această documentație nu constituie nici un acord sau ofertă din partea Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” către participanții la licitație sau oricare altă persoană sau persoane interesate. Scopul acestui material este de a furniza informații utile ofertanților/persoanelor interesate în procesul de elaborare a propriei oferte. Conține afirmații care reflectă diverse evaluări la care Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” a ajuns în legătură cu diferite aspecte. Aceste evaluări nu pretind să includă toate informațiile de care orice potențial ofertant ar putea avea nevoie. Este important de menționat că această documentație poate să nu fie potrivită pentru toate părțile interesate, iar Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău”, împreună cu angajații și Comisia de licitație, nu pot să țină cont de obiectivele, experiența tehnică și nevoile specifice ale fiecărei părți care consultă sau utilizează acest material.

2.2. Ofertantul este responsabil pentru acoperirea tuturor costurilor sale asociate sau legate de pregătirea și prezentarea propunerii sale, inclusiv, dar fără a se limita la costurile pentru pregătire, copiere, taxele poștale, taxele de livrare, cheltuielile aferente oricărei demonstrații sau prezentări care pot fi solicitate de Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău”, sau orice alte cheltuieli legate de propunerea sa. Toate aceste costuri și cheltuieli sunt de responsabilitatea ofertantului, iar Î.S. „Aeroportul Internațional Chișinău” nu va fi în nici un fel răspunzător pentru ele sau pentru

orice alt cost sau cheltuială efectuate de către oricare ofertant în legătură cu pregătirea sau prezentarea ofertei, indiferent de desfășurarea sau rezultatul procesului de selecție.

3. Confidențialitate & conflict de interese

3.1. Ofertantul trebuie să evite orice situație de conflict de interese și să nu aibă legătură care ar putea genera astfel de conflicte cu alți ofertanți sau alte părți implicate în atribuirea contractului.

3.2. Organizatorul, inclusiv Comisia de licitație, trebuie să respecte confidențialitatea informațiilor și documentelor furnizate de ofertanți, evitând dezvăluirea acestora pentru a proteja drepturile acestora asupra proprietății intelectuale sau secretelor comerciale.