|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Утверждено приказом Организатора конкурса Приложение № 2 к Приказу ООО «Парк Эстейт» от 28.01.2025 № Б/н** |  | | **Приложение № 2** **к Правилам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления ТДЦ** |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в ТДЦ, являющегося объектом конкурса**

1. Термины и определения, используемые в настоящем приложении:
   1. **Эксплуатационный контроль** за техническим состоянием Здания - включает в себя осуществление периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния: оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности Здания, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

При осуществлении Эксплуатационного контроля Управляющая компания (далее по тексту – Исполнитель), помимо прочего, оказывает следующие Услуги:

* регулярный внешний осмотр,
* регулярная проверка работоспособности,
* мониторинг показаний измерительных приборов,
* контроль соответствия надежности, безопасности, параметров работы системы требованиям технического регламента и проектной документации.
  1. **Регламентное обслуживание инженерных систем** – меры по поддержанию работоспособности инженерных систем, предполагающие регулярные мероприятия по поверке средств измерения, замене эксплуатационных жидкостей и расходных материалов инженерных систем в соответствии с инструкциями производителей, утвержденными законодательством нормами и правилами, сложившимся опытом эксплуатации конкретных инженерных систем или их элементов.
  2. **Текущий ремонт инженерных систем** – мероприятия по ремонту элементов инженерных систем, перечисленные в Приложении №1 к Техническому заданию. Сроки устранения дефектов определены согласно Положению по эксплуатации здания ТДЦ в Приложении №2 к Техническому заданию.
  3. **Текущий ремонт несущих и самонесущих конструкций** – мероприятия, перечисленные в Приложении №1 к Техническому заданию. Сроки устранения дефектов определены согласно Положению по эксплуатации здания ТДЦ в Приложении №2 к Техническому заданию.

1. Перечень выполняемых Работ и оказываемых Услуг:

|  | **Элемент эксплуатации** | **Выполняемые Работы и оказываемые Услуги** |
| --- | --- | --- |
|  | Инженерные системы |  |
|  | Система кондиционирования | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Система общеобменной вентиляции | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Автоматические входные двери, ворота | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Автоматическая система пожарной сигнализации | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление, Круглосуточный мониторинг |
|  | Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление, Круглосуточный мониторинг |
|  | Система дымоудаления и подпора воздуха в лифтовых шахтах | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Автоматическая система пожаротушения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт ,Настройка, Управление |
|  | Система видеонаблюдения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт , Настройка, Управление |
|  | Грузоподъемное оборудование, Эскалаторы, Лифты | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление. Освидетельствование оборудования, Страхование рисков в соответствии ФЗ №225-ФЗ от 27.07.10 «Об ОСГО владельца опасного объекта», Круглосуточный мониторинг за работой |
|  | Подъемные столы, докшелтеры | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт , Настройка, Управление |
|  | Сети канализации, Жироуловители | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт , Настройка, Управление, Утилизация жиров |
|  | Система отопления | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание (в т.ч. подготовка к отопительному сезону), Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Система водоснабжения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Система охранной сигнализации | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Электроустановки Здания ТДЦ, Трансформаторной подстанции ТП-10910 и Прилегающей территории напряжением 220/380 вольт | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Высоковольтная часть Электроустановки Трансформаторной подстанции ТП-10910 | Эксплуатационный надзор и контроль режима работы электроустановки, обеспечение оперативно-диспетчерское управление, производить оперативные переключения.  Содержание электроустановки в работоспособном состоянии.  Своевременное и качественное техническое обслуживание, и текущий ремонт электроустановки Заказчика.  Проведение необходимых испытаний электрооборудования.  Проведение ремонтных, наладочных работ, испытания и измерения, способствующие предупреждению аварий и сохранению заданных эксплуатационных характеристик электроустановки.  Обеспечение укомплектования электроустановки защитными средствами, средствами пожаротушения и инструментом; |
|  | Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ) | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Ливневая канализация, очистные сооружения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Система радио вещания и музыкальной трансляции ТДЦ | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Автоматизированный парковочный комплекс «Паркмастер» | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
|  | Несущие и самонесущие конструкции | Визуальный контроль состояния конструкций, контроль с помощью маяков |
|  | Внутренняя отделка мест общего пользования, санитарных зон, технических помещений | Текущий ремонт в соответствии с заданием Заказчика |
|  | Внешняя отделка Здания ТДЦ и Прилегающей территории | Текущий ремонт в соответствии с заданием Заказчика |
|  | Эксплуатационная документация на инженерные системы, Здание ТДЦ, Прилегающую территорию | Актуализация документации в соответствии с изменениями параметров инженерных систем, Здания ТДЦ, Прилегающей территории |
|  | ТДЦ | Расчет платежей за негативное воздействие на окружающую среду. |
|  | ТДЦ | Эксплуатационный контроль в соответствии с главой 6.2. Градостроительного кодекса РФ |
|  | ТДЦ | Техническое обслуживание в соответствии с главой 6.2. Градостроительного кодекса РФ |
|  | ТДЦ | Дератизация, Дезинсекция внутренних помещений Здания ТДЦ |
|  | Прилегающая территория | Визуальный контроль состояния покрытий Прилегающей территории, Уход за зелеными насаждениями, Работы по благоустройству Прилегающей территории в соответствии с требованиями органов местной власти |

1. Дополнительно Исполнитель обязан выполнять следующие работы и оказывать следующие услуги:
   1. Предоставлять разъяснения представителям Заказчика о сути и необходимости выполняемых или планируемых для выполнения Работ и Услуг, сверх утвержденного графика планово-предупредительных ремонтов.
   2. Готовить предложения по оптимизации затрат на эксплуатацию ТДЦ.
   3. Не позднее первого числа каждого месяца снимать показания счетчиков коммунальных услуг, не позднее 20 (Двадцатого) числа каждого месяца получать оригиналы счетов на оплату и иных документов от поставщиков коммунальных ресурсов.
   4. Контролировать исполнение договоров поставщиками коммунальных услуг, в том числе отслеживать изменения в соответствующем законодательстве, проверять корректность расчета размеров коммунальных платежей.
   5. Проводить работы по устранению аварий и проведение контраварийных работ.
   6. Закупать, поставлять и использовать все материалы, инструменты, запасные части и иное имущество, необходимые для выполнения Исполнителем обязательств по эксплуатации ТДЦ. Требования к материалам для регламентного обслуживания и текущего ремонта передаваемого в эксплуатацию имущества ТДЦ определены в Приложении №3 к Техническому заданию.
   7. Услуги по обеспечению соблюдения требований к экологической безопасности ТДЦ:
      1. услуги по определению источников образования и объектов размещения отходов, разработку, согласование проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение Документа об утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение.
      2. услуги по ежегодному, ежеквартальному расчету платы за негативное воздействие на окружающую среду, согласование и утверждение документов по экологическим платежам в Департаменте Росприроднадзора по ЦФО.
      3. услуги по осуществлению экологических платежей, связанных с деятельностью ТДЦ в Департаменте Росприроднадзора по ЦФО.
      4. услуги по разработке, согласованию и утверждению паспортов опасных отходов.
      5. услуги по разработке и согласованию проекта предельно допустимых выбросов (ППДВ) в соответствии с исходной документацией Заказчика.
2. Услуги по организации уборки мест общего пользования и Прилегающей территории ТДЦ. Перечень и характер услуг по уборке ТДЦ определен в Приложении №6 к Техническому заданию.
3. Услуги по организации охраны общественного порядка в Здании ТДЦ и на Прилегающей территории в целях недопущения совершения противоправных действий, возникновения угрозы жизни и здоровью людей, обеспечения сохранности имущества Заказчика, арендаторов, посетителей ТДЦ. Требования к службе охраны определены в Приложении №5 к Техническому заданию.
4. Взаимодействовать с государственными и иными регулирующими органами с целью выполнения Работ и оказания Услуг по эксплуатации ТДЦ.
5. Требования Заказчика при оказании Исполнителем услуг по эксплуатации ТДЦ
   1. Выполнять Работы и оказывать Услуги круглосуточно и ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
   2. Выполнять Работы и оказывать Услуги в соответствии с «Положением по технической эксплуатации здания ТДЦ, разработанным в соответствии с требованиями Закона Московской области от 13.04.2006 г. № 54/2006 «О порядке эксплуатации нежилых зданий, строений, сооружений на территории Московской области и административной ответственности в сфере их технической эксплуатации».
   3. Требования к работе Инженерных систем и работе ТДЦ определены в Приложении №4 к настоящему Техническому заданию.
   4. В течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты начала оказания услуг по эксплуатации ТДЦ Исполнитель обязан, подготовить и представить Заказчику на рассмотрение Отчет о техническом состоянии переданного в эксплуатацию имущества и документации, с указанием замечаний по каждому элементу переданного в эксплуатацию имущества и приоритета устранения дефекта.

* Отчет о техническом состоянии должен содержать план первоочередных мероприятий по устранению дефектов до окончания срока действия настоящего Договора и перспективный плана мероприятий, на последующие периоды, включающий в себя все рекомендуемые Исполнителем мероприятия.
* План мероприятий должен содержать по каждому из мероприятий следующую информацию:
* Выполняемые работы.
* Описание сути работ.
* Указание места выполнения работ.
* Укрупненный перечень работ.
* Ожидаемый срок выполнения мероприятия
* Описание ожидаемого эффекта. Количественная оценка, если возможно оценить.
* Приоритет мероприятия, по мнению Исполнителя.
  1. В течение 90 (девяноста) календарных дней с даты начала оказания услуг по эксплуатации ТДЦ Исполнитель обязан подготовить и представить Заказчику на рассмотрение отчет о состоянии переданных в эксплуатацию Инженерных систем.
  2. В течение 90 (девяноста) календарных дней с даты начала оказания услуг по эксплуатации ТДЦ Исполнитель обязан подготовить и представить Заказчику график выполнения и перечень работ, входящих в техническое обслуживание переданного в эксплуатацию имущества (осмотр, замена эксплуатационных жидкостей и расходных материалов, регулировка, настройка и т.п.). Требования к графику:
* В графике должен быть указан каждый элемент обслуживаемого инженерного оборудования, несущих и самонесущих конструкций. Элементы обслуживаемого имущества могут быть сгруппированы по типу оборудования или типу системы в случае, если выполняемые работы по техническому обслуживанию элементов обслуживаемого имущества одинаковы.
* Для каждого обслуживаемого элемента указан вид обслуживания и порядковый номер недели календарного года, в который такой вид обслуживания выполняется.
  1. Представлять интересы Заказчика при проведении проверочных и контрольно-ревизионных мероприятий со стороны федеральных, муниципальных и иных контролирующих органов, с обязательным присутствием полномочного представителя Заказчика при проведении таких мероприятий. Исполнитель вправе предоставлять оригиналы документации, находящиеся у Исполнителя в связи с выполнением Работ и оказанием Услуг по настоящему Договору исключительно на основании письменного согласия Заказчика.
  2. Выполнять предписания надзорных органов.
  3. Исполнитель гарантирует наличие лицензий и сертификатов, необходимых для выполнения Работ и оказания Услуг по настоящему Договору. Исполнитель обязуется в случае необходимости получить лицензии, сертификаты, а также самостоятельно и за свой счет продлевать лицензии и сертификаты в сроки и согласно нормативно-правовым актам Российской Федерации. Исполнитель по требованию Заказчика обязуется предоставить копии всех необходимых лицензий и сертификатов.
  4. В течение всего срока действия настоящего Договора за свой счет обеспечить страхование гражданской ответственности Исполнителя перед третьими лицами в отношении причинения вреда жизни и здоровью и/или имущественного вреда третьим лицам.
  5. Принимать на согласованных коммерческих условиях в эксплуатацию дополнительное оборудование, инженерные системы, смонтированные Заказчиком в ТДЦ.
  6. Предоставлять арендаторам всю необходимую информацию и согласования для осуществления ремонта, пользования грузоподъемным оборудованием, подключения к коммунальным сетям, осуществления учета потребленных коммунальных ресурсов.
  7. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ в сфере эксплуатации аналогичных Зданий уведомлять Заказчика о внесенных изменениях с предложением корректировки перечня выполняемых Работ и оказываемых Услугах по эксплуатации ТДЦ.
  8. Ежемесячно в последний день отчетного месяца предоставлять Заказчику:
* 2 (Два) экземпляра Акта о выполненных Работах и оказанных Услугах за отчетный месяц (далее – Акт) с перечислением выполненных Работ и оказанных Услуг.
* счет-фактуру.

1. Требования к персоналу Исполнителя:

* Персонал Исполнителя, осуществляющий эксплуатацию ТДЦ должен соответствовать требованиям, указанным в Положении по технической эксплуатации.
* На территории ТДЦ должны присутствовать:
* круглосуточно не менее 2-х дежурных специалистов по эксплуатации с квалификацией, достаточной для локализации аварий и/или вызова аварийных бригад.
* в рабочие дни с 08:00 до 17:00 или с 09:00 до 18:00 Главный инженер или инженер по эксплуатации. Главному инженеру и инженерам по эксплуатации допускается покидать территорию ТДЦ исключительно в связи с вопросами, связанными с эксплуатацией ТДЦ.
* Для штатных единиц «Главный инженер», «Инженер по эксплуатации», Исполнитель обязан предоставить квалифицированную замену в период отпусков сотрудников, период временной нетрудоспособности сотрудников, период отсутствия сотрудников в связи с иными причинами, за исключением случаев, когда указанные сотрудники, отсутствуют в связи с выполнением задач, связанных с эксплуатацией ТДЦ.
* Работы должны выполняться квалифицированным техническим персоналом. Для этих целей Исполнитель должен назначить приказом ответственных лиц за:
* безопасную эксплуатацию электроустановок;
* организацию безопасной эксплуатации грузоподъемных механизмов;
* промышленную безопасность;
* тепловые сети и оборудование;
* технику безопасности и охрану труда;
* противопожарное состояние Здания ТДЦ и Прилегающей территории;
* а также иных ответственных лиц, предусмотренных нормативными документами и предписаниями.
* Сотрудники, используемые Исполнителем, в случае, если этого требует законодательство РФ, должны иметь разрешения, аттестации, свидетельства и иные документы, определенные нормативными актами, позволяющие им осуществлять соответствующий вид деятельности. Иностранные граждане должны иметь разрешение на проживание и работу в РФ.
* Исполнитель обязан следить за тем, чтобы рабочая одежда, обувь используемого им персонала находилась в чистом и опрятном состоянии. Сотрудники Исполнителя должны однозначно идентифицироваться в качестве персонала Исполнителя с помощью спецодежды и карточек с именами и фамилиями.
* Исполнитель может исполнять обязанности путем привлечения подрядных организаций или с помощью собственных сотрудников.

9. Исполнитель обязан в период оказания услуг по эксплуатации ТДЦ организовать хранение и ведение следующей документации:

* На здание ТДЦ в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, а также Положения по технической эксплуатации ТДЦ:
* Технический паспорт на здание;
* Журналы эксплуатации;
* Прочая документация в соответствии с Положением по технической эксплуатации здания ТДЦ
* Для следующих инженерных систем:

Система кондиционирования, Система общеобменной вентиляции, Автоматические входные двери, Автоматическая система пожарной сигнализации, Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, Система дымоудаления и подпора воздуха в лифтовых шахтах, Автоматическая система пожаротушения, Система видеонаблюдения, Грузоподъемное оборудование, Эскалаторы и Лифт, Система подсчета посетителей, Система отопления, Система водоснабжения и канализации, Жироуловители, Система охранной сигнализации, Электроустановка Здания ТДЦ и Прилегающей территории, Ливневая канализация, Система рекламно-информационных сооружений, Система музыкальной трансляции ТДЦ вести следующую документацию отдельно на каждую инженерную систему:

* Технический паспорт инженерной системы;
* Журнал эксплуатации инженерной системы;
* Прочая документация в соответствии с Положением по технической эксплуатации здания ТДЦ, а также требованиями нормативных документов.
* Журнал происшествий охраны.
* Журнал диспетчера.

Все журналы и технические паспорта должны храниться в помещении, расположенном в Здании ТДЦ.

Представителям Заказчика должен быть представлен беспрепятственный доступ к журналам и техническим паспортам в рабочие дни с 08:00 до 17:00 или с 09:00 до 18:00 (в соответствии с графиком работы инженеров).

10. Зоны ответственности Исполнителя

10.1 Пожарная безопасность

10.2 Исполнитель несет полную ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности Здания ТДЦ, на Прилегающей территории, в здании трансформаторной подстанции, руководствуясь Федеральным Законом «О пожарной безопасности», Инструкциями и Положениями, установленными компетентными органами и внутренними регламентами Исполнителя.

10.3 Исполнитель обязан:

10.3.1. назначить Приказом лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Здания, на Прилегающей территории, в здании трансформаторной подстанции и проведение эвакуации людей;

10.3.2. проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации, согласно установленным требованиям соответствующих инстанций.

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Члены комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Приложение №1**

**к Техническому заданию**

**Перечень работ по текущему ремонту, выполняющийся силами службы управляющей организации**

Исполнитель выполняет Текущий ремонт переданного в эксплуатацию имущества.

Также в соответствии с отдельными договорами подряда Исполнитель может выполнять ремонтные работы, не относящиеся к текущему ремонту (далее – «Капитальный ремонт»).

Перечень работ, однозначно относящихся к текущему ремонту

|  | **Текущий ремонт** |
| --- | --- |
|  | **Несущие и самонесущие конструкции** |
|  | ФУНДАМЕНТЫ |
|  | Ремонт облицовки фундаментных стен |
|  | Ремонт штукатурки фундаментных стен в объеме до 5 % общей площади оштукатуренных фундаментных стен. |
|  |  |
|  | СТЕНЫ И КОЛОННЫ |
|  | Затирка раствором мелких трещин в стенах. |
|  | Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах. |
|  |  |
|  | ПЕРЕГОРОДКИ |
|  | Укрепление перегородок постановкой ершей, клиньев и др. |
|  | Заделка отверстий и просветов в верхней части перегородок при осадке их, а также в местах примыкания к стенам. |
|  | Постановка на растворе отдельных ослабевших кирпичей в перегородках. |
|  | Смена разбитых стекол в остекленной части перегородок. |
|  |  |
|  | КРЫШИ И ПОКРЫТИЯ |
|  | Мелкий ремонт устройств закрытия и открытия световых фонарей. |
|  | Ремонт слуховых окон. |
|  | Восстановление и ремонт выходов на крышу. |
|  | Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов. |
|  | Ремонт или возобновление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на крыше. |
|  | Укрепление стальных парапетов, ремонт оголовков вентиляционных шахт, фановых стояков и других выступающих частей на крыше. |
|  | Восстановление и ремонт лестниц на крышах. |
|  | Периодическая частичная промазка рулонных кровель нефтебитумной мастикой. |
|  | Ремонт воронок внутренних водостоков. |
|  | Ремонт проколов и порезов мембранной кровли, не требующий перекладки полотен мембраны |
|  |  |
|  |  |
|  | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОЛЫ |
|  | Восстановление защитного слоя железобетонных перекрытий (прогонов, балок и плит). |
|  | Заделка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10 % общей площади). |
|  | Замена отдельных шашек в торцевых полах (до 10 % общей площади). |
|  | Замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах. |
|  | Подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума. |
|  | Укрепление отставших деревянных плинтусов и галтелей или их замена. |
|  | Ремонт цементных плинтусов. |
|  | Устройство стяжек |
|  |  |
|  | ОКНА, ДВЕРИ И ВОРОТА |
|  | Исправление перекосов дверных полотен и ворот и укрепление их путем постановки металлических угольников и нашивки планок. |
|  | Укрепление переплетов с частичной заменой горбыльков переплетов. |
|  | Смена разбитых стекол, промазка фальцев замазкой. |
|  | Заделка щелей под подоконниками. |
|  | Смена неисправных оконных и дверных приборов (фурнитура, запорная арматура). |
|  | Утепление входных дверей и ворот. |
|  | Установка доводчиков к дверям. |
|  | Смена стеклопакетов фасадного остекления |
|  | Смена стеклопакетов отдельных окон |
|  | Замена дверных полотен или дверей вместе с дверной коробкой на двери аналогичного типа |
|  |  |
|  | ЛЕСТНИЦЫ |
|  | Заделка выбоин в бетонных и каменных ступенях, на лестничных площадках и в пандусах. |
|  | Укрепление перил и поручней на лестничных маршах. |
|  |  |
|  | ВНУТРЕННИЕ ШТУКАТУРНЫЕ, ОБЛИЦОВОЧНЫЕ И МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ |
|  | Ремонт штукатурки стен и потолков с предварительной отбивкой штукатурки (до 10 % оштукатуренной поверхности стен и потолков). |
|  | Ремонт облицовки стен (до 10 % общей площади облицованной поверхности). |
|  | Окраска помещений и отдельных конструкций. |
|  |  |
|  | ФАСАДЫ |
|  | Укрепление угрожающих падением облицовочных плиток, архитектурных деталей, карнизах и других выступающих частей зданий (до 10 % общей площади облицованной поверхности). |
|  | Ремонт наружной штукатурки (отдельными местами) с отбивкой отставшей штукатурки (до 5 % оштукатуренной поверхности фасада). |
|  | Ремонт и поддержание в порядке водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также наружных стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания. |
|  | Окраска фасадов Здания обычными составами. |
|  | Очистка или промывка от копоти и пыли фасадов, облицованных или окрашенных устойчивыми составами. |
|  |  |
|  | АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ |
|  | Очистка водоотводных каналов и кюветов. |
|  | Выправление отдельных бортовых камней. |
|  |  |
|  | ПРОЧИЕ СООРУЖЕНИЯ |
|  | Сплошная окраска отдельных металлических элементов сооружений. |
|  |  |
|  | **Инженерные системы** |
|  | ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ |
|  | Промывка трубопроводов и приборов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона). |
|  | Регулировка систем центрального отопления. |
|  | Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре путем подтягивания муфт, контргаек, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой и пр. |
|  | Смена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов при устранении утечек и засоров в трубах. |
|  | Ремонт и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры. |
|  | Укрепление существующих крюков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов и приборов. |
|  | Утепление, сливных и воздушных труб. |
|  | Промывка конденсационных горшков и баков, грязевиков. |
|  | Покраска трубопроводов и приборов. |
|  |  |
|  | ВЕНТИЛЯЦИЯ |
|  | Устранение подсосов в воздуховодах. |
|  | Укрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также постановка дополнительных средств крепления воздуховодов. |
|  | Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств для них (фундаментов, площадок и кронштейнов). |
|  | Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток. |
|  | Оправка воздуховодов и вентиляционного оборудования. |
|  |  |
|  | КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ |
|  | Укрепление трубопроводов. |
|  | Утепление трубопроводов в местах охлаждения. |
|  | Ремонт и замена арматуры |
|  | Мелкий ремонт чиллеров, фанкойлов и опорных устройств для них (площадок и кронштейнов). |
|  | Смена небольших участков трубопроводов |
|  |  |
|  | ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ |
|  | Устранение течи в приборах и соединениях водопроводных, канализационных труб. |
|  | Укрепление канализационных и водопроводных труб. |
|  | Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения. |
|  | Прочистка канализационных трубопроводов и приборов. |
|  | Смена небольших участков трубопроводов. |
|  | Ремонт и замена арматуры. |
|  | Замена отдельных приборов (бачков, унитазов, умывальников, раковин, и др.). |
|  |  |
|  | ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ |
|  | Мелкий ремонт насосных и моторных установок. |
|  | Замена водоразборных кранов, утепление труб и другие работы аналогично перечисленным в предыдущих разделах: Центральное отопление и Внутренний водопровод и канализация. Объем выполнения до 10% в год от общего количества трубопроводов |
|  |  |
|  | ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ |
|  | Закрепление отвисающей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток). |
|  | Ремонт отдельных участков электропроводки (до 10 %). |
|  | Демонтаж/монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок. |
|  | Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. |
|  |  |
|  | ВОДОПРОВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ |
|  | Трубопроводы и арматура сетей |
|  | Подчеканка отдельных раструбов. |
|  | Сварка или подварка отдельных стыков стальных труб. |
|  | Заделка отдельных мест для устранения утечек с постановкой ремонтных муфт, хомутов, бандажей или путем заварки. |
|  | Смена одиночных труб. |
|  | Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных сальников в арматуре. |
|  | Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях фасонных частей и арматуры. |
|  | Обновление указательных табличек. |
|  | Ремонт крепления гидрантов. |
|  | Ремонт водоразборных колонок. |
|  | Колодцы |
|  | Устранение отдельных свищей в стенах колодцев. |
|  | Заделка отдельных выпадающих кирпичей. |
|  | Замена отдельных ходовых скоб. |
|  | Ремонт лестниц. |
|  | Ремонт отдельных мест штукатурки. |
|  | Исправление лотков. |
|  | Ремонт поврежденных люков. |
|  | Очистные сооружения |
|  | Ремонт штукатурки с затиркой и железнением (до 10 % общей площади оштукатуренной поверхности). |
|  | Заделка мелких трещин. |
|  | Ремонт и покраска люков, лестниц. |
|  | Смена отдельных скоб. |
|  | Восстановление геометрических форм кромок желобов фильтров. |
|  | Ремонт воздухопроводов. |
|  | Ремонт изоляции (отдельных мест). |
|  | Ремонт решеток со сменой отдельных прутьев. |
|  | Ремонт ограждающих валиков, лотков и дощатых перегородок иловых площадок. |
|  | Промывка сооружений трубопроводов и дренажных сетей. |
|  | Окраска трубопроводов. |
|  | Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций. |
|  | Покраска металлических баков. |
|  | Ремонт трубопроводов с заменой отдельных участков труб. |
|  |  |
|  | ТЕПЛОФИКАЦИЯ |
|  | Каналы и камеры |
|  | Устранение отдельных свищей в стенах проходных каналов и заделка отдельных выпадающих кирпичей. |
|  | Замена отдельных ходовых скоб. |
|  | Ремонт лестниц. |
|  | Ремонт поврежденных люков. |
|  | Трубопроводы и арматура |
|  | Сварка или подварка отдельных стыков труб. |
|  | Смена отдельных труб. |
|  | Частичный ремонт тепловой изоляции (до 5 % общей длины трубопровода). |
|  | Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных деталей арматуры. |
|  | Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях. |
|  | Колодцы |
|  | Устранение отдельных свищей в стенах колодцев. |
|  | Заделка отдельных выпадающих кирпичей. |
|  | Замена отдельных ходовых скоб. |
|  | Ремонт отдельных участков лестниц. |
|  | Ремонт отдельных мест штукатурки. |
|  | Исправление лотков. |
|  | Ремонт поврежденных люков. |
|  |  |
|  | ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ |
|  | Закрепление провисших проводов и кабелей. |
|  | Ликвидация обрывов проводов и кабелей суммарным сечением до 12 мм2мм |
|  | Ликвидация обрывов соединений сечением до 4 мм. |
|  | Замена автоматических выключателей силой тока до 60 Ампер включительно и напряжением 220/380 Вольт. |
|  | Ликвидация обрывов проводов и кабелей суммарным сечением более 12 мм |
|  | Ликвидация обрывов соединений сечением более 4 мм. |
|  | Замена автоматических выключателей силой тока более 60 Ампер включительно и напряжением 220/380 Вольт. |
|  |  |
|  | СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ |
|  | Закрепление провисших проводов. |
|  | Поиск и ликвидация обрывов проводов. |
|  | Поиск и ликвидация обрывов соединений слаботочных сетей |
|  | Обслуживание системы подсчета посетителей |
|  |  |
|  | ГРУЗОПОДЪЕМНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ |
|  | Ежегодное освидетельствование грузоподъемного оборудования |
|  | Техническое обслуживание лифтового оборудования |
|  | Выставлению штихмаса на лифте |
|  | Замена качалки отводки дверей кабины лифта |
|  | Замена датчика на лифте |
|  | Замена платы на лифте |
|  | Замена кнопки вызова на лифте |
|  | Замена мотор-редуктора на лифте |
|  | Замена фотозавесы лифта |
|  | Замена контроллера в лифте |
|  | Замена вкладыша башмака кабины лифта |
|  | Замена вкладыша башмака противовеса в лифте |
|  | Замена рычага пружинного |
|  | Замена блоки питания в лифте |
|  | Замена блока управления дверьми |
|  | Замена масленок |
|  | Замена кронштейнов в лифте |
|  | Выставление дверей |
|  | Зачистка стыков направляющих в лифте |
|  | Техническое обслуживание эскалаторного оборудования |
|  | Замена устья поручня на эскалаторе |
|  | Замена поручня эскалатора |
|  | Ремонт поручня эскалатора (вулканизация) |
|  | Замена стекла балюстрады эскалатора |
|  | Замена ступени эскалатора |
|  | Замена фрикционного колеса привода поручня |
|  | Замена гребенки (секции гребенки) эскалатора |
|  | Замена контактов входной плиты эскалатора |
|  | Замена прижимной роликовой цепи поручня эскалатора |
|  | Замена кронштейна поручня эскалатора |
|  | Замена пружины поручня эскалатора |
|  | Замена роликов |
|  | Замена пластиковой направляющей поручня |
|  | Замена направляющей холостой ветви поручня |
|  | ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ |
|  | Закрепление провисших проводов. |
|  | Поиск и ликвидация обрывов проводов. |
|  | Настройка видеокамер (фокусировка, направление, режим работы) |
|  | Настройка режимов работы видеооборудования |
|  | Перемещение видеокамер |
|  | Замена видеокамер на аналогичные по ТТХ |
|  | Замена мониторов видеонаблюдения на аналогичные по ТТХ |
|  | Замена вышедших из строя жестких дисков хранения данных видеонаблюдения |
|  | Замена и ремонт поврежденных линий передачи данных системы видеонаблюдения |
|  |  |
|  |  |
|  | **Земельный участок** |
|  | ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ |
|  | Уход за зелеными насаждениями |
|  | Высадка газонной травы |
|  | Подсыпка грунта |
|  | Посадка кустарника и деревьев |
|  | Корчевание пней, требующее специальной техники |
|  |  |
|  | ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА |
|  | Замена тротуарной плитки |
|  | Ремонт и замена бордюрного камня |
|  |  |
|  | Асфальтовое покрытие |
|  | Ремонт дорожного полотна |
|  |  |
|  | УКАЗАТЕЛИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ |
|  | Подкраска элементов дорожной разметки размером до 10 п.м. в месяц |
|  | Восстановление дорожной разметки |
|  | Восстановление поврежденных дорожных знаков |

**Приложение №2**

**к Техническому заданию.**

**Максимальные сроки устранения дефектов при выполнении текущего ремонта (непредвиденного)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Элементы здания и их дефекты и повреждения** | | | **Максимальный срок выполнения ремонта** | |
| **Кровля** | | |  | |
| Повреждения в элементах покрытия и системе водоотвода | | | немедленно | |
| **Стены** | | |  | |
| Разрушение стен из сэндвич-панелей | | | немедленно | |
| Осадка утеплителя | | | немедленно | |
| **Полы** | | |  | |
| Разрушения при выпадении керамических плиток и плиток керамогранита | | | 3 суток | |
| Паркетных плашек в помещениях | | | 1 сутки | |
| Отслаивание ковролина, линолеума | | | 1 сутки | |
| **Окна, витражи и двери:** | | |  | |
| Разбитые стеклопакеты и сорванные створки оконных переплетов и фрамуг | | |  | |
| В зимнее время | | | 1 сутки | |
| В летнее время | | | 3 суток | |
| **Несущие конструкции** | | |  | |
| Трещины, искривления отдельных элементов, смятие и смещение на опорах, ослабление болтовых соединений | | | немедленно | |
| Трещины в сварных швах | | | немедленно | |
| Прогибы, превышающие допустимые значения | | | немедленно | |
| **Ограждающие конструкции покрытия** | | |  | |
| Прогибы, превышающие допустимые значения | | | немедленно | |
| **Санитарно-техническое оборудование, влияющее на состояние строительных конструкций:** | | |  | |
| Течи в водопроводных кранах, в кранах бачков при унитазах и в писсуарных кранах | | | 3 суток | |
| Течи в стояках внутренних водостоков | | | 1 сутки | |
| Неисправности аварийного порядка в трубопроводах канализации, центрального отопления, в нагревательных приборах | | | Немедленно | |
| **Неисправности системы теплоснабжения** | | |  | |
| в зимнее время | | |  | |
| текущий ремонт циркуляционных насосов отопления и ГВС, текущий ремонт запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС | | | Немедленно с проведением мероприятий по защите системы теплоснабжения от размораживания | |
| в летнее время | | |  | |
| текущий ремонт циркуляционных насосов отопления и ГВС | | | 7 суток | |
| текущий ремонт запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС | | | 7 суток | |
|  | | |  | |
| **Неисправности системы вентиляции** | | |  | |
| текущий ремонт системы вентиляции | | | 3 суток | |
| **Неисправности холодильной установки (камер охлаждения)** | | |  | |
| текущий ремонт холодильной установки (камер охлаждения) | | | 3 суток | |
|  | | |  | |
| **Неисправности парковочного оборудования** | | |  | |
| текущий ремонт парковочного оборудования | | | 3 суток | |
| **Электротехнические устройства:** | | |  | |
| Неисправности: | | |  | |
| электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.) | | | 1 сутки | |
| то же неаварийного характера | | | 1 сутки | |
| объединенных диспетчерских систем | | | 1 сутки | |
| автоматики противопожарной защиты | | | 1 сутки | |
| переговорно-замочного устройства | | | 1 сутки | |
| **Лифт, эскалаторы** | | |  | |
| неисправности лифта или эскалатора, не требующие заказа запасных частей или ремонтных комплектов | | | Немедленно с прекращением эксплуатации | |
|  |  | |
|  |  | |

**Приложение №3**

**к Техническому заданию**

**Требования к материалам для регламентного обслуживания и текущего ремонта передаваемого в эксплуатацию имущества ТДЦ «Парк-2»**

1. Для регламентного обслуживания и текущего ремонта инженерных систем обязательным является использование материалов и комплектующих, рекомендованных производителем ремонтируемого или обслуживаемого элемента инженерной системы.
2. Отклонение от требования п.1 настоящего приложения допускается при наличии письменного согласования Заказчика.
3. При отсутствии информации о рекомендациях производителя элемента инженерной системы, при выборе материалов для ремонта и регламентного обслуживания необходимо руководствоваться требованием наибольшей экономической эффективности ремонта или регламентного обслуживания. Для оценки экономической эффективности могут быть привлечены специалисты Заказчика.
4. Требования к качеству отделочных материалов:
   1. Для мест общего пользования и цокольного этажей необходимо использовать износостойкие отделочные материалы, предназначенные для использования в общественных местах с интенсивной нагрузкой.
   2. Для технических помещений ТДЦ необходимо использовать износостойкие отделочные материалы, обеспечивающие наибольшую эффективность эксплуатации технических помещений.
   3. Для фасада ТДЦ или прилегающей территории ТДЦ должны использоваться отделочные материалы, предназначенные для эксплуатации на улице. Не допускается использование на улице материалов, предназначенных для эксплуатации внутри помещений.
5. Требования к цветовому решению отделочных материалов:
   1. Для ремонта отделочных покрытий мест общего пользования или фасада ТДЦ или Прилегающей территории ТДЦ необходимо использовать отделочные материалы, имеющие оттенок цвета, аналогичный ремонтируемому элементу.
6. Сертификационные требования:
   1. Все материалы, применяемые Исполнителем должны иметь сертификаты и соответствовать требованиям законодательства РФ о пожарной безопасности.

**Приложение №4**

**к Техническому заданию**

**Требования к работе Инженерных систем и работе ТДЦ**

Исполнитель при оказании услуг по эксплуатации обязан обеспечить выполнение следующих требований:

1. Сохранение переданного в эксплуатацию имущества.
2. ТДЦ «Парк-2» должен быть открыт в соответствии с графиком работы ТДЦ ежедневно без выходных дней:
   1. для арендаторов ТДЦ (а также иных лиц, ведущих коммерческую деятельность в ТДЦ в рамках договорных отношений с Заказчиком) круглосуточно, в т.ч.:
      1. для погрузочных работ с 21:00 до 10:00.
   2. Для посещения посетителями фитнеса на 5-ом этаже ТДЦ с 06:00 до 01:00.
   3. Для посещения посетителями магазинов с 10:00 до 21:00.
3. Лифт и эскалаторы должны работать не менее 364 дня в году на каждую единицу подъемно-транспортного оборудования за исключением аварий и поломок оборудования. График работы:
   1. Лифты – круглосуточно;
   2. Эскалаторы - с 10:00 до 21:00.
4. Грузовые лифты должны работать круглосуточно не менее 358 дней в году на каждую единицу грузоподъемного оборудования за исключением аварий и поломок оборудования.
5. Должны быть постоянно работоспособны и работать не менее 99% ламп аварийного освещения.
6. Должны быть постоянно работоспособны и работать не менее 90% ламп освещения мест общего пользования, Санитарных зон.
7. Должны быть постоянно работоспособны и работать в темное время суток не менее 90% ламп наружного освещения Здания и Прилегающей территории.
8. Должны быть постоянно работоспособны в темное время суток наружные вывески ТДЦ «Парк-2», подсветка рекламных щитов, расположенных снаружи Здания.
9. Допустимая температура в местах общего пользования должна быть в пределах:
   1. В холодный период 15 – 22 ⁰С;
   2. В теплый период 19 – 27 ⁰С.
10. Бесперебойное снабжение коммунальными ресурсами всех потребителей Здания ТДЦ и Прилегающей территории круглосуточно при наличии снабжения коммунальными ресурсами Здания и Прилегающей территории от поставщиков ресурсов. Бесперебойное снабжение подразумевает снабжение 100% времени без учета заранее согласованных с Заказчиком отключений и ситуаций, требующих прекращения подачи коммунальных ресурсов с целью локализации аварии, предотвращения нанесения в результате аварии ущерба имуществу ТДЦ, третьих лиц, ущерба здоровью и жизни людей.
11. Требование к вывозу ТБО:
    1. Запрещается складировать мусор вне мусорных контейнеров.
12. Требования к вывозу снега с Прилегающей территории:
    1. Снежный покров Прилегающей территории не должен превышать:
       1. В период сильного снегопада, т.е. выпадения осадков более 5 мм/час и в течение 2х часов после окончания сильного снегопада снежный покров не более 10 см.
       2. В прочие периоды за исключением п.12.1.1. настоящего Приложения снежный покров не более 1 см.
    2. К 10:00 ежедневно Прилегающая территория должна быть очищена от снежного покрова за исключением участков, занятых транспортными средствами третьих лиц на момент очистки, снег складирован в кучи и подготовлен к вывозу.

**Приложение №5**

**к Техническому заданию**

**Требования к службе охраны**

1. Количество несущих дежурство сотрудников охраны (в том числе пост видеонаблюдения):

* Пост № 1 - «Старший смены» - круглосуточно (кроме часов для отдыха и приема пищи)
* Пост № 2 - «1 этаж» - круглосуточно
* Пост № 3 - «Мониторная» - с 21-00 часов до 09-00 часов
* Пост № 4 - «Патрулирование», периметр здания ТДЦ - круглосуточно
* Пост № 5 - «Паркинг» - с 06-00 часов до 01-00 часов

2. Оборудовать ТДЦ «Парк-2» кнопкой тревожной сигнализации.

3. Исполнитель обязан организовать работу системы видеонаблюдения в ТДЦ «Парк-2». Данные видеонаблюдения должны храниться и быть доступны для просмотра в течение 1 (Одной) недели.

4. Исполнитель обязан обеспечить доступ уполномоченным лицам Заказчика к данным системы видеонаблюдения круглосуточно.

5. Исполнитель обязан обеспечить в разумный срок адаптацию регламентов охраны общественного порядка к изменяющимся условиям деятельности ТДЦ «Парк-2».

6. Исполнитель обязан предоставить Заказчику заверенную Исполнителем действующую копию документов, регламентирующих охрану общественного порядка на территории ТДЦ «Парк-2» в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу таких документов.

7. Исполнитель обязан предоставить Заказчику перечень сотрудников, несущих службу охраны, содержащий паспортные данные и наименование должности каждого сотрудника.

8. В случае нарушения сотрудником охраны своих должностных обязанностей, Заказчик имеет право требовать замены такого сотрудника в разумный срок, а Исполнитель обязан организовать исполнение такого требования Заказчика.

9. В случае появления претензий правоохранительных органов к сотрудникам службы охраны, Исполнитель обязан произвести замену сотрудников, к которым имеются претензии на других, к которым претензии правоохранительных органов отсутствуют.

**Приложение №6**

**к Техническому заданию**

**Регламент уборки**

Уборка осуществляется в соответствии с Технологическими заданиями, установленными в настоящем Приложении.

**Виды выполняемой уборки**

* Ежедневная уборка:
* Поддерживающая дневная уборка (ежедневно, 7 дней в неделю, с 10-00 до 21-00)
* Комплексная уборка (ежедневно, 7 дней в неделю, с 8-00 до 9-30)
* Еженедельная комплексная уборка;
* Мойка фасадов - 2 раза в год;
* Ежегодная Генеральная уборка;
* Уборка, выполняемая по мере необходимости: уборка, удаление воды и др., различных загрязнений при прорывах, срабатывании различных систем и других непредвиденных обстоятельствах локального характера;
* Замена грязезащитных ковров.

Замена грязезащитных ковров производится в период с 15 ноября по 14 апреля, периодичность замены - 1 раза в неделю, площадь ковров – 8,35 м²

Высота обслуживаемых поверхностей при различных видах уборки:

для ежедневной комплексной и поддерживающей уборки – не более 2,0 м;

для еженедельной комплексной уборки – от 2,0 м до 3,0 м;

для уборки Прилегающей территории – не более 2,0 м;

для Генеральной уборки – вне зависимости от высоты поверхностей.

**Приемка услуг по уборке ТДЦ**

Приемка ежедневной уборки (комплексной и поддерживающей дневной уборки.):

Приемка комплексной уборки. Ежедневно в 10:00 утра, представитель Заказчика в присутствии уполномоченного представителя Исполнителя проводит приемку ТДЦ к работе. В случае наличия замечаний к результатам комплексной уборки, замечания устраняются в срок до 11:00.

Контроль проведения дневной поддерживающей уборки. Ежедневно в течение дня представитель Заказчика в присутствии уполномоченного представителя Исполнителя проводит контроль проведения поддерживающей дневной уборки.

Мойка фасадов принимается Заказчиком по акту по результатам выполнения.

Генеральная уборка принимается Заказчиком по акту по результатам выполнения. В соответствии с определением Генеральная уборка считается выполненной, когда будут удалены все загрязнения независимо от их происхождения.

**Технологическое задание на ежедневную уборку**

1.1. Эскалатор

Ежедневная комплексная уборка эскалатора:

* сбор мусора;
* чистка вертикальных и горизонтальных ступеней с применением машины для чистки эскалаторов;
* удаление локальных загрязнений и протирка поручней (перил);
* протирка неподвижных частей эскалатора.

Поддерживающая уборка эскалатора – в течение рабочего дня:

* удаление локальных загрязнений с поручней (перил);
* удаление локальных загрязнений со стеклянных и металлических элементов;
* сбор мусора.

Еженедельная комплексная уборка эскалатора (1 раз в неделю):

* чистка и полировка стеклянных и металлических элементов эскалатора;
* чистка с применением спец. средств неподвижных частей эскалатора;
* чистка вертикальных и горизонтальных ступеней с применением спец. средств и машины для чистки эскалатора.

1.2. Пассажирский лифт

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно:

* мытье пола;
* протирка зеркал;
* удаление локальных загрязнений металлических поверхностей стен и дверей кабины лифта;
* протирка панели вызова лифта (с использованием средств с дезинфицирующим эффектом).

Поддерживающая уборка – в течение рабочего дня:

* мытье пола;
* протирка зеркал;
* удаление локальных загрязнений металлических поверхностей стен и дверей кабины лифта.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* чистка и полировка металлических поверхностей лифтового холла, дверных блоков с двух сторон;
* чистка пола холла лифта с применением спец. средств и необходимого оборудования;
* мытье зеркал.

1.3. Грузовой лифт

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно:

* мытье пола;
* удаление локальных загрязнений и протирка поверхностей стен и дверей кабины лифта;
* протирка панели вызова лифта.

Поддерживающая уборка лифта – в течение рабочего дня:

* мытье пола;
* удаление локальных загрязнений и протирка поверхностей стен и дверей кабины лифта;
* протирка панели вызова лифта.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю)::

* чистка и полировка металлических поверхностей лифтового холла, дверных блоков с двух сторон;
* чистка пола холла лифта с применением спец. средств и необходимого оборудования;

1.4. Лестницы и лестничные пролеты

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно:

* удаление локальных загрязнений и протирка поручней (перил);
* удаление загрязнений с металлических элементов;
* удаление локальных загрязнений со стен;
* сбор мусора;
* мытье ступенек и пола лестничных пролетов.

Поддерживающая уборка лестниц и лестничных пролетов – в течение рабочего дня:

* протирка поручней (перил);
* удаление локальных загрязнений со стен;
* сбор мусора;
* мытье ступенек и пола лестничных пролетов.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* удаление пыли и локальных загрязнений со стен на высоту до двух метров;
* чистка ступенек и пола лестничных пролетов с применением спец. средств;
* мытье с применением спец. средств поручней и металлических элементов.

1.5. Входной блок

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно:

* удаление локальных загрязнений, протирка стеклянных поверхностей входного блока на высоту до 2-ух метров;
* удаление пыли с системы безопасности зоны входа/выхода.
* сбор мусора в мусорные пакеты и вынос в контейнеры;
* мытье полов холла и открытых полов входного блока;
* чистка пылесосом и влажная уборка ковровых покрытий входного блока;

Поддерживающая уборка – в течение рабочего дня:

* удаление локальных загрязнений со стеклянных поверхностей входного блока;

сбор мусора в мусорные пакеты и вынос в контейнеры;

* мытье полов холла и открытых полов входного блока;
* чистка ковровых покрытий входного блока.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* удаление локальных загрязнений и мытье стеклянных поверхностей и рам;
* глубокая чистка твердых полов с применением спец. средств и оборудования;
* мытье с применением спец. средств системы безопасности зоны входа/выхода;
* удаление пыли с решеток приточно-вытяжной вентиляции на стенах (до высоты 3,5 м);
* удаление пыли и локальных загрязнений со стен;
* чистка пылесосом и влажная уборка с применением спец. средств ковровых покрытий входного блока.

1.6. Санузлы

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно:

* мытье полов;
* уборка дверных блоков;
* протирка зеркал;
* удаление локальных загрязнений с кафельных стен;
* мойка писсуаров, унитазов, сидений на унитазах с двух сторон, урн, аксессуаров;
* мойка раковин, диспенсеров, наружных частей подводки сантехники, сушки для рук;
* мытье кранов и других металлических аксессуаров;
* вынос мусора из мусорных корзин и урн;
* смена полиэтиленовых пакетов;
* заправка диспенсеров жидкого мыла Исполнителя;
* установка туалетной бумаги Исполнителя.

Поддерживающая уборка санузлов с интервалом 30 минут:

* мытье полов;
* удаление локальных загрязнений с зеркал;
* мытье писсуаров, унитазов, сидений на унитазах;
* мытье раковин, кранов и других аксессуаров;
* вынос мусора из мусорных корзин и урн;
* смена полиэтиленовых пакетов;
* заправка диспенсеров жидкого мыла Исполнителя;
* установка туалетной бумаги Исполнителя.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* размывка твердых полов с применением спец. средств и необходимого технического оборудования;
* удаление локальных загрязнений и мытье кафельных стен на общую высоту;
* мытье и полировка кранов и других металлических аксессуаров;
* чистка писсуаров, унитазов, сидений на унитазах с двух сторон, урн, аксессуаров, раковин, диспансеров, наружных частей подводки сантехники, сушки для рук с применением спец. средств.

1.7. Комплексная уборка этажей:

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно

* сбор мусора в мусорные пакеты и вынос в контейнеры,
* мытье твердых полов с применением спец. средств и необходимого технического оборудования (поломоечные машины);
* удаление локальных загрязнений со стен на высоту до 2 м – 1 раз в неделю (по мере загрязнения);
* обработка зеркальных и стеклянных поверхностей;
* удаление пыли с плинтусов;

Поддерживающая уборка этажей:

* сбор мусора в мусорные пакеты и вынос в контейнер;
* мытье твердых полов;
* удаление локальных загрязнений;

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* размывка полов этажа с применением щелочных очистителей;
* удаление локальных загрязнений со стен;
* обработка зеркальных поверхностей;
* удаление пыли с потолочных светильников (до высоты 3,5 м);
* удаление пыли с наружных поверхностей декоративных экранов, радиаторов;
* удаление пыли с плинтусов.

1.8. Офисные помещения (с 08.00 до 09.30) – ежедневно по рабочим дням

Ежедневная комплексная уборка – ежедневно

* удаление пыли и локальных загрязнений спец. средствами с открытых поверхностей мебели: шкафов, тумбочек, рабочих столов, деревянных стульев и кресел, кожаной обивки мебели, ножек (стульев, столов), крестовин кресел;
* удаление пыли, антистатическая обработка спец. средствами электробытовой и оргтехники: компьютеры, принтеры, факсы, шредеры, радио, регуляторы температуры, телефоны, настольные лампы, письменные приборы, выключатели и розетки;
* обработка зеркальных поверхностей;
* вставка полиэтиленовых пакетов в мусорные корзины;
* сбор мусора
* мытье твердых полов и уборка напольных ковровых покрытий;
* удаление загрязнений с поверхностей входных дверей, перегородок;
* удаление локальных загрязнений;
* уход за декоративными элементами интерьера.

Еженедельная комплексная уборка (1 раз в неделю):

* удаление пыли с потолочных светильников (до высоты 3,5 м);
* удаление пыли с наружных поверхностей декоративных экранов, радиаторов;
* удаление пыли с плинтусов;
* удаление пыли с системы безопасности зоны входа/выхода;
* сухая обработка тканевой обивки мебели;
* чистка напольных ковровых покрытий с применением спец. средств и оборудования;
* чистка твердых полов с применением спец. средств и оборудования.

Поддерживающая уборка – в течении рабочего дня:

* сбор мусора на общих площадях;
* удаление локальных загрязнений с твердых полов и напольного коврового покрытия.

**Очередность операций уборки прилегающей территории в зимний период**

1. К первоочередным операциям уборки в зимний период относятся:

* обработка пешеходных дорожек противогололедными материалами;
* очистка от снега ступеней, парапетов, крыльца;
* механизированная (ручная) очистка от снега основных подъездных путей и пешеходных дорожек;
* сгребание и подметание снега на проезжей части или в оговоренных заранее с Заказчиком местах;
* формирование снежного вала для последующего вывоза силами Заказчика в местах, обозначенных на схеме территории.

2. К операциям второй очереди уборки в зимний период относятся:

* удаление снега (вывоз осуществляется силами Заказчика);
* зачистка дорожных лотков после удаления снега;
* скалывание льда и удаление снежно-ледяных образований;
* удаление снежных сугробов рядом с автомашинами;
* удаление снега с остальной площади территории.

3. Требования к качеству оказываемых услуг по уборке прилегающей территории в зимний период:

3.1. Ежедневно к 9.00 часам прилегающая территория должна быть очищена от снежного покрова за исключением участков, занятых транспортными средствами третьих лиц на момент очистки, снег сложен в кучи в местах, указанных Заказчиком и подготовлен к вывозу (осуществляется силами Заказчика).

3.2. Не допускается присутствие мусора, льда и снега на тротуарной плитке входных групп, пешеходных дорожках. При возникновении наледи (гололеда) производится обработка мелким щебнем фракции 2-5 мм.

3.3. Срок снегоочистки и ликвидации зимней скользкости(гололеда) не более 12 (двенадцати) часов с момента выпадения максимального слоя снега.

3.4. Срок ликвидации зимней скользкости (гололеда) не более 1 (одного) часа для пешеходных зон входных групп (3 крыльца) и не более 12 (двенадцати) часов для прочих поверхностей с момента образования зимней скользкости (гололеда).

3.5. Механизированное подметание осуществляется при высоте рыхлой снежной массы на дорожном полотне 2,5-3,0 см, что соответствует 5 см свежевыпавшего неуплотненного снега.

3.6. При длительном снегопаде циклы механизированного подметания проезжей части осуществляются после каждых 5 см свежевыпавшего снега.

3.7. В период интенсивного снегопада (более 1 см/час.) тротуары и лестничные сходы должны обрабатываться противогололедными материалами и расчищаться проходы для движения пешеходов.

3.8. В период интенсивного снегопада (более 1 см/час.), и в течение 2-х часов после окончания сильного снегопада снежный покров не более 10 см, в прочие периоды снежный покров на прилегающей территории (за исключением мест складирования) не более 1 см. Исключением является снегопад продолжительностью более 3 (трех) суток, в результате которого толщина снежного покрова превысила 50 см, снегопад продолжительностью более 1 (одних) суток, в результате которого толщина снежного покрова превысила 30 см.

**Технологическое задание на мойку фасада**

Подлежат мойке следующие части фасадов: вентиляционные решетки, стекла окон, оконные рамы, подоконники, молдинги.

При мойке фасада подлежат очистке любые виды загрязнений, которые можно удалить без повреждения очищаемой поверхности, в том числе, но не ограничиваясь, с помощью химических реактивов, кислот, щелочей, отпариванием, струей воды высокого давления, механическим воздействием.