



УТВЕРЖДАЮ

Директор ТОО «Детский мир
Казахстан»

Ф.Ш. Камалов

« ____ » _____ 2016 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

**На техническое и хозяйственное обслуживание инженерных сетей,
коммуникаций и помещений объектов (магазинов) ТОО «Детский мир
Казахстан»**

СОГЛАСОВАНО

Начальник управления эксплуатации –
главный инженер

СИНOTOB K.A.

К.А. Синотов

« ____ » _____ 2016 г.

Настоящее техническое задание (ТЗ) предусматривает необходимость подачи предложений Участниками конкурса по полному техническому обслуживанию (далее – ТО) сети магазинов ТОО «Детский мир Казахстан» (далее Компания).

- 1. Общее количество объектов сети ТОО «Детский мир Казахстан» приведен в п.14.3 данного ТЗ.
ЛОТ – ТОО «Детский мир Казахстан»**
- 2. Участники должны предоставить предложение по стоимости оказываемых услуг за 1 м2 общей площади объектов (в Приложении №6 Договора).**

5. Перечень услуг по технической эксплуатации инженерных систем, оборудования, и хозяйственному обслуживанию объектов.

- 5.1. Эксплуатация инженерных систем, сетей и оборудования в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), ПУЭ, инструкций заводов изготовителей, СНиП и т.д. (перечень систем приведен в п.7 ТЗ).
 - 5.1.1. Плановый ремонт и обслуживание инженерных систем и оборудования.
 - 5.1.2. Вызов аварийных городских служб, необходимых для устранения аварий за границей эксплуатационной ответственности, но необходимых в целях обеспечения функционирования объектов.
 - 5.1.3. Эксплуатация внешних инженерных сетей в пределах эксплуатационной ответственности Заказчика на объекте.
 - 5.1.4. Представительство интересов Заказчика в организациях, снабжающих Объекты энергоресурсами.
 - 5.1.6. Взаимодействие с поставщиками товаров и услуг, необходимых для выполнения обязательств по Договору.
 - 5.1.7. Оперативная локализация и устранение аварий и неисправностей на инженерных системах и сетях.
 - 5.1.8. Стоимость выезда аварийной бригады для локализации аварии входит в стоимость услуги по технической эксплуатации объектов.**
- 5.2. Обеспечение работы светильников электроосвещения помещений объекта (условия приведены в п.14 ТЗ).
- 5.3. Хозяйственное обслуживание (перечень работ приведен в п.6 ТЗ).
- 5.4. Эксплуатация грузоподъемных механизмов.
- 5.5. Ремонтные работы на действующих объектах, в том числе по системам вентиляции и кондиционирования.
- 5.6. Адреса, площадь и Перечень услуг по каждому объекту указан в пп.6, 7, 9 - 14, состав технической и отчетной документации, которую необходимо вести на каждом объекте, указан в п. 8.**
- 5.7. Перечень объектов, адреса и площади указаны в п.14.3**
- 5.8. В состав услуг **не входят** следующие действия Исполнителя:
 - Устранение неисправностей, вызванных внешними воздействиями, такими как: акты вандализма, стихийное бедствие, не находящееся под контролем Исполнителя.
 - Эксплуатация и обслуживание инженерных систем и оборудования, расположенных за границами участков эксплуатационной ответственности Заказчика на объекте.
 - Дополнительные работы, связанные с выполнением инструкций официальных органов, вступивших в силу после подписания Договора, и не входящие в предусмотренный Договором состав услуг Исполнителя, в частности, касающиеся захоронения отходов и

выбросов в окружающую среду, производство испытаний и измерений не входящих в перечень работ по текущему обслуживанию и т.п.

- Оплата стоимости потребляемых ресурсов.
- Оплата стоимости элементов инженерных систем и оборудования, вышедших из строя не в результате неудовлетворительного обслуживания.
- Не предусмотренные договором работы по восстановлению или изменению Объекта, запрошенные Заказчиком. Указанные работы выполняются Исполнителем по отдельно оформленным заявкам в рамках ремонтных работ.
- Реконструкция, модернизация, капитальный ремонт оборудования и строительной части здания.
- Ответственность за гражданскую оборону на Объекте.
- Ответственность за пожарную безопасность помещений Объектов в целом (за исключением ответственности, возникающей при проведении работ Подрядчиком).

5.9. При заключении договоров на ТО, количество объектов, площадь объектов и перечень услуг могут уточняться согласно факту на момент передачи объекта на обслуживание. Стоимость ТО будет рассчитываться исходя из предложенных Участником расценок согласно настоящему ТЗ в руб. за 1 м² общей площади всех объектов для каждого лота.

5.10. Расчет стоимости услуг по объектам по каждому лоту необходимо свести в таблицу согласно п. 15 данного ТЗ и скрепить печатью. В случае расхождения стоимости в составе коммерческого предложения за основу будут взяты данные из таблицы.

6. Перечень работ по хозяйственному обслуживанию:

- 6.1. Замена и установка замков, петель, ручек дверей;
- 6.2. Крепление пробковых и магнитных досок, календарей, карт, картин, часов, плакатов, уголков потребителя, планов эвакуации, стендов, аптечек, полок, термометров, кашпо, номеров помещений и т.п.;
- 6.3. Мелкий ремонт потолка типа «армстронг» и «грильято»: установка на место выпавших или сдвинутых плит, корректировка подвесов и т.д.
- 6.4. Регулировка окон и дверей, в том числе замена и установка ограничителей;
- 6.5. Ремонт, замена, установка и регулировка доводчиков в офисах;
- 6.6. Установка информационных табличек;
- 6.7. Установка приспособлений для пломбирования дверей;
- 6.8. Мелкий ремонт уголков (сколы, подкраска) на откосах стен, колонн, приклеивание плитусов.
- 6.9. Выполнение дополнительных работ по требованию Заказчика по отдельным оплачиваемым Заявкам.
- 6.10. Оборудование для работ по хозяйственному обслуживанию (доводчики, магнитные доски, таблички, указатели, аптечки и т.д.) оплачивает Заказчик.

7. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерных систем, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика (согласно Актам эксплуатационной ответственности по объектам) подлежащих эксплуатационному обслуживанию.

7.1. Перечень работ по Техническому обслуживанию систем вентиляции и кондиционирования.

7.1.1. Организация Технического обслуживания систем вентиляции и кондиционирования в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации, ПУЭ, инструкций заводов-изготовителей, Постановлений Органов власти.

7.1.2. **Обслуживание систем вентиляции и кондиционирования (состав работ по обслуживанию систем вентиляции и кондиционирования указан в п.11, состав оборудования определяется исполнительной документацией по каждому объекту).**

7.1.3. Оперативная локализация и устранение аварий и неисправностей на системах вентиляции и кондиционирования.

7.1.4. Ведение технической документации по обслуживанию оборудования, включая дату обслуживания, какие работы проводились, технические параметры установок, планируемые мероприятия и т.д. (см.п.8).

7.2. Перечень работ по Техническому обслуживанию электроустановок на объектах.

7.2.1. Организация Технического обслуживания электроустановок **квалифицированным и аттестованным персоналом** в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), ПУЭ издание 6 и 7, инструкций заводов-изготовителей, действующего законодательства РФ.

7.2.2. **Обслуживание электроустановок (состав работ по обслуживанию электроустановок указан в п. 10, состав оборудования определяется исполнительной документацией по каждому объекту).**

7.2.3. Обеспечение работы светильников электроосвещения помещений объекта, включая приобретение, установку и утилизацию ртутьсодержащих ламп. Количество исправных электрических ламп на объектах должно быть не менее 97 % от общего количества установленных ламп.

7.2.4. Оперативная локализация и устранение аварий и неисправностей в электроустановках.

7.2.5. Ведение технической документации согласно нормативным документам (ПТЭЭП).

7.3. Ежемесячное техническое обслуживание рольставен и автоматических раздвижных дверей производится в соответствии с нормативными актами и регламентами заводов-изготовителей.

7.3.1. Оперативная локализация и устранение аварий и неисправностей.

7.3.2. Ведение технической документации (см. п.8).

7.4. Перечень работ по Техническому обслуживанию систем водоснабжения и отопления.

7.4.1. **Состав работ по обслуживанию указан в п.9.**

7.4.2. Оперативная локализация и устранение аварий и неисправностей.

7.4.3. Ведение технической документации (см. п.8).

8. Состав технической и отчетной документации (должен быть на каждом объекте).

8.1. Наличие журналов по техническому обслуживанию систем (оперативных журналов) на каждом объекте.

8.2. Технологические карты и протоколы замеров параметров на объектах по каждой единице оборудования.

8.3. Технический отчет (акт) с приложением копий протоколов замеров параметров предоставляется по каждому факту проведения технического обслуживания систем.

8.4. Журнал учета потребления электроэнергии, ХВС, ГВС и теплоэнергии.

9. Перечень и периодичность работ по технической эксплуатации инженерных систем (водоснабжения и отопления)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Эксплуатация систем теплоснабжения и отопления в составе ежемесячного ТО		
1.1	Контроль работы систем теплоснабжения и отопления, устранение выявленных неисправностей и дефектов.	
1.2	Регулировка теплового режима офисных помещений по заявкам	по заявкам

1.3.	Осмотр трубопроводов	ежемесячно
1.4	Подтяжка контргаяк, муфт или их замена	по необходимости
1.5	Набивка сальников, замена кранов, задвижек	по необходимости
1.6	Мелкий ремонт теплоизоляции (до 2 п.м.)	по необходимости
2. Эксплуатация систем водоснабжения и канализации в составе ежемесячного ТО		
2.1	Учет расхода водопотребления. Ведение журнала на каждом объекте.	ежемесячно
2.2	Ликвидация засоров во внутренних сетях водопровода и канализации	по необходимости
2.3	Ликвидация утечек в соединениях труб	по необходимости
2.4	Проверка канализационных вытяжек	ежемесячно
2.5	Устранение мелких неисправностей, в т.ч.:	
	Смена прокладок в водопроводных кранах	по необходимости
	Уплотнение сгонов	по необходимости
	Ремонт и регулировка смывных бачков	по необходимости
	Замена поплавков, резиновых прокладок и шаровых кранов	по необходимости
	Очистка смывных бачков от ржавчины и осадка	по необходимости
	Укрепление расшатанных раковин и унитазов	по необходимости
	Уплотнение и ремонт мест соединения	по необходимости
	Укрепление санитарно-технических приборов	по необходимости
	Прочистка сифонов	по необходимости
	Набивка сальников, замена кранов	по необходимости
	Замена резиновых прокладок и шарового клапана	по необходимости
	Замена резиновых прокладок на крышках ревизий	по необходимости
	Текущий ремонт задвижек, кранов, вентилей, смесителей и другой арматуры	по необходимости
	Текущий ремонт трапов, сифонов, ревизий и других отдельных деталей канализации	по необходимости
	Чистка фильтров счетчиков воды	ежемесячно

10. Перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию электроустановок.

Стоимость вышедшего из строя установленного оборудования: розеток, выключателей, приборов учета, автоматов и контакторов и т.п., компенсируется Заказчиком.

Стоимость расходных материалов: изоляции, винтов, шурупов, гаек, кусков провода до 3 метров и т.п. входит в стоимость обслуживания.

№ п/п	Виды работ и услуг	периодичность
1. Эксплуатация систем электроснабжения в составе ежемесячного ТО		
1.1	Ведение учета и отчетности потребленной энергии на объекте. Ведение журнала на каждом объекте.	Ежемесячно
1.2.	Ведение журналов на объекте	Ежемесячно
1.3	Обеспечение надзора за функционированием электрооборудования объекта с целью своевременного обнаружения нарушений в его работе и предотвращения аварийных ситуаций	Ежемесячно
1.4	Ликвидация аварийных ситуаций и восстановление нормального режима электропотребления	По необходимости
1.5	Мелкий ремонт изоляции (до 1 п.м.)	По необходимости
1.6	Замена перегоревших электроламп	По необходимости
1.7	Устранение мелких неисправностей электропроводки	По необходимости
1.8.	Своевременная установка, ремонт и замена установленных электроэлементов, в том числе розеток, выключателей, автоматов и т.д.	По необходимости
1.9.	Обслуживание панельных щитов распределительных	

	автоматических устройств:	
	Осмотр	Ежемесячно
	Очистка от грязи и пыли панелей, шин, изоляторов и автоматических выключателей	По необходимости
	Проверка отсутствия потрескивания, местного нагрева, побежалостей в соединениях шин и жил кабеля, следов копоти или плавления металла	Ежемесячно
	Проверка состояния изоляции токоведущих частей	Ежемесячно
	Проверка наличия и состояния ограждений, плакатов, предупредительных надписей и маркировки на панелях и коммутационных аппаратах	Ежемесячно
1.10.	Проведение испытаний электроустановки	По Заявкам

11. Перечень работ по техническому обслуживанию систем вентиляции и кондиционирования.

11.1. Фанкойлы.

11.1.1. Внешний осмотр оборудования, проверка и протяжка креплений и ограждений, проверка целостности оребрения теплообменников.

11.1.2. Проверка резьбовых соединений трубопроводов подачи тепло- холодоносителя, при необходимости устранение течей, замена прокладок.

11.1.3. Чистка фильтрующего элемента.

11.1.4. Проверка дренажной системы, работоспособности помпы, чистка поддона и дренажного трубопровода.

11.1.5. Диагностика и устранение посторонних шумов.

11.1.6. Проверка работы регулирующих клапанов.

11.1.7. Проверка и протяжка контактов электрических соединений.

11.1.8. Проверка работы фанкойлов во всех режимах, проверка настройки и работы пультов управления.

11.1.9. Замеры температуры воздуха и воды на входе в фанкойл и выходе из него.

11.1.10. Чистка лицевой панели.

11.1.11. Сезонная отладка режимов работы оборудования.

11.1.12. Оценка состояния фанкойла, планирование ремонтных работ.

11.2. Кондиционеры, фреоновые охладители.

Проверка на обесточенном оборудовании:

11.2.1. Внешний осмотр оборудования, проверка и протяжка креплений, ограждений и конструкций, осмотр на отсутствие течей масла и дренажной воды.

11.2.2. Проверка и протяжка контактов электрических соединений.

11.2.3. Проверка свободного вращения крыльчаток вентиляторов.

11.2.4. Проверка дренажной системы методом пролива, работоспособности помпы, чистка поддона и дренажного трубопровода.

11.2.5. Чистка воздушных фильтров кондиционера.

11.2.6. Чистка теплообменника наружного блока кондиционера водой под давлением.

11.2.7. Проверка состояния элементов системы автоматики и защитных устройств.

11.2.8. Чистка лицевой панели внутренних блоков.

Проверка на включенном оборудовании:

11.2.9. Диагностика посторонних шумов.

11.2.10. Проверка направления и свободы вращения крыльчаток вентиляторов.

11.2.11. Проверка работы и регулировка регулятора давления конденсации.

11.2.12. Измерение параметров холодильного контура кондиционера в рабочих режимах:

- давления хладагента;

- уровня хладагента, дозаправка при необходимости;

11.2.13. Измерение параметров обрабатываемого воздуха.

- 11.2.14. Проверка работы кондиционера во всех режимах, тестирование пультов управления.
- 11.2.15. Сезонная отладка режимов работы кондиционера (сезонная консервация или расконсервация).
- 11.2.16. Оценка состояния кондиционера, планирование ремонтных работ.

11.3. Приточные установки.

Проверка на обесточенном оборудовании:

- 11.3.1. Внешний осмотр, проверка и протяжка креплений, ограждений и конструкций оборудования.
- 11.3.2. Проверка и протяжка контактов электрических соединений.
- 11.3.3. Проверка свободного вращения крыльчаток вентиляторов.
- 11.3.4. Очистка теплообменников.
- 11.3.5. Проверка работоспособности запорной арматуры и герметичности соединений трубопроводов тепло- и холодоносителей, при необходимости замена прокладок, подтягивание соединений.
- 11.3.6. Очистка воздушных фильтров, при необходимости замена фильтрующих элементов, очистка водяных фильтров.
- 11.3.7. Контроль состояния дренажной системы.
- 11.3.8. Регулировка натяжения приводных ремней.
- 11.3.9. Проверка правильности направления вращения крыльчатки вентилятора (кратковременным пуском).
- 11.3.10. Контроль состояния датчиков систем автоматики.
- 11.3.11. Чистка вентиляционных решеток внутри помещений.

Проверка на включенном оборудовании:

- 10.3.11. Диагностика посторонних шумов.
- 11.3.12. Измерение рабочих токов электродвигателей.
- 11.3.13. Измерение параметров воздуха и тепло- холодоносителей.
- 11.3.14. Проверка циркуляционных насосов.
- 11.3.15. Проверка работы автоматики регулирования.
- 11.3.16. Оценка состояния оборудования, планирование ремонтных работ.

11.4. Вытяжные установки:

Проверка на обесточенном оборудовании:

- 11.4.1. Внешний осмотр, проверка и протяжка креплений, ограждений и конструкций оборудования.
- 11.4.2. Проверка и протяжка контактов электрических соединений.
- 11.4.3. Проверка свободного вращения крыльчаток вентиляторов.
- 11.4.4. Проверка правильности направления вращения крыльчатки вентилятора (кратковременным пуском).

Проверка на включенном оборудовании:

- 11.4.5. Диагностика посторонних шумов.
- 11.4.6. Измерение рабочих токов электродвигателей.
- 11.4.7. Оценка состояния оборудования, планирование ремонтных работ.

11.5. Тепловые завесы.

- 11.5.1. Внешний осмотр оборудования, проверка и протяжка креплений, ограждений и конструкций.
- 11.5.2. Проверка работоспособности автоматики.
- 11.5.3. Проверка и протяжка контактов электрических соединений.
- 11.5.4. Измерение параметров воздуха.
- 11.5.5. Чистка заборных решеток.
- 11.5.6. Проверка состояния поверхности калориферов тепловых водяных завес, при необходимости их чистка или промывка.

11.5.7. Оценка состояния оборудования, планирование ремонтных работ.

11.6. Конвекторы.

11.6.1. Внешний осмотр оборудования, проверка и протяжка креплений, и конструкций конвекторов.

11.6.2. Чистка решеток.

11.6.3. Проверка состояния поверхности калориферов конвекторов, при необходимости их чистка.

11.6.4. Оценка состояния оборудования, планирование ремонтных работ.

12. Состав оборудования систем кондиционирования на объектах. Инвентарь и расходные материалы входят в стоимость оказываемых услуг. Стоимость запасных частей и фильтров оплачивается отдельно. Марка оборудования определяется актом приема передачи.

12.1. Системы вентиляции и кондиционирования, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, подлежащих эксплуатационному обслуживанию, и периодичность проведения техобслуживания.

- **Перечень объектов и состав оборудования может изменяться в процессе эксплуатации и ввода в эксплуатацию новых объектов.**
- **Периодичность технического обслуживания оборудования помещений серверных – 4 раза в год. Периодичность обслуживания оборудования установленного в торговом зале и служебных помещениях – 3 раза в год.**

13. Состав оборудования электроустановок, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, подлежащих эксплуатационному обслуживанию, и периодичность проведения техобслуживания. Стоимость оборудования, запасных частей оплачивается отдельно.

13.1. Типовой электропроект приведен в приложении отдельным файлом, оборудование электроустановок, подлежащих эксплуатационному обслуживанию, на других объектах аналогично указанному в типовом проекте.

- **Перечень объектов и состав оборудования может изменяться в процессе эксплуатации и ввода в эксплуатацию новых объектов.**
- **Периодичность технического обслуживания оборудования электроустановок – ежемесячно.**

14. Обеспечение работоспособности приборов освещения на уровне 97% от общего количества установленных на объекте ламп, включая приобретение, смену и утилизацию ламп.

14.1. Состав и периодичность работ по обеспечению работы системы освещения на объектах ОАО "Детский мир". Услуги по обеспечению работы системы освещения контролируются Управляющей магазином, либо представителем Управления эксплуатации Заказчика по факту проведения ТО согласно графика, либо в конце отчетного месяца. При количестве неработающих ламп в магазине более 3% Подрядчику выставляется Претензия согласно условиям Договора. Спецификация ламп предоставляется в составе проектной (исполнительной) документации.

14.2. При выполнении услуги могут использоваться аналоги установленных ламп. Индекс цветности ламп – 840 (Цветовая температура 4000K). **Собственность на отходы, образующиеся в процессе выполнения услуги, в том числе на снятые перегоревшие лампы, переходит к подрядчику с момента замены ламп.**

14.3. Перечень магазинов ТОО «Детский мир Казахстан», подлежащих обслуживанию, адреса, площади и качественный состав оборудования.

Дивизион	кол-во магазинов	ИНДЕКС	Название магазина	Адрес объекта	Площадь внутренних помещений и прилегающей территории (кв.м)*	K1
КАЗАХСТАН	1		ДМ Алматы ТРЦ Апорт	г. Алматы Карасайский р-он трасса Алматы-Бишкек ТРЦ Апорт	1089,00	1,00
	2		ДМ Алматы ТРЦ МАХИМА	г. Алматы пр. Райымбека 239 ТРЦ МАХИМА	1224,00	0,60
	3		ДМ Алматы ТЦ Green	г. Алматы пр. Сулейбана 2 ТЦ Green	1578,39	1,00
	4		ДМ Астана ТРЦ Тулпар	г. Астана ул. Валиханова 24 ТРЦ Тулпар	1875,00	1,00
	5		ДМ Астана ТРЦ Хан Шатыр	г. Астана пр. Туран 37 ТРЦ Хан Шатыр	1180,00	1,00
	6		ДМ Шымкент ТРЦ Аль-Фараби	г. Шымкент Темирланское шоссе 19Б ТРЦ Аль-Фараби	2040,00	1,00
	7		ДМ Караганда ТРЦ Сити Мол	г.Караганда пр. Бухар-Жирав 59/2 ТРЦ Сити-Мол	1189,00	1,00
Всего	7				10115,39	

*) K1 - Коэффициент эксплуатации электрооборудования. Для ЛЛ-, КЛЛ-, МГЛ-освещения K1=1, для полностью светодиодного освещения K1=0,6, для светодиодного освещения, установленного только в торговом зале, K1=0,67.

15. Расчет стоимости услуг по техническому и хозяйственному обслуживанию инженерных сетей, коммуникаций и помещений объектов (магазинов) ТОО «Детский мир Казахстан»

ФОРМА

Стоимость услуг по лоту _____

РО	кол-во магазинов в РО	ИНДЕКС	Название магазина	Адрес объекта	Площадь внутренних помещений и прилегающей территории (кв.м)*	Стоимость технического и хозяйственного обслуживания инженерных сетей, коммуникаций и помещений с учетом расходных материалов за 1 кв.м., в т.ч. НДС 12%, тенге	K1	Стоимость ТО с учетом K1	ИТОГО в месяц за Объект, в т.ч. НДС 12%, тенге
	1		ДМ Караганда ТРЦ Сити Мол	г.Караганда пр. Бухар-Жирав 59/2 ТРЦ Сити-Мол	1189,00				
Всего									