

**Акционерное общество
«Российский концерн по производству электрической и
тепловой энергии на атомных станциях»
(АО «Концерн Росэнергоатом»)
Филиал АО «Концерн Росэнергоатом»
«Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих атомных
теплоэлектростанций»**

УТВЕРЖДАЮ
Директор филиала АО «Концерн
Росэнергоатом» «Дирекция по
сооружению и эксплуатации
плавучих атомных теплоэлектростанций»

 В.А. Трутнев
«_» _____ 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ *№ 9/ФЗЗ/267 - ТЗ*
от 04.06.2020

Предмет закупки: Оказание услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений для размещения работников филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих атомных теплоэлектростанций» в Москве

г. Москва
2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ УСЛУГ на основе справочника ОКПД 2, ОКВЭД 2,
для закупки которых применяется настоящее типовое техническое задание

Код	Наименование
ОКПД 2 68.20.12.000	Услуги по сдаче в аренду (внаем) собственных или арендованных нежилых помещений

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг

Подраздел 2.4 Срок оказания услуг

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг

Подраздел 3.4 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг

Подраздел 3.5 Требования к конфиденциальности

Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика

Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника

Подраздел 3.8 Специальные требования

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг

Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг

Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг)

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ ЗАКУПКИ

Наименование услуги: Оказание услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений для размещения работников филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих атомных теплоэлектростанций» в Москве

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ

Подраздел 2.1. Состав (перечень) оказываемых услуг
Услуги по аренде нежилых помещений
Подраздел 2.2. Описание оказываемых услуг
<p>Предоставление во временное владение и пользование (аренда) нежилых (офисных) помещений в г. Москве на основании договора аренды, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление в пользование помещений с отделкой, выполненной по стандартному проекту, разработанному силами и за счет Арендодателя; - обслуживание систем безопасности здания; - обеспечение правопорядка в местах общего пользования в здании, паркинге, на прилегающей территории; - поддержание чистоты и уборка мест общего пользования в здании, паркинге; - техническая эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт мест общего пользования и инженерных систем, находящихся в них; - очистка крыши от наледи и снега, уборка прилегающих территорий и вывоз снега; - обслуживание и поддержание в рабочем состоянии сантехнического оборудования, расположенных в местах общего пользования; - предоставление расходных материалов и средств гигиены в санузлах, расположенных в местах общего пользования здания. - поддержание в рабочем, безопасном, безаварийном состоянии лифтового оборудования; - вывоз мусора из мест общего пользования и прилегающей территории.
Подраздел 2.3. Объем оказываемых услуг
<p>2.3.1. Общая площадь офисных помещений должна составлять не менее 1 050 кв. м. и не более 1 080 кв. м. Коэффициент мест общего пользования для расчета арендной платы не должен превышать 10% (Десять процентов), расчетный показатель не может превышать 1 188 кв. м.</p> <p>2.3.2. Арендная плата включает в себя затраты Арендодателя по содержанию мест общего пользования (все помещения, расположенные на этаже и в здании, предназначенные для общего пользования Арендатора, Арендодателя, а также всех иных арендаторов и всех лиц, имеющих право нахождения в здании, в том числе: холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, расположенные на площадях общего пользования, санитарные помещения).</p> <p>2.3.3. Доля/объем услуг в общем объеме договора аренды не определена.</p> <p>2.3.4. Офисные помещения передаются Арендатору по акту приема-передачи и считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи.</p>
Подраздел 2.4. Срок оказания услуг

Срок оказания услуг: с 18.08.2020 по 17.07.2021. Услуги будут оказываться ежемесячно.

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1. Общие требования

- 3.1.1. Валюта договора – российский рубль.
- 3.1.2. Период платежа – ежемесячно.
- 3.1.3. Возможный обеспечительный платеж – в размере, не превышающем арендную плату за 2 (Два) месяца аренды, путем внесения Арендатором суммы Обеспечительного платежа на расчетный счет Арендодателя.
- 3.1.4. Оплата осуществляется Заказчиком до 10-ого числа месяца, следующего за отчетным на основании акта сдачи-приемки оказанных услуг.
- 3.1.5. Офисное помещение (тип помещения) – нежилое, класса А, должно быть в собственности арендодателя или на ином праве, не должно являться предметом любых имущественных споров.
- 3.1.6. Офисное помещение должно находиться в Южном, Юго-восточном административных округах г. Москвы, в радиусе не более 3 км от офисного здания АО «Концерн Росэнергоатом», расположенного по адресу: г. Москва, Холодильный переулок, 3А. Местонахождение помещения должно обеспечивать свободный подъезд автотранспорта.
- 3.1.7. Офисное помещение должно располагаться в здании, расположенном в пределах 500 м от действующей станции метрополитена.
- 3.1.8. Здание, в котором находятся арендуемые помещения, не должно иметь повреждений несущих конструкций, межкомнатных перегородок, потолочных конструкций, напольных покрытий, установленного сантехнического оборудования, оконных и дверных проемов, дверей, окон, фурнитуры дверей и окон.
- 3.1.9. Офисное помещение не должно располагаться в подвальных и цокольных этажах здания, при этом может располагаться на разных этажах.
- 3.1.10. Офисное помещение не должно иметь общий вход и располагаться на одном этаже с помещениями, в которых осуществляется оптовая и розничная торговля.
- 3.1.11. Офисное помещение должно иметь исправные инженерные (центральные) системы (отопление, водоотведение, водоснабжение, канализация, электроснабжение) и осветительные приборы.
- 3.1.12. Наличие в здании на каждом этаже не менее двух отдельных санузлов (не менее чем с 4 кабинами в каждом).
- 3.1.13. Наличие или возможность привлечения к сотрудничеству в здании не менее трех независимых провайдеров услуг доступа в интернет. Наличие в здании кабельных коммуникаций (кабели, кабель-каналы, закладные трубы и т.п.) для организации каналов связи.
- 3.1.14. Наличие в здании не менее двух запасных пожарных выходов на каждом этаже.
- 3.1.15. В случае аренды помещения на этажах выше второго, здание должно быть оборудовано пассажирскими (грузопассажирскими) лифтами.

- 3.1.16. Наличие возможности доставки корреспонденции, адресованной Арендатору (посредством передачи через ресепшн).
- 3.1.17. Наличие на прилегающей к зданию (внутридворовой) территории охраняемой парковки с закрепленными машиноместами не входящими в стоимость договора в количестве не менее одного.
- 3.1.18. Характеристики прилегающей территории: асфальтовое либо асфальтобетонное покрытие.
- 3.1.19. Наличие в здании (на прилегающей территории) или в шаговой доступности пунктов корпоративного питания (кафе, столовая, ресторан).
- 3.1.20. Круглосуточная охрана по периметру здания или огороженной территории с пропускным режимом через проходную с физическим контролем допуска в здание и/или на территорию. Наличие системы видеонаблюдения в местах общего пользования.
- 3.1.21. Арендуемое помещение должно быть подготовлено к въезду не позднее 10.08.2020. Фактическая дата аренды помещений (подписание акта приема-передачи) не позднее 18.08.2020.
- 3.1.22. Арендуемое помещение должно соответствовать требованиям согласно Приложению № 1 к настоящему Техническому заданию.
- 3.1.23. Допустимая доля вспомогательной площади в общей площади здания (коэффициент потерь площади) не должна превышать 10%.
- 3.1.24. Здание должно быть обеспечено минимально необходимыми средствами противопожарной защиты, в соответствии с требованиями ФЗ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» и проектными решениями объекта капитального строительства, в том числе: первичными средствами пожаротушения (огнетушителями и внутренним противопожарным водопроводом) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме» и сводами правил по пожарной безопасности.
- 3.1.25. Офисное помещение должно соответствовать нормам, установленным действующим на территории Российской Федерации законодательством. Здание должно отвечать требованиям СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения», ТСН 23-315-2000 «Допустимые уровни шума, вибрации и требования к звукоизоляции в жилых и общественных местах», СанПиН 2.2.4.3359-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к физическим факторам на рабочих местах».
- 3.1.26. Помещение должно соответствовать требованиям норм радиационной безопасности и основным санитарным правилам обеспечения радиационной безопасности. Арендодатель обязан оказывать услуги с соблюдением требований действующих санитарных норм, правил по охране труда и технике безопасности, правил охраны окружающей среды и противопожарной безопасности, а также иных требований действующего на территории Российской Федерации законодательства, которые имеют отношение к оказываемым услугам.
- 3.1.27. Во время срока действия аренды допуск в здание персонала Арендатора должен осуществляться ежедневно, круглосуточно.

3.1.28. При возврате Офисных помещений Арендатор имеет право демонтировать все отделимые улучшения, выполненные за счет Арендатора.

Подраздел 3.2. Требования к качеству оказываемых услуг

3.2.1. Арендодатель обеспечивает в целом соответствие объекта капитального строительства требованиям пожарной и радиационной безопасности Российской Федерации.

3.2.2. Арендодатель обеспечивает защиту арендуемых помещений необходимыми средствами противопожарной защиты, в соответствии с проектными решениями объекта капитального строительства и требованиями «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

3.2.3. Арендодатель обеспечивает эксплуатацию систем противопожарной защиты объекта капитального строительства, включая системы защищающие арендуемые помещения.

3.2.4. Арендодатель обеспечивает и обосновывает безопасную и своевременную эвакуацию работников и прикомандированных сотрудников при пожаре из арендуемых помещений, с учётом принятых архитектурно-планировочных решений и количества находящихся на объекте людей.

3.2.5. Арендодатель обеспечивает разработку и размещение минимально необходимых планов путей эвакуации с учётом принятых архитектурно-планировочных решений на объекте, согласованных с уполномоченными специалистами Арендатора.

Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг

Помещения должны сохранять эксплуатационные свойства в течение всего периода аренды

Подраздел 3.4 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг

3.4.1. В случае аварий, приведших к ухудшению арендуемого помещения, произошедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется за свой счет устранить все последствия такой аварии в арендуемом помещении и возместить нанесенный ущерб Арендатору.

3.4.2. Арендодатель обязан оказывать услуги в соответствии с условиями Договора аренды с соблюдением требований действующих санитарных норм, правил по охране труда и технике безопасности, правил охраны окружающей среды и противопожарной безопасности, а также иных требований действующего законодательства, которые имеют отношение к оказываемым услугам согласно договора.

Объекты защиты должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения (огнетушителями и внутренним противопожарным водопроводом) на основании статьи XIX Правил противопожарного режима в Российской Федерации (утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390), АПС, СОУЭ, противопожарные клапаны. Офисные помещения должны соответствовать требованиям:

- технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22 июля 2008;

- технический регламент о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года.
Подраздел 3.5 Требования к конфиденциальности
3.5.1. Арендодатель заключает с Арендатором соглашение о неразглашении по типовой форме разработанной Государственной корпорацией «Росатом». Сведения, как в отдельности, так и в совокупности, которые неизбежно будут известны Арендодателю при оказании услуг по аренде нежилого помещения для размещения сотрудников Филиала, являются сведениями, составляющими коммерческую тайну.
3.5.2. Арендатор имеет право раскрывать информацию, связанную с заключением и исполнением Договора, ГК «Росатом» и своим акционерам, профессиональным консультантам и аудиторам, Счетной палате РФ.
Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика
Не требуется
Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника
Техническое предложение участника должно подтверждать выполнение каждого требования Технического задания, в том числе: - описание состава услуг и последовательность их оказания, технология оказания услуг, сроки оказания услуг; - указание объема услуг или порядка его определения.
Подраздел 3.8 Специальные требования
Не установлены

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг
4.1.1. Арендодатель обязуется в срок до 18.08.2020 предоставить филиалу АО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих атомных теплоэлектростанций» во временное владение и пользование (аренда) офисные помещения.
4.1.2. Выполнение задания (факт оказания услуги) подтверждается актом сдачи-приемки оказанных услуг не позднее последнего числа каждого месяца, за который производится оплата.
4.1.3. Арендодатель одновременно с передачей помещений передает: - выписку из ЕГРН.
Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг
Услуги считаются оказанными при подписании акта сдачи-приемки оказанных услуг. Не позднее 1-го рабочего дня месяца, следующего за отчётным, Исполнитель передает Заказчику следующие документы: – акт сдачи-приемки оказанных услуг; – счёт; – счёт-фактура.

Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг)

Передача документации, оформленной в установленном порядке, осуществляется сопроводительными документами Исполнителя на бумажном носителе. Вся документация на бумажных носителях предоставляется с оригинальными подписями ответственных лиц.

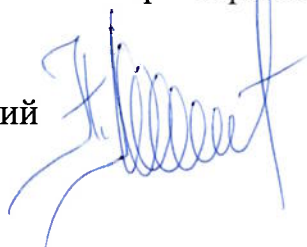
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Сокращения	Расшифровка
Офисные помещения	Нежилые (офисные) помещения для размещения работников филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих атомных теплоэлектростанций», включая эксплуатационные расходы
СЭ	Система электропитания
СКС	Структурированная кабельная сеть
ЭП	Электрическая проводка
Здание	Отдельно стоящее сооружение, в составе которого расположены административные или офисные помещения, либо нежилые помещения, пригодные, с точки зрения архитектурно-планировочных решений для использования под административные и офисные цели.
Помещение	Занимаемое, передаваемое/принимаемое во временное владение и пользование (в т.ч. в аренду) административно-офисное помещение в составе здания или здание целиком.
Места общего пользования (МОП)	Помещения, коридоры, холлы, лифты, лестницы и иные помещения здания, используемые для прохода в арендуемые помещения более, чем одним арендатором и посетителями здания, а также все помещения здания, имеющие техническое назначение, которые не были переданы и не предназначены для передачи в пользование ни одному из арендаторов и не относящиеся к вспомогательной площади.
Эксплуатационные расходы	Плата за услуги по содержанию и эксплуатации здания и арендуемых помещений, являющаяся частью арендной платы.
СанПин	Санитарные правила и нормы
ЕГРЮЛ	Единый государственный реестр юридических лиц

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Требования к функциональным характеристикам помещений

Главный специалист отдела юридического сопровождения и имущественных отношений



Н.М. Микитова

Приложение № 1
к техническому заданию
Оказание услуг по предоставлению в аренду
нежилых помещений для размещения работников
филиала АО «Концерн Росэнергоатом»
«Дирекция по сооружению и эксплуатации плавучих
атомных теплоэлектростанций» в Москве

**ТРЕБОВАНИЯ К ФУНКЦИОНАЛЬНЫМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ
ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Арендуемое помещение должно находиться в Южном, Юго-восточном административных округах г. Москвы, в радиусе не более 3 км от офисного здания АО «Концерн Росэнергоатом», расположенного по адресу: г. Москва, Холодильный переулок, 3А.

2. Планировка помещений смешанная для общей рассадки до 122 работников.

Кабинетная планировка: количество кабинетов должно быть не менее 13.

Каждый кабинет должен иметь отдельный вход, площадь кабинета должна быть не менее 12 кв. м. и не более 45,5 кв. м.

Каждый кабинет должен быть оборудован системой кондиционирования с индивидуальной регулировкой.

Помещение «open space» на не менее чем 122 рабочих места должно быть оборудовано системой кондиционирования с индивидуальной регулировкой.

Помещение переговорной (площадь не менее 30 кв. м.) с автономной системой кондиционирования.

Также должны быть предусмотрены помещения для размещения архива (площадь не менее 25 кв. м. и не более 50 кв. м.), склада (площадь не менее 12 кв. м. и не более 16 кв. м.), комнаты для приема пищи (площадь не менее 16 кв. м. и не более 21 кв. м.), две вспомогательные комнаты площадью не более 5 кв. м. Каждая из этих комнат должна иметь отдельный вход с индивидуальным запорным устройством, оборудована системой вентиляции.

3. Наличие локальной вычислительной сети для не менее чем 122 автоматизированных рабочих места. Слаботочная кабельная система должна строиться на основе СКС. Автоматизированное рабочее место состоит из розеток, встраиваемых в кабельный короб или коммутационный столб (в случае размещения рабочего места в середине помещения) в комплектации: один порт (розетка RJ45) сети телефонной связи, один порт (розетка RJ45) локальной вычислительной сети, две розетки сети электропитания 220 Вольт.

Кроме того, на рабочую группу из 5 человек должен быть предусмотрен один порт (розетка RJ45) локальной вычислительной сети и розетка электропитания 220 Вольт для подключения оргтехники коллективного использования.

Конкретные места размещения портов (розеток) сети телефонной связи, локальной вычислительной сети, сети электропитания определяются после согласования Арендодателем и Арендатором плана размещения автоматизированных рабочих мест.

Структурированная телефонная сеть и локальная вычислительная сеть должны быть выполнены кабелем витая пара (UTP), 4 пары, категория 5.

Структурированная кабельная сеть от портов телефонной сети и портов локальной вычислительной сети должна быть сведена в выделенное помещение ТКУ, и подключена (смонтирована) к кроссовому оборудованию, предоставляемому Арендодателем в помещении ТКУ. При этом, если длина одной линии от порта локальной вычислительной сети до ТКУ превышает

90 метров должны быть предусмотрены промежуточные коммутационные ниши связи с кроссовым оборудованием для установки активного оборудования локальной сети Арендатора.

Сеть электропитания 220 Вольт должна быть разделена на подсети электропитания компьютерной техники и бытовую, с запитыванием от отдельных автоматов электропитания. В сети розеток электропитания должен быть предусмотрен единый контур защитного заземления, с подключением к контуру защитного заземления здания.

4. Наличие системы вентиляции и кондиционирования в кабинетах и зонах размещения рабочих мест, с регулируемым уровнем интенсивности, температуры. Система приточной и вытяжной вентиляции помещений от общей системы здания.

5. В помещениях размещения постоянных рабочих мест работников должно быть естественное освещение.

6. Современная отделка Офисных помещений.

Стены должны быть светлых тонов (стены - гипсокартон, отделка – покраска, для помещений специального назначения стены и их отделка по ТЗ).

Напольное покрытие – из легкодезактивируемых, антистатических материалов не поддерживающих горение, соответствующих санитарно-гигиеническим требованиям (ламинат, класс прочности не ниже 32, класс эмиссии E1).

Помещение не должно требовать дополнительных затрат на ремонтные работы.

Окна – алюминиевые со стеклопакетом.

В помещениях (кроме технологических) не должны присутствовать видимые элементы конструкций здания, инженерных систем и оборудования: открытые металлоконструкции, открытые воздуховоды, балки, трубы для отопления и пр.

Стены, перегородки в составе, металлоконструкция 50мм, ГКЛ 4 слоя, шумоизолирующие материалы. Все отверстия в перегородках должны быть заполнены огнезащитной пеной.

Оконные проемы должны быть оснащены жалюзи.

Потолок Армстронг (высота по максимуму с учетом проложенных коммуникаций).

Каждый кабинет и помещение «open space» должно быть оборудовано открывающимися окнами для проветривания с электроприводом открывания.

7. Объект защиты должен соответствовать классу функционального назначения помещения, требованиям законодательства по обеспечению безопасной эвакуации людей быть обеспечен первичными средствами пожаротушения (огнетушителями и внутренним противопожарным водопроводом). Офисные помещения и места общего пользования должны быть оборудованы автоматической системой пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения, управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) пожарной сигнализацией, которая должна находиться на обслуживании специализированной организации, имеющей лицензию.