

УТВЕРЖДЕНО:  
Заместитель директора  
по проектированию  
управляющей организации



М.Н.Четырбок

«            »            2022 года

(настоящее утверждение имеет силу распоряжения о  
размещении заказа на основе переговоров)

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**для проведения переговоров по выбору организации для  
выполнения проектных и изыскательских работ по объекту:**

**«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал.**

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ПЕРЕГОВОРОВ

### 1. Информация об организаторе переговоров и способе их проведения.

**1.1. Наименование организатора переговоров:** ООО «Зеленая гавань» (далее – Организатор).

Место нахождения Организатора: 223053, Республика Беларусь, Минская обл., Минский район, д. Боровая, дом 7, кабинет 4.

Банковские реквизиты Организатора: р/с №BY89ALFA30122677320010270000 (БИК/ВІС) ALFABY2X, ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, УНП 691797838

Контактные телефоны и адрес электронной почты Организатора:

тел. (8044) 500 49 15, email: shuliko@a-100.com

Ответственное лицо Организатора: Шулико Максим Юрьевич, т. (8044) 500 49 15.

1.2. Переговоры проводятся без предварительного квалификационного отбора участников, с проведением процедуры улучшения предложения для переговоров.

1.3. По решению Организатора допускается в ходе проведения процедуры закупки изменение объема (количества) закупки товара (работ, услуг), но не более чем на 10 процентов.

### 2. Предмет заказа, условия проведения переговоров.

2.1. Предметом заказа является выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал. (далее – Объект).

**Состав и требуемый результат предпроектных/ проектных и (или) изыскательских работ:** Предпроектная документация, архитектурный и строительный проект, сметная документация. Результатом работ являются:

**На стадии «Предпроектная документация»:**

согласованная и прошедшая экологическую экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Предпроектная документация».

**На стадии «Архитектурный проект»:**

согласованная и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Архитектурный проект».

**На стадии «Строительный проект»:**

согласованная эксплуатирующими организациями, задекларированная в установленном законодательством порядке проектно-сметная документация по стадии «Строительный проект».

**2.2. Место расположения Объекта:** Минская область, Минский район, Колодищанский сельсовет. Проектируемый объект располагается в пригородной зоне г. Минска в районе аг. Колодищи в третьем поясе санитарной охраны водозабора «Дражня», севернее биологического заказчика «Стиклево». Свидетельство о государственной регистрации с кадастровым номером участка 623683400001000872 (площадь-218,7157 га, целевое назначение-Земельный участок для строительства жилого поселка, гольф-академии, клубного дома, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в составе спортивно-туристского гольф комплекса).

**2.3. Характеристика участка:** Территория проектирования свободна от застройки и твердых покрытий, имеются зеленые насаждения. Имеется почвенно-растительный слой мощностью 0,03-0,2 м (ориентировочно). Рельеф территории сложившийся с перепадом отметок от 231,61 до 234,5.

**2.4 Задание на проектирование:** имеется задание на разработку предпроектной документации; задание на проектирование для проведения переговоров по выбору проектной организации.

**Порядок предоставления задания на проектирование/ исходных данных для разработке задания на проектирование:** проект задания на разработку предпроектной документации; проект задания проектирование для проведения переговоров по выбору проектной организации представляется организатором и размещается на сайте Организатора.

**2.5 Состав и требуемый результат предпроектных/ проектных и (или) изыскательских работ:**



Состав и содержание предпроектной, проектной документации определяются в соответствии с ТКП 45-1.02-295-2014.

Результатом работ являются:

**На стадии «Предпроектная документация»:**

согласованная и прошедшая экологическую экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Предпроектная документация».

**На стадии «Архитектурный проект»:**

согласованная и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Архитектурный проект».

**На стадии «Строительный проект»:**

согласованная эксплуатирующими организациями, задекларированная в установленном законодательством порядке проектно-сметная документация по стадии «Строительный проект».

**Основные архитектурные, технические и технологические параметры объекта строительства** – согласно задания на разработку предпроектной документации; задание на проектирование заданию, прилагаемому к конкурсной документации. Задание на разработку предпроектной документации, задание на проектирование прилагается к конкурсной документации.

## **2.6 Порядок получения согласований и заключений государственных экспертиз:**

Предпроектная документация предоставляется в органы экологической экспертизы. До подачи в органы экологической экспертизы предпроектная документация в части раздела «Генеральный план» должна иметь согласование «таксационного плана» уполномоченным органом. Проектная документация по стадии Архитектурный проект проектировщиком представляется в органы государственной экспертизы. До представления проектной документации на экспертизу проектная документация в обязательном порядке должна иметь все необходимые согласования эксплуатирующих организаций, органов местного управления и самоуправления, комитета архитектуры Миноблсполкома и главного архитектора Минского района. Проектно-сметная документация по стадии Строительный проект должна иметь все согласования эксплуатирующих организаций.

**2.7 Сроки начала и окончания выполнения работ, а при необходимости - сроках завершения их этапов:**

-начало: январь 2023г.;

-окончание: июнь 2023г.

## **2.8 Порядок получения согласований и заключений государственных экспертиз:**

Проектная организация в обязательном порядке, собственными силами осуществляет согласование проектно-сметной документации с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления, эксплуатирующими организациями и самостоятельно (без участия заказчика) получает положительное заключение экологической, государственной экспертизы.

**2.9 Источник финансирования:** собственные средства заказчика.

**2.10 Цена заказа (стартовая цена) – 300 000 белорусских рублей.**

Цена предложения участника должна включать в себя стоимость всех затрат, необходимых для выполнения работ и получения их результата. Цена предложения участника указывается в белорусских рублях. Валюта расчетов – белорусские рубли.

**2.11 Условия платежей по договору:** согласно проекту договора на проектно-изыскательские работы. Проект договора на проектно-изыскательские работы прилагается организатором к конкурсной документации и размещается на сайте Организатора.

**3. Извещение участников, порядок и условия предоставления документации для переговоров.**

Извещение участника (участников) о проведении переговоров осуществляется путем размещения извещения на сайте Организатора и (или) путем направления участникам приглашений на участие в переговорах

Организатор переговоров размещает документацию для переговоров на своем сайте.



После размещения документации лица, желающие принять участие в переговорах, с целью получения дополнительной информации или ознакомления с разрешительной документацией, обращаются к ответственному лицу Организатора.

#### **4. Порядок предоставления Участником и объем предложения для переговоров.**

4.1. Перечень документов, представляемых участником в составе предложения для переговоров:

- сопроводительное письмо по форме согласно Приложению 1, подтверждающее принятие условий, выдвинутых Организатором, и согласие подписать договор подряда в редакции, содержащейся в документации для переговоров. Сопроводительное письмо представляется в конверте с предложением для переговоров;
- ценовое предложение по форме согласно Приложению № 2 с приложением обоснования и расчета стоимости предложения для переговоров. В цену предложения участника должны войти все затраты, необходимые для получения результата работ;
- документы, подтверждающие количеством реализованных аналогичных предмету заказа проектов;
- график производства работ;
- график платежей;
- бухгалтерская отчетность за последний отчетный год и период;
- сведения о дебиторской и кредиторской задолженности на первое число месяца, предшествующего месяцу подачи предложения, в том числе задолженности, просроченной свыше трех месяцев;
- справка о задолженности по платежам в бюджет, с момента выдачи которой прошло не более 10 дней;
- справки о состоянии текущих (расчетных) счетов из банков, в которых он обслуживается, с момента выдачи которых прошло не более 10 дней.

Предложение участника должно содержать:

- наименование, место нахождения и почтовый адрес участника;
- цену предложения участника;
- срок выполнения работ;
- гарантийный срок;
- условия оплаты за выполненные работы.

4.2. Порядок оформления и доставки предложения для переговоров.

Предложения участников предоставляются одним из способов:

- в опечатанном конверте по почтовому адресу Организатора;
- направляются в электронном виде на адрес электронной почты Организатора;
- путем заполнения электронной формы на сайте Организатора.

В случае предоставления предложения в электронном виде (заполнения формы на сайте), участник обязан предоставить распечатанный экземпляр предложения, подписанный уполномоченным лицом и скрепленный печатью до окончания срока подачи предложений для переговоров.

На конверте указывается почтовый адрес Организатора, делается отметка «Предложение для переговоров по выбору организации для выполнения предпроектных, проектных и изыскательских работ по объекту: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал.

Если конверт не запечатан или не имеет соответствующих надписей, как указано выше, Организатор не несет ответственности за его утерю или вскрытие до заседания конкурсной комиссии. Предложения для переговоров регистрируются Организатором в порядке их поступления с указанием даты и времени.

При непредставлении участником полного перечня документов, несоответствия содержания и формы предоставленных документов требованиям настоящей документации, его предложение для переговоров может быть отклонено комиссией как не отвечающее условиям переговоров.

**5. Сроки подачи предложений для переговоров. Дата и место проведения заседания конкурсной комиссии по вскрытию конвертов (открытию документов) с предложениями для переговоров.**



Предложения для переговоров должны быть получены Организатором по адресу Минская обл., Минский район, д. Боровая, д.7, не позднее 14 час. 00 мин. 23 декабря 2022 г.

Любые предложения участников, полученные Организатором после конечного срока подачи предложений, возвращаются участникам без вскрытия конвертов.

Организатор вправе по своему усмотрению перенести окончательную дату подачи предложений для переговоров на более поздний срок, внося поправки в документацию для переговоров.

Организатор вправе провести переговоры с каждым участником индивидуально или рассматривать предложения для переговоров на заседании конкурсной комиссии.

Заседание конкурсной комиссии по вскрытию конвертов (открытию документов) с предложениями для переговоров будет проводиться в 10 час. 00 мин. 27.12.2022 г. онлайн посредством программы Microsoft Teams (дата и время уточняется)

При проведении переговоров участники, представившие предложения для переговоров и зарегистрированные Организатором переговоров, вправе присутствовать на заседании конкурсной комиссии при вскрытии конвертов (открытии документов) с предложениями для переговоров.

Представители участников представляют документ, подтверждающий полномочия на осуществление действий от имени участника (доверенность на представление интересов соответствующего участника, либо документ, подтверждающий право действовать от имени участника без доверенности).

Конкурсной комиссией проверяется наличие всех установленных условиями переговоров документов и оглашается содержание основных пунктов предложений для переговоров. Указанные данные по каждому Участнику вносятся в протокол заседания конкурсной комиссии.

## **6. Порядок и основные критерии оценки предложений для переговоров.**

6.1. Для определения наилучшего предложения для переговоров будут использованы следующие критерии оценки:

	<b>Критерий</b>	<b>Удельный вес критерия (оценка в баллах)</b>
1	Цена предложения (неизменная стоимость выполняемых работ с учётом расчета по прогнозным индексам на период планируемого выполнения работ)	<b>35</b>
2	Срок представления проектной документации в органы экологической, государственной экспертизы и окончание разработки проектно-сметной документации	<b>25</b>
3	Условия финансирования	<b>10</b>
4	Количество реализованных аналогичных проектов за 2016-2021 г.	<b>10</b>
5	Разработка проектно-сметной документации в виде информационной модели, с применением BIM технологий	<b>20</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>

Методика расчета количества баллов:

- цена предложения: максимальное количество баллов получает минимальное по цене предложение, остальные предложения оцениваются исходя из увеличения цены предложения путем пропорционального уменьшения количества присваиваемых баллов;

- условия финансирования: предложение, имеющее условия оплаты без предоставления текущих (целевых) авансов получает максимальное количество баллов, остальные предложения оцениваются исходя из увеличения размера авансовых платежей путем пропорционального уменьшения количества присваиваемых баллов;

- срок производства работ: предложение с минимальным сроком выполнения работ оценивается максимальным баллом, остальные предложения оцениваются в сторону уменьшения присваиваемых баллов пропорционально возрастанию срока выполнения работ;



- количество реализованных аналогичных объектов за 2016-2021 г.: предложение с максимальным количеством реализованных аналогичных предмету заказа проектов оценивается максимальным баллом, остальные предложения оцениваются в сторону уменьшения присваиваемых баллов пропорционально уменьшению реализованных аналогичных проектов. К рассмотрению принимаются проекты, положительный опыт реализации которых (выполнения работ, строительства) подтвержден отзывом заказчика.

6.2. Победителем переговоров признается участник, предоставивший лучшее предложение для переговоров по критериям его оценки и набравший наибольшее количество баллов.

6.3. Конкурсная комиссия вправе отказать в признании победителем переговоров участнику:

- не предоставившему полный комплект документов, указанных в п. 4.1 настоящей документации;
- не подтвердившему свою финансовую и экономическую состоятельность (согласно критериям, определяемым конкурсной комиссией);
- предложение которого оформлено или рассчитано не в соответствии с настоящей документацией для переговоров;
- не имеющие опыта выполнения работ по объектам, аналогичным выставленному на переговоры за предшествующий календарный год;
- не предоставившие обеспечение предложения;
- не имеющие необходимых аттестатов и сертификатов соответствия.

## **7. Процедура улучшения предложения для переговоров.**

Процедура улучшения предложения для переговоров заключается в повышении предпочтительности предложений путем добровольного снижения участниками цены своих первоначально поданных предложений, уменьшения сроков выполнения заказа, снижения размера аванса при условии сохранения остальных положений своих предложений без изменений.

В процедуре улучшения предложения для переговоров имеют право участвовать все участники, допущенные к переговорам. Участник вправе не участвовать в процедуре снижения цены заказа, при этом его предложение для переговоров остается действующим с предложенной им первоначальной ценой.

Организатор приглашает участников, допущенных к процедуре улучшения предложения для переговоров, путем одновременного направления им приглашений, способом, определенным Организатором.

Участники, снизившие цену своих первоначально поданных предложений, уменьшившие сроки выполнения заказа, снизившие размеры аванса, обязаны не позднее 2 (двух) рабочих дней после процедуры снижения цены заказа дополнительно предоставить Организатору откорректированное с учетом новой цены заказа предложение для переговоров, оформленное в порядке, предусмотренном для подачи предложения для переговоров. Откорректированные предложения для переговоров, предоставленные Организатору по истечению указанного срока, либо не соответствующие предъявляемым к нему требованиям, либо ухудшающие условия, предусмотренные документацией для переговоров, рассмотрению не подлежат.

## **8. О порядке утверждения результатов переговоров:**

Конкурсная комиссия вправе изучать предложения для переговоров не более 45 рабочих дней со дня вскрытия конвертов с предложениями для переговоров. В отдельных случаях с согласия Организатора этот срок может быть продлен.

Оценка предложений участников проводится конкурсной комиссией в порядке, установленном документацией для переговоров, с учетом критериев и методики, приведенных в ней.

Информация о рассмотрении и оценке предложений для переговоров не подлежит разглашению.

Результаты проведения переговоров подводятся на заседании конкурсной комиссии, в процессе открытого голосования, большинством голосов, с оформлением протокола заседания конкурсной комиссии по выбору победителя переговоров.



Организатор извещает участников в электронной форме о результатах их проведения в течение трех рабочих дней со дня утверждения протокола заседания конкурсной комиссии по выбору победителя переговоров.

В случае не утверждения результатов переговоров, а также непризнания конкурсной комиссией ни одного из Участников победителем переговоров, Организатор переговоров может принять решение о проведении повторных переговоров или об их отмене.

При отказе победителя переговоров от заключения договора по их результатам, Организатор переговоров может не проводить повторные переговоры, а заключить договор с участником, занявшим второе (по показателям) после победителя место.

## **9. О праве Организатора переговоров изменять условия переговоров или отказ от проведения переговоров, а также о праве участника отзывать свои предложения для переговоров и изменять их содержание.**

9.1. В любое время не позднее окончательного срока принятия предложений для переговоров Организатор переговоров вправе внести изменения в документацию для переговоров, разработав дополнения к ней. В этом случае Организатор при необходимости вносит изменения в сроки представления предложений для переговоров. Указанные дополнения, являющиеся неотъемлемой частью документации для переговоров, рассылаются по почте, либо по электронной почте, либо по факсу всем участникам.

9.2. Участники могут изменить свои предложения для переговоров после их подачи при условии, что изменения будут получены Организатором до окончания срока подачи предложений.

9.3. Организатор оставляет за собой право отказаться от проведения переговоров, и при этом не обязан мотивировать принятое им решение представившим предложения участникам. Уведомления об отказе от проведения переговоров в течение трех рабочих дней направляются представившим предложения участникам (способ направления уведомлений определяется Организатором).

9.4. Участник вправе отказаться от участия в переговорах не позднее срока подачи предложений для переговоров. В данном случае участник, получивший документацию для переговоров, должен прислать официальный отказ.

## **10. Финансовые условия участия в переговорах.**

Расходы участников, связанные с подготовкой предложений для переговоров, в том числе затраты на почтовые, канцелярские и транспортные расходы, а также связанные с ознакомлением со строительной площадкой, и другие расходы осуществляются за счет участников и относятся на общие результаты их деятельности. Указанные расходы не подлежат компенсации Организатором (в том числе в случае отказа от проведения переговоров).

## **11. Условия заключения договора.**

11.1. Договор строительного подряда (далее и ранее по тексту – договор) заключается в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь, Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998г. № 1450, Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 г. № 1553, настоящей документацией, а также с учетом предложения победителя переговоров в части, не противоречащей настоящей документации.

11.2. Договор заключается в редакции проекта договора, приложенного к настоящей документации. Подписанный Организатором проект будет направлен (предоставлен) победителю переговоров. Срок рассмотрения и подписания договора – 5 дней с момента получения победителем переговоров указанного проекта договора. В случае, если в указанный срок Организатору не будет возвращен подписанный победителем переговоров без замечаний и протоколов разногласий экземпляр договора, победитель переговоров считается отказавшимся (уклонившимся) от заключения договора.

11.3. Проект договора прилагается к настоящей документации (приложение 3). Внесение изменений в проект договора без согласия Организатора не допускается.

11.4. В случае отказа (уклонения) победителя переговоров от заключения договора в течение установленного срока, участник переговоров - победитель возмещает реальный ущерб, понесенный Организатором в соответствии с расчетами, представленными Организатором переговоров, а также уплачивает штраф, предусмотренный п. 12.5. настоящей документации.

11.5. Участник несет ответственность за свое предложение для переговоров.

В случае нарушения обязательств перед Организатором или в случае его отказа (уклонения) от заключения договора в течение установленного срока, победитель переговоров обязан уплатить Организатору штраф в размере 1,5% от цены заказа, компенсировать понесенные Организатором затраты, связанные с проведением переговоров, а также лишается права на возврат конкурсного обеспечения.

11.6. Участник вправе указать в своем предложении для переговоров процент снижения цены по отношению к цене заказа, но не более 15 процентов от стартовой цены, с приложением соответствующих расчетов и обоснований. При снижении цены от 10 до 15 процентов договор заключается только после предоставления таким участником обеспечения исполнения договора в размере 30 процентов цены заказа, выставленной в качестве стартовой.

Участник, не выполнивший данное требование, признается уклонившимся от заключения договора.

## **12. Обязательства участника переговоров:**

- подготовить предложение для переговоров в соответствии с условиями переговоров и требованиями Организатора;
- привлечь (при необходимости) к разработке предложения для переговоров инженерную организацию;
- подписать договор в случае признания его победителем переговоров в соответствии с требованиями, изложенными в настоящей документации;
- не разглашать информацию, полученную в результате участия в переговорах.

## **13. Обязательства Организатора:**

- обеспечивать объективный и равный подход ко всем Участникам, к рассмотрению их документов;
- осуществлять выбор победителя переговоров исходя из критериев, содержащихся в условиях переговоров;
- предоставлять участникам разъяснения в случае их обращения по вопросам подготовки предложений для переговоров;
- обеспечивать конфиденциальность проведения переговоров, их результатов, сведений, представленных участниками и содержащими коммерческую тайну;
- нести иные обязанности, установленные действующим законодательством Республики Беларусь.

## **14. Приложения:**

№ 1 форма сопроводительного письма участника переговоров;

№ 2 форма таблицы с показателями участников переговоров;

№ 3 проект договора подряда, заключаемого с победителем переговоров.

От Заказчика  
Руководитель проекта

М.Ю. Шулико

« »

\_\_\_\_\_ 2022 года



## Приложение 1

Исх. № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2022 года

В конкурсную комиссию  
ООО «Зеленая гавань»

Изучив документацию для переговоров, согласны принять участие в переговорах по выбору организации для выполнения проектных и изыскательских работ по объекту: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал. В случае признания \_\_\_\_\_ (наименование участника) победителем переговоров, берем на себя обязательства заключить договор подряда в редакции проекта договора, являющегося приложением к документации для переговоров в срок, предусмотренный документацией для переговоров.

Приложение: «Предложение для переговоров»

\_\_\_\_\_  
(должность)\_\_\_\_\_  
(подпись)\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Приложение 2  
(заполняется участником)

Таблица показателей участника переговоров по выбору организации на выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал.

№ п/п	Наименование	Условия конкурса	Предложение участника	Увеличение или снижение показателей в %	Перечень работ и затрат, за счет которых снижены значения показателей
1	Цена предложения участника, руб.				
2	Предыдущий положительный опыт сотрудничества с организатором в части выполнения проектно-изыскательских работ				
3	Срок представления проектной документации в органы государственной экспертизы и окончание разработки проектно-сметной документации				
4	Условия финансирования				
5	Количество реализованных аналогичных проектов за 2016-2020 г.				
6	Разработка проектно-сметной документации в виде информационной модели, с применением BIM технологий				

Приложение: расчет цены предложения.

Дата

Подпись