# Приложение 1 к Информационной карте

# Техническое задание

 **на оказание услуг комплексного технического обслуживания инженерных систем и иных услуг в соответствии с настоящим Техническим заданием объекта по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 41**

## 1. ОПИСАНИЕ СОДЕРЖАНИЯ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ

1.1. Техническое обслуживание (ТО) включает в себя **работы и услуги по контролю технического состояния и поддержания, в том числе ремонту, инженерных систем** Объекта в работоспособном (исправном) состоянии, а также обеспечения оптимальных климатических условий и соблюдения требований к освещению в помещениях в Объекте, в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе со следующими нормативными документами: СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений» (в редакции от 12.02.2016), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» (в редакции от 15.03.2010), ГОСТ Р ЕН 13779-2007 «Вентиляция в нежилых зданиях. Технические требования к системам вентиляции и кондиционирования», СН 2.2.4/2.1.8 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» в пределах технических характеристик инженерного оборудования.

1.2. Услуги, должны оказываться качественно и своевременно, в полном объеме и требуемой периодичностью. Для оказания услуг Исполнитель вправе привлекать свой персонал, а также третьих лиц. Исполнитель обязан обеспечить наличие у привлеченных им для оказания услуг персонала и третьих лиц необходимой квалификации, необходимых допусков и разрешений, в соответствии с требованиями технической документации, законодательства Российской Федерации и потребностями поддержания рабочего состояния инженерного оборудования в помещениях.

1.3. Эксплуатация, модернизация и обслуживание диспетчерского пункта входит в обязанности Исполнителя.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА/ОБЪЕМА ОБСЛУЖИВАНИЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект | Адрес | Площадь, кв. м (БТИ) |
| Офис  | г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 41 | Склад -1 | 250,5 |
| Этажи | 15027,3 |
| Кровля | 320 |
| Общая площадь, кв. м  |  | 15 597,8 |
| Общее кол-во сотрудников в офисе  |  | 3000 |
| Общее количество рабочих мест  |  | 1000 |
| Срок оказания услуг, месяцев |  | 12 |

Принимая во внимание статус Заказчика, как субъекта критической информационной инфраструктуры, последний оставляет за собой право согласовывать лиц, выполняющих услуги и работы, с выдачей пропусков на объекты Заказчика.

**Характеристики Объекта:**

23 этажное административное здание. Объект сдан в эксплуатацию в 2021 году.

Отделка:

Напольные покрытия – ковровая плитка, ПВХ линолеум, керамическая плитка, мрамор, искусственный камень, наливной пол.

Отделка стен – керамическая плитка, декоративные панели, декоративная штукатурка, стеклянные перегородки, гипсокартонные перегородки, мобильные перегородки, войлочное покрытие, акустические панели, металлические перфорированные панели.

Потолок – ГКЛВ, подвесной потолок, модульный подвесной потолок, металлический подвесной потолок, реечный потолок, акустические панели.

Границы эксплуатационной ответственности между Исполнителем и внутренними службами, эксплуатирующими общие инженерные системы Объекта, отображены в Приложении № 4 к данному Техническому заданию.

## 3. УСЛУГИ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

**В стоимость услуг технического обслуживания инженерных систем входят следующие обязанности Исполнителя и расходные материалы**:

3.1. Техническое обслуживание проводится в соответствии с подготовленным Исполнителем графиком ППР инженерных систем и оборудования с отметкой в «Паспорте оборудования» по итогам проверок работоспособности в соответствии с перечнем работ, приведенных в Приложении № 3 к ТЗ.

3.2. Трудозатраты по обслуживанию инженерных систем и оборудования, содержание персонала.

3.3. Стоимость новых оригинальных или аналогов, идентичных по техническим характеристикам расходных материалов, необходимых для качественного оказания Услуг.

Расходные материалы - это материалы, детали, комплектующие узлы, которые в процессе работы основных средств изнашиваются и приходят в состояние непригодное к эксплуатации и подлежат плановой замене, восполнении (дозаправке) или используются при монтаже (установке) нового изделия, а также при замене (ремонте) детали, комплектующего узла, вышедшего из строя (на основании перечня работ по техническому обслуживанию и рекомендаций производителя). К расходным материалам относятся:

* теплоноситель (фреон), исключая случаи полной плановой замены;
* изоляционный материал (к-флекс, изолента, все виды скотча и др.);
* масла, смазки, промывки, жидкости для очистки теплообменников, преобразователи ржавчины:
* дистиллированная вода, средство против образования слизи; водорослей и известкового налёта; средство против мочевого камня и др.
* все виды ремней;
* все виды фильтров (воздушные, масляные, осушители, объемно-аэрозольные, каталитические и пр.), тесты кислотности;
* крепежный материал (метизы, болты, саморезы, дюбель-гвоздь, анкер и пр.);
* коммутационный материал (клеммники, наконечники, зажимы и др.);
* все виды предохранителей;
* материал, используемый при ремонте (азот, электроды, припой, проволока и др.);
* строительные смеси (цемент, штукатурка, шпаклевка и др.);
* светосигнальные элементы;
* искусственные источники света;
* клапана шредера;
* аккумуляторы, элементы питания, зарядные устройства;
* круги для шлифований;
* сальники к электронасосам;
* лаки, краски, кисти, щетки, шпатель, клей, растворители, грунтовки и др.;
* отрезной и абразивный материал;
* цилиндры пароувлажнителей;
* шланги, гибкая подводка, трубы, шаровые краны, полипропиленовые и металлические фитинги, распылители для орошения конденсаторов;
* подводки, прокладки, шланги, лейки, сифоны, сливной и заливные клапана, форсунки.

Весь инвентарь, оборудование, инструмент, приспособления и другие материальные ценности, приобретенные за счет собственных средств Исполнителем для выполнения обязательств по настоящему Договору, являются собственностью Исполнителя. Данное оборудование должно иметь признаки принадлежности – инвентарные номера Исполнителя и документы, подтверждающие собственность (закупку).

Срок гарантий качества на оказанные Услуги и использованные материалы 1 (один) год с даты подписания сторонами ежемесячного Акта сдачи-приемки оказанных услуг.

3.4. Выполнение мелких ремонтных работ на Объекте (выполняет Исполнитель своими силами, привлекая свой квалифицированный рабочий персонал):

|  |
| --- |
| Техническая эксплуатация зданий и сооружений  |
| Техническое обслуживание рабочих элементов и трущихся деталей механизмов замков, петель | ежемесячно  |
| 1. Плотницкие работы  |
| 1.1  | По предварительному согласованию с Заказчиком выполнение косметического ремонта стен, потолков, пола (сколы, трещины и т.п. площадью до 3 кв. м.);  | по мере необходимости\*  |
| 1.2  | Мелкий ремонт и замена дверных замков и оконной фурнитуры, дверных доводчиков и пр.;  |
| 1.3  | Аварийное оперативное вскрытие замков.  |
| 1.4.  | Врезка ревизионных потолочных и настенных люков.  |
| 1.5.  | Выполнение мелкого ремонта и сборки офисной мебели, перенос мебели  |
| 1.6.  | Установка, дозаторов для жидкого мыла, полотенцедержателей, аппаратов для сушки рук, крючков для одежды и др.  |
| 1.7. | Установка информационных досок, табличек и др. |
| 1.8.  | Прочие мелкие ремонтные работы по запросу Заказчика  |
| 1.9.  | Регулировка дверной фурнитуры  |
| 1.10.  | Монтаж, ремонт, регулировка жалюзей  |
| 1.11.  | Перенос напольных лючков  |
| 1.13  | Замена элементов питания в электроприборах  |
| 2. Малярные ремонтные работы  |
| 2.1  | Уборка строительного мусора и штукатурки после проведенных работ  | по мере необходимости\*  |
| 2.2  | Покраска плинтусов, наличников, полов, перил, отбойников, стен, потолков (площадь до 3 м2);  |
| 3. Штукатурные ремонтные работы  |
| 3.1  | Заделывание отверстий, вмятин и царапин на установках и в помещениях | по мере необходимости\*  |
|  4. Плиточные ремонтные работы  |  |
| 4.1  | Ремонт отдельных участков (площадь до 3 м2 высотой до 2 м);  | по мере необходимости\*  |
| 5. Сантехнические услуги  |  |
| 5.1.  | Ремонт вышедшей из строя арматуры санитарно-технических приборов (смесителей, кранов, смывных бачков, унитазов, умывальников, моек и т.п.) или их деталей (по согласованию с Заказчиком)  | по мере необходимости\*  |
| 5.2.  | Замену и ремонт пришедших в негодность элементов, креплений трубопровода;  |
| 5.3.  | Замену гибкой подводки смывных бачков, вышедшей из строя  |
| 5.4.  | Замену сальниковой набивки, прокладок в запорной арматуре, смесителях, кранах, вентилях.  |

**\***по заявке Заказчика или по инициативе Мастера с предварительного письменного согласования Заказчика.

3.5. Осуществление оказания услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации Объекта для своевременного выявления и немедленного оперативного устранения возникших аварий и неполадок в инженерных системах, включая организацию аварийного электро-, тепло-, холодо- и водоснабжения.

Так же на Объекте требуется обеспечить оказание услуг для выполнения заявок, в рамках установленных нормативов, по указанию Заказчика (например, душно, холодно, шумит, нет освещения, нет питания в розетке т.д.). Исполнение заявок не считается внеплановым техническим обслуживанием. Выполнение программы планово-профилактического обслуживания, ежедневного технического обслуживания.

3.6. При проведении работ на Объекте обеспечить выполнение мероприятий по охране труда, электробезопасности и пожарной безопасности в соответствии с:

* «Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок»; - «Правилами по охране труда при работе на высоте».
* действующими нормативными документами РФ
* "ГОСТ Р 50571.16-2007 (МЭК 60364-6:2006). Электроустановки низковольтные. Часть 6. Испытания" (утв. Приказом Ростехрегулирования от 27.12.2007 N 594-ст)
* Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 (ред. от 21.03.2017) "О противопожарном режиме" (вместе с "Правилами противопожарного режима в Российской Федерации")
* ПУЭ изд.7 (утверждённые Минэнерго России от 08.07.2002 г.),
* Приказ Минэнерго России от 13.01.2003 N 6 "Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей" (Зарегистрировано в Минюсте России 22.01.2003 N 4145);
* Приказ Минтруда России от 24.07.2013 N 328н (ред. от 19.02.2016) "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" (Зарегистрировано в Минюсте России 12.12.2013 N 30593) Правила по охране

труда при эксплуатации электроустановок.

 - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, Утвержденные Приказом

* Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 г. N 115
* Правила устройства электроустановок (ПУЭ, 6-е издание с дополнениями и исправлениями, оформленные в период с 31 августа 1985 года по 6 января 1999 года и согласованные в необходимой части с Госстроем России и Госгортехнадзором России);
* Правила устройства электроустановок (ПУЭ, 7-е издание, утверждённое Министерством энергетики Приказом № 204 от 08.07.2002г.);
* Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП, утверждённое Министерством энергетики Приказом № 6 от 13.01.2003г.);
* Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок (ПТБ 4-е издание, утверждённое Министерством труда Приказом № 328н от 24.07.2013г.);
* Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок (ПТЭТЭ, утверждённое Министерством энергетики Приказом № 115 от 24.03.2003г.);
* Правила применения и испытания средств защиты, используемых в электроустановках, технические требования к ним (Утверждены Главгосэнергонадзором 26 ноября 1992 года);
* ГОСТ Р 55964-2014 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации
* СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
* Правила пользования системами Московского городского водопровода и канализации (ППМ № 798 от 17.08.93 г.);
* Правила приема производственных сточных вод в системы канализации населённых пунктов (Утверждённые Приказом № 107 от 02 марта 1984г. Минжилкомхозом РСФСР);
* Водоотведение населённых мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод (СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5 от 01.01.2001 г.);
* Правила охраны электрических сетей напряжением выше 1000В (Утверждены Постановлением Советом Министров СССР № 255 от 26 марта 1984 г.);
* Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000В (Утверждены Постановлением Советом Министров СССР № 667 от 11 сентября 1972 г.);
* СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»;
* МГСН 4.04-94 «Многофункциональные здания и комплексы»;
* ФЗ №123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* ГОСТ 12.1.004-91 «Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования»;

- Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (ред. от 10.11.2015) «О противопожарном режиме». - другим законодательством РФ.

3.8. Оказание административных и организационных услуг, указанных в р. 4. Технического задания.

**4. ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ КОМПЛЕКСА РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ**

**ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЗАКАЗЧИКА**

### Услуга административно-технической эксплуатации офиса

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование услуги | Количество персонала в дежурной смене | График оказания услуг | Требования к услуге |
| Реализация единой технической политики, направленной на повышение долговечности систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, горячего водоснабжения, вентиляции и кондиционирования воздуха в зданиях и сооружениях  | 1  | Рабочие дни (Пн-Пт) непрерывно с 9-00 до 18-00   |  Исполнитель назначает лицо (Руководителя службы эксплуатации), ответственное за качество и своевременность оказываемых услуг, а также координацию и деятельность персонала Исполнителя. Исполнитель обеспечивает наличие у Руководителя службы эксплуатации: 1) действующего удостоверения на группу допуска по электробезопасности не ниже  до 1000В с отметкой представителя Ростехнадзора; 2) действующего удостоверения по эксплуатации, ремонту и наладке тепловых энергоустановок с отметкой представителя Ростехнадзора. 3) стажа работы по специальности «руководитель службы эксплуатации» или аналогичной не менее 5-ти лет |
| Осуществление разработки перспективных и текущих планов (графиков) различных видов ремонта оборудования и других основных фондов предприятия (зданий, систем водоснабжения, канализации, воздухопроводов и т.д.), а также мер по улучшению их эксплуатации и обслуживания, контролирует выполнение  утвержденных планов (графиков);  | 4 | Рабочие дни (ПнПт) непрерывно с 8-00 до 20-00  | Исполнитель назначает лицо (Ведущего инженера), ответственное за качество и своевременность оказываемых услуг, а также координацию и деятельность персонала Исполнителя. Исполнитель обеспечивает наличие у Техника: 1) действующего удостоверения на группу допуска по электробезопасности не ниже III до 1000В с отметкой представителя Ростехнадзора; 2) действующего удостоверения по эксплуатации, ремонту и наладке тепловых энергоустановок с отметкой представителя Ростехнадзора. 3) стажа работы по специальности «руководитель службы эксплуатации» или аналогичной не менее 5-ти лет  |
| Техническое обслуживание согласно правилам эксплуатации и мелкий текущий ремонт закрепленных объектов с выполнением всех видов работ.  | 2 | Рабочие дни (Пн-Пт) непрерывно с 8-00 до 20-00,  | Исполнитель назначает лицо (Хаус-мастера ), ответственное за качество и своевременность оказываемых услуг, а также координацию и деятельность персонала Исполнителя. Исполнитель обеспечивает наличие у Хаус-мастера: 1. действующего удостоверения на группу допуска по электробезопасности не ниже III до 1000В с отметкой

представителя Ростехнадзора; 1. стажа работы по специальности «хаус-мастер, мастер» или аналогичной не менее 5-ти лет
 |

### Услуга Комплексного обслуживания офиса

Рекомендованное количество персонала Исполнителя (для информации)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Режим работы** | **Общее количество работников на объекте** |
| 1.1 Руководителя службы эксплуатации | С 9.00 до 18.00 будние дни | 1 |
| 1.2. Техник: |  |  |
| - будние дни, выходные праздничные дни | круглосуточно | 1 |
| 1.3. Хаус-мастер  | с 8-00 до 20-00 будние дни | 1 |
| **ИТОГО**  |  | 3 |

Для оказания услуг Исполнитель вправе привлекать свой персонал, а также третьих лиц. При этом Исполнитель сообщает Заказчику перечень привлекаемых им лиц для оказания услуг, в том числе для осуществления допуска на территорию Объекта.

Допуск привлекаемых Исполнителем лиц для оказания услуг по настоящему Договору на территорию Объекта осуществляется по отдельной заявке Исполнителя, при условии согласования допуска службой безопасности Исполнителя.

Заказчик имеет право отказать в допуске на свои объекты для оказания услуг отдельных лиц Исполнителя, не указанных в ранее поданных Исполнителем списках. В случае внесения Исполнителем изменений в списки лиц, привлекаемых им для оказания услуг, Исполнитель заблаговременно представляет Заказчику такие списки для согласования допуска на территорию Объекта.

Исполнитель осуществляет ежедневный контроль за работой привлеченного им персонала на объекте, а также обеспечивает взаимодействие с Заказчиком по качеству услуг.

Исполнитель гарантирует, что привлекаемые им для исполнения обязательств по настоящему договору лица являются работниками Исполнителя, с которыми Исполнителем заключены трудовые договоры.

Услуги должны оказываться с соблюдением «Инструкции по применению и испытанию средств защиты, используемых в электроустановках» утверждённой Приказом Минэнерго России от 30.06.2003г. №261.

Исполнитель берет на себя обязательства по обеспечению своих работников, привлекаемых им для оказания услуг, специальной одеждой (униформа единого образца), специализированной техникой и инвентарем.

Исполнитель обеспечивает весь привлекаемый персонал мобильной телефонной связью для оперативного выполнения заявок.

**4.1. Оказание административных и организационных услуг:**

а) Формирование службы эксплуатации на Объекте – функционального подразделения Исполнителя, включающего для взаимодействия с Заказчиком контактных лиц - Руководителя службы эксплуатации и для работы на Объекте. Сотрудники службы эксплуатации Исполнителя должны иметь сертификат на установку, ремонт и техническое обслуживание систем климат контроля, допуски по электробезопасности, ОТ и ТБ пожарной безопасности, а также опыт работы в данных областях не менее 5 (пяти) лет;

б) Разработка руководств по стандартным методикам управления Объектом (правила функционирования зданий и т.п.) и предоставление таких руководств на утверждение Заказчику;

в) Разработка программы планово-профилактического обслуживания (ППР) Объекта и предоставление такой программы на утверждение Заказчику в течение 14 календарных дней с даты заключения Договора. ППР обновляется ежегодно и представляется Заказчику в срок, не позднее 25 декабря.

Разработка регламентов и концепций, относящихся к функционированию, эксплуатации Объекта, инструкции по мерам пожарной безопасности;

г) Разработка плана ежедневного технического обслуживания (ЕТО) на следующий месяц и предоставление такого плана на утверждение Заказчику не позднее 25 числа текущего месяца. На первый месяц оказания услуги план ЕТО предоставляется в течение 14 календарных дней с даты заключения Договора.

е) Регулярное инспектирование Объекта на ежедневной основе с целью выявления возникших неисправностей, контроля технического состояния элементов и конструкции здания (покрытие и конструкция балконов, террас, элементы внутренней отделки: пол/потолок/стены, дверная и оконная фурнитура и др. конструкции);

ж) Предоставление Заказчику один раз в месяц Отчета, а также по запросу;

з) Взаимодействие со службой эксплуатации, обслуживающей общедомовые системы Объекта и администрирование соответствующих договоров, заключенных в отношении Объекта.

и) Ведение наблюдения за состоянием оборудования, недопускание перегревов, протяжка контактов, мониторинг температур электрических изделий пирометром, а также наблюдение за бытовыми приборами, включенными в бытовые розетки, вентиляторами, обогревателями, курением в кабинетах;

к) Ведение/составление технической документации (объем и содержание, которой, должны быть предварительно согласованы Сторонами) по параметрам оборудования и систем, включая, но не ограничиваясь:

* Журнал учета регламентных работ (ППР);
* Формуляры обслуживаемого оборудования установленной формы;
* Разработка и утвержденные Технологические карты ППР установленной формы;
* Журналы учета расхода воды (ГВС, ХВС), тепловой и электрической энергии;
* Прочую эксплуатационную и проектную документацию.

л) Информирование Заказчика о необходимости внесения изменений в исполнительную документацию Объекта вследствие изменения Объекта в ходе его эксплуатации (текущего ремонта, модернизации оборудования и т.д.), а также о несвоевременном или неполном предоставлении подрядными организациями, проводящими соответствующие работы, надлежаще оформленной технической документации;

м) Снабжение и обеспечение необходимыми материалами для обслуживания Объекта (расходные материалы, инвентарь, инструмент, униформа ОБЯЗАТЕЛЬНА и т.д.) по предварительному согласованию и договоренности с Заказчиком. Заказчик не предоставляет площади под складирование и размещение обслуживающего персонала.

н) Подготовка Объекта к праздникам, в т. ч. украшение входных групп, а также других работ по запросу Заказчика;

о) Своевременное информирование Заказчика, контроль качества и сроков выполнения работ субподрядчиками;

п) Оказание методической помощи по вопросам эксплуатации (проведение инструктажей, рекомендации по обеспечению нормальной работы оборудования, уведомления, и т.п.);

р) Снятие показателей счетчиков по каждому виду учета один раз в месяц (электроэнергия, тепловая энергия, потребление воды) предоставление данной информации Заказчику и по согласованию с Заказчиком собственнику зданий по электронной почте;

с) Участие при необходимости и по требованию Заказчика в проверках Объекта, проводимых органами государственной власти и государственными организациями;

т) Консультирование Заказчика по вопросам, относящимся к обслуживанию Объекта, в т. ч. по размеру операционных расходов.

**5. Порядок проверки технического обслуживания здания**

Размер ежемесячного платежа по договору определяется размером абонентской платы. Исполнитель обязуется оказывать услуги своевременно и надлежащего качества, при этом размер ежемесячного платежа по договору будет составлять 100% от абонентской платы.

В случае несвоевременного оказания услуг и неудовлетворительного качества Заказчик имеет право снижать стоимость абонентской платы в соответствии с системой оценки качества.

На основании требований настоящего Технического задания ежемесячно выставляется оценка качества.

Порядок расчета:

Оказание услуг и организация работ оценивается по трехбалльной системе:

«3» - отлично;

«2» - удовлетворительно, незначительные замечания в конкретных зонах (в единичных случаях);

«1» - не удовлетворительно, значительные недостатки, ненадлежащее оказание услуг по зонам объекта, отсутствие сотрудников Исполнителя.

Размер штрафных санкций по итогам оценки качества оказания услуг определяется в соответствии с Таблицей № 1.

 Таблица № 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Баллы** | **Размер штрафа от стоимости абонентской платы** |
| 2,7 – 3,0 | 0 |
| 1,9 – 2,69 | 5 |
| 1,0 – 1,89 | 10 |

По итогу месяца отдельно по каждому объекту оформляется Акт оценки качества оказания услуг, критерии оценки приведены в Таблице № 2 с указанием выявленных недостатков. Акт оценки качества оказания услуг подписывается Исполнителем не позднее 1 (одного) дня с момента его получения. Все обоснованные претензии и замечания по качеству оказанных услуг в обязательном порядке подлежат устранению Исполнителем в течение 1 рабочего дня.

Не исправление указанных недостатков в течение 1 рабочего дня, а также неоднократные (более 3 раз в год) письменные замечания (претензии) Заказчика относительно качества дает право Заказчику расторгнуть договор в одностороннем порядке, направив уведомление Исполнителю о расторжении договора за 30 дней до его расторжения.

 Акт оценки качества оказания услуг подписывается до 3-го числа месяца, следующего за отчётными только после получения эксплуатационного отчета.

Заказчик вправе в одностороннем порядке снизить абонентскую плату на основании Акта оценки качества оказания услуг и рассчитанного балла.

Заказчик оставляет за собой право самостоятельного определения и отнесения видов работ к РВР или АВР, а также возможность изменения вида работ в зависимости от сложившейся ситуации.

**Таблица №2. Критерии оценки качества**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/ п | Оцениваемый параметр | Ожидаемый результат | Максимальный срок устранения неисправности, часов | Влияние на снижение баллов, за вид работ | Количествонарушений, шт. | Понижающий коэффициент за месяц | Балл ызамеся ц |
| 1  | Контроль за техническим состоянием зданий, их конструктивных элементов, внутренних инженерных систем  | Регулярно проводится осмотр и мониторинг технического состояния зданий и сооружений. Проводятся плановые, внеплановые и частичные осмотры конструктивных элементов зданий и инженерных систем. Имеется достоверная информации о фактическом техническом состоянии зданий, отдельных конструктивных элементов и инженерных систем. Производится контроль за соблюдением правил и норм эксплуатации зданий и инженерных систем.  |  | 0,3 | 0 | 0 | 0 |
| 2  | Эксплуатационный отчет  | До 1 числа следующего месяца предоставлен и согласован Эксплуатационный отчёт, содержащие все требуемые разделы и информацию.  |  | 0,3 | 0 | 0 | 0 |
| 3  | Планово-предупредительные работы  | Своевременно выполнены все работы согласно Единой технологической карты.  |  | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 4  | Ремонтно-восстановительные работы  | Все заявки выполнены в установленные Заказчиком сроки. В случае увеличения срока исполнения по независящим от Исполнителя причинам, новый срок согласован заранее до его истечения.  |  | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 5  | Аварийно-восстановительные работы:  | Все аварийно-восстановительные работы выполнены в следующие сроки  |  | 0,1 |  |  |  |
| 6  | Освещение внутреннее  | Нет не горящих ламп  | 1 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 7  | Системы автоматической пожарной сигнализации | Система исправна | 8 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 8  | Аварийное освещение  | Нет не горящих ламп  | 1 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 9  | Система теплоснабжения  | Система исправна, обеспечен температурный режим, нет поломок и течи в системе  | 1 | 00,1 | 0 | 0 | 0 |
| 10  | Водоснабжение  | Система исправна, нет простоя из-за протечки, при авариях быстрое устранение причины возникновения протечки  | 1 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 11  | Канализация  | Система исправна, нет неприятного запаха (канализации), при авариях быстрое устранение причины возникновения  | 1 | 00,1 | 0 | 0 | 0 |
| 12  | Ливневая канализация, дренажная система  | Система исправна, нет засоров  | 8 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 13  | СКУД | Работы проведены согласно Регламента, система исправна  | 8 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 14  | Обслуживание шлагбаума | Работы проведены согласно Регламента, оборудование исправно  | 8 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| 15  | Мелкий ремонт оборудования и мебели  | Работы по заявкам выполнены качественно, в указанный срок  | 8 | 0,1 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого, баллов:** |  |
| Перечень просроченных заявок и их количество у казано ниже:  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

 **Приложения к Техническому заданию**:

Приложение №1 Спецификация обслуживаемого оборудования/проекты

Приложение №2 Перечень и периодичность работ к ТЗ на техническое обслуживание инженерных систем;

Приложение №3 Перечень дополнительных работ и единичных расценок

Приложение №4 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение №5 Акт обследования оборудования;

Приложение №6 Ведомость дефектов;

Приложение №7 Технологическая карта технического оборудования;

Приложение №8 Форма «Акт приема-передачи»;

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / м.п.   | Исполнитель:  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / м.п.  |

Приложение №4

к Техническому заданию

ОПИСАНИЕ

границ эксплуатационной ответственности между Исполнителем и внутренними службами, эксплуатирующими общие инженерные системы здания

**Отопление.**

Граница на каждом этаже проходит по запорной арматуре на ответвлениях от магистрального вертикального стояка отопления к поэтажной отопительной гребенке.

**Вентиляция.**

Граница на каждом этаже проходит по огнезадерживающему или регулирующему клапанам на отводе от магистрального вертикального вентиляционного воздуховода сразу за стеной шахты.

**Кондиционирование.**

Граница на каждом этаже проходит по запорной арматуре на отводах к фэнкойлам от вертикального магистрального трубопровода с холодоносителем сразу за стеной шахты.

**Водоснабжение.**

Граница на каждом этаже проходит по запорной арматуре на отводах от вертикальных магистральных стояков холодного и горячего водоснабжения сразу за стеной шахты.

**Канализация.**

Граница на каждом этаже проходит по отводам от вертикальных магистральных стояков канализации сразу за стеной шахты.

**Электроснабжение.**

Граница на каждом этаже проходит по точкам присоединения отходящих кабельных линий от вводных силовых поэтажных электрощитов к распределительным электрощитам. Вводной силовой поэтажный электрощит будет расположен в нише

или в специальном помещении на этаже.

Приложение № 5

к Техническому заданию

**АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ**

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Комиссия в составе:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (председатель комиссии)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В присутствии:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года произвели проверку следующего объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

и составили настоящий акт технического состояния, о нижеследующем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Результаты осмотра: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Рекомендации владельцу объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Условия проведения осмотра: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Время начала осмотра \_\_\_ часов \_\_\_ минут.

Время окончания осмотра \_\_\_\_ часов \_\_\_ минут.

Использованные при осмотре материалы и оборудование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Особое мнение участников осмотра: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Прилагаемые к акту документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Акт технического состояния составлен в 3-х экземплярах:

1. Первый экземпляр владельцу объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Второй экземпляр председателю комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Третий экземпляр станции технического осмотра \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подписи участников осмотра:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п.

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п.

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п.

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п.

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п.

Приложение № 6

к Техническому заданию

**ВЕДОМОСТЬ ДЕФЕКТОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование установок и их неисправных СКК** | **Неисправный узел или деталь** | **Проявление дефекта** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Выводы, предложения: |  |  |

Приложение № 7

к Техническому заданию

Технологическая карта технического обслуживания

Наименование и место расположения оборудования

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ** | **Отметка о выполнении** |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| … |  |  |

Дата проведения:

Техническое обслуживание провел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Полноту проведения ТО подтверждаю представитель Исполнителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Работы по ТО приняты представителем Заказчика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 8

к Техническому заданию

**ФОРМА Акт приема-передачи в техническую эксплуатацию**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Заказчик передает, а Исполнитель принимает в техническую эксплуатацию для оказания услуг в рамках Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ г.:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  | **Наименование**  | **Идентификационные данные**  | **Местонахождение на Объекте**  | **Количество**  | **Фактическое состояние**  | **Примечания**  |
|   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |

1. Стороны обязуются составить Дефектную ведомость в отношении систем/сетей/оборудования в течение 20 (двадцать рабочих ) дней с даты подписания настоящего акта.
2. Особые отметки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / м.п.   | Исполнитель:  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / м.п.  |