УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Громов С.С.

«21» августа 2023 г.

**Техническое задание (ТЗ)**

на оказание услуг по аренде нежилого офисного помещения

Разработано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Турдугулова Д.К.

Астана

2023СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг либо доля оказываемых услуг в общем объеме закупки

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Подраздел 3.2 Требования к арендуемым помещениям

Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг

Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности

Подраздел 3.5 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг

Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика

Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника

Подраздел 3.8 Специальные требования

Подраздел 3.9 Требования к серверному помещению

Подраздел 3.10 Требования к структурированной кабельной системе

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. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

|  |
| --- |
| Услуги по аренде нежилого офисного помещения для размещения работников товарищества с ограниченной ответственностью «Энерджи Солюшнс Казахстан». |

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

|  |
| --- |
| Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг |
| Арендодатель предоставляет Арендатору помещение для использования в соответствии с целями аренды – офис для размещения работников Арендатора. |
| Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг |
| Аренда офисного помещения общей площадью от 480 кв. м до 540 кв.м.  Наличие наземной парковки и предоставление 1 (одного) машиноместа в крытом паркинге.  Арендодатель обеспечивает:   1. Предоставление помещения для Арендатора:   готовое помещение с чистовой отделкой, согласно условиям Договора (в т.ч. инженерных систем помещения).   1. в отношении здания: текущий и капитальный ремонт, отделочные работы, мытье и эксплуатация (включая фундамент, крышу, внешние стены, несущие конструкции здания); 2. в отношении лифтов: текущий и капитальный ремонт, замена оборудования при необходимости, отделочные работы, мытье и эксплуатация лифтов и всех лифтовых механизмов, находящихся в здании; 3. в отношении коммуникаций, электросетей и электроустановок, сантехнических зон, систем вентиляции и кондиционирования, приборов и оборудования здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы здания: текущий и капитальный ремонт, замена коммуникаций при необходимости, отделочные работы, уборка в МОП и эксплуатация; 4. в отношении паркинга или внутренней автостоянки: текущий и капитальный ремонт, отделочные работы, уборка (наземной и/или подземной); 5. в отношении мест общего пользования здания: текущий и капитальный ремонт, замена ламп освещения, отделочные работы, уборка, эксплуатация, освещение, кондиционирование, отопление и вентиляция; 6. в отношении систем автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения, противопожарного оборудования и вспомогательных приборов и оборудования (за исключением серверного помещения): эксплуатацию, ремонт, техническое обслуживание, замену при необходимости, чистку и эксплуатацию, включая помещения, передаваемые в аренду в соответствии с настоящим техническим заданием; 7. предоставление урн в санузлах, установку мусорных контейнеров в специально отведенных местах, своевременное осуществление сбора и вывоза мусора из здания с помощью специальной службы; 8. своевременная уборка снега, мусора, листвы, наледи на прилегающей к зданию территории, включая пешеходные зоны, регулярная чистка здания с наружной стороны, включая фасады и окна (мойка окон с внешней стороны не реже 2-х раз в год); 9. организация диспетчерского контроля с 08:00-20:00 ч., обеспечивающего своевременное выявление и оперативное устранение возникших аварий и неполадок, и круглосуточной «горячей телефонной линии» для обращения по текущим вопросам, связанным с эксплуатацией здания; 10. своевременную уборку мест общего пользования, включая уход за всеми видами напольных покрытий; 11. регулярные санитарно-эпидемиологические работы в здании в местах МОП (дезинсекция, дератизация) согласно требованиям, установленным специализированными уполномоченными органами, а также применимыми нормативными документами; 12. регулярный уход за газонами и цветниками на прилегающей территории (при наличии) в летнее время; 13. В местах общего пользования своевременный мелкий ремонт элементов отделки мест общего пользования, элементов благоустройства прилегающей территории (при наличии); 14. круглосуточную охрану и использование охранной системы наблюдения и/или других охранных устройств в здании, а также на автостоянке (наземной и/или подземной); 15. обеспечение правопорядка в местах общего пользования в здании, автостоянке (наземной и/или подземной), на прилегающей территории (при наличии); 16. содержание службы аварийного реагирования и аварийный ремонт любых коммуникаций в здании; 17. обеспечение 24 часа в сутки отопления здания и офисного помещения в зимний период (в период отопительного сезона, установленного в г. Астана) и кондиционирования воздуха и вентиляции здания и помещений в часы обслуживания, установленные арендодателем, но не менее, чем с 8:00 до 20:00; 18. круглосуточное обеспечение помещения холодным и горячим водоснабжением и канализацией; 19. обеспечение пожарной безопасности в здании; 20. обеспечение установленных санитарных норм и правил; 21. охрана здания силами собственной службы охраны или с привлечением специализированной организации. |
| Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг либо доля оказываемых услуг в общем объеме закупки |
| Объект – помещения классом не ниже В общей площадью от 480 кв. м до 540 кв.м.  Наличие наземной и/или подземной парковки.  Планировка, комбинированная для размещения сотрудников представлена в приложении к настоящему техническому заданию. |

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГЕ

|  |
| --- |
| Подраздел 3.1 Общие требования |
| 3.1.1. Аренда нежилых помещений для использования под офис.  3.1.2. Срок действия договора аренды – 36 месяцев.  3.1.3. Ежегодная индексация арендной ставки (начиная со второго года аренды) не может быть выше 12%.  3.1.4. Форма оплаты – безналичная.  3.1.5. Валюта договора – казахстанский тенге.  3.1.6. Оплата по договору производится в тенге путем перечисления арендной платы на расчетный счет арендодателя. Арендная плата подлежит оплате ежемесячно на основании счета, выставленного Арендодателем.  3.1.7. Регистрация договора аренды в уполномоченном государственном органе (организации). Расходы на регистрацию стороны несут совместно, каждая из сторон по 50%. |
| Подраздел 3.2 Требования к арендуемому помещению и зданию, в котором оно расположено |
| 3.2.1. Расположение офисного помещения на момент заключения договора:  а) В радиусе 5 км. с офисами ключевых партнеров Госкорпорации «Росатом», среди которых Министерство энергетики Республики Казахстан, и АО ФНД «Самрук-Казына» (КАЭС, АО «Самрук-Энерго», НАК «Казатомпром»)  б) транспортная удаленность от организованного наземного общественного транспорта в пределах 5 минут ходьбы;  в) местонахождение здания должно обеспечивать свободный подъезд и парковку автотранспорта.  г) наличие транспортной развязки вблизи здания офиса.  3.2.2. Предоставляемые в аренду помещения должны иметь статус нежилых помещений и быть приспособленными для цели размещения офиса ТОО «Энерджи Солюшнс Казахстан» в рамках Базового ремонта Арендодателя.  3.2.3. Предоставляемые в аренду помещения должны находиться на охраняемой территории, на одном этаже, с отдельным входом (или несколькими входами) и иметь качественную отделку без дефектов.  3.2.4. Наличие центральной рецепции (зоны reception) в холле первого этажа обязательно.  3.2.5. Наличие охраняемой автостоянки на прилегающей к зданию территории (наземной и/или подземной), в котором предоставляются помещения в аренду, оборудованной системой видеонаблюдения.  3.2.6. Арендуемое помещение должно иметь исправные инженерные (центральные) системы (отопление, электроснабжение, кондиционирование, канализацию, водоотведение, водоснабжение) и осветительные приборы.  3.2.7. Для работников Арендатора обеспечивается круглосуточный доступ в арендуемое помещение, в здание и/или на охраняемую территорию, на которой расположено здание.  3.2.8. Помещение не должно располагаться в подвальных и цокольных этажах здания.  3.2.9. Арендуемое помещение не должно иметь общий вход и располагаться на одном этаже с помещениями, в которых осуществляется оптовая и розничная торговля, а также на которых расположены предприятия общественного питания (кафе, столовая, рестораны и пр.).  3.2.10. Обязательно наличие в здании на каждом этаже не менее двух раздельных санузлов (не менее двух кабинок в каждом).  3.2.11. Структурированная кабельная локально-вычислительная и телефонная сеть (для телефонии, передачи данных внутри сети и интернет) должна быть спроектирована с избыточностью по количеству подключений на 20% (10 пользователей), для каждого автоматизированного рабочего места пользователя должно быть установлено 2 розетки RJ-45.  3.2.12. Прокладка электрических, телефонных и сетевых кабелей в коридорах должна осуществляться под фальшполом. В рабочих помещениях – подвод кабеля к рабочим местам через каналы в полу/стенах или в запотолочном пространстве.  3.2.13. Наличие гарантированного электроснабжения в здании (два ввода или резервный генератор, обеспечивающий электроэнергией системы жизнеобеспечения здания).  3.2.14. Наличие или возможность подключения к сети ЛВС (интернет).  3.2.15. Арендодатель предоставляет Арендатору оператора, утвержденного Арендодателем, для оказания услуг связи, и интернета в Помещении. Стоимость выделения телефонных номеров и установки необходимого телекоммуникационного оборудования, абонентская плата и стоимость местных, междугородних и международных телефонных разговоров и прочих услуг связи оплачиваются Арендатором непосредственно данному оператору. Арендатор может заключить соглашение о предоставлении услуг связи с любым оператором, если он утвержден Арендодателем, и в данном случае Арендатор оплачивает любые расходы, связанные с доступом данного оператора к Зданию и установкой любого необходимого оборудования.  3.2.17. Помещения должны быть оборудованы электрическим освещением в количестве и мощности согласно Договору аренды в соответствии с санитарными нормами.  3.2.18. Помещения и пути эвакуации должны быть оборудованы эвакуационным освещением.  3.2.20. Наличие в здании не менее двух запасных пожарных выхода на каждом этаже.  3.2.21. Наличие в здании не менее 3 пассажирских лифтов и 1 грузового или 4 пассажирских лифтов (при расположении помещения выше второго этажа).  3.2.22. Наличие возможности доставки корреспонденции, адресованной Арендатору.  3.2.23. В офисных помещениях должны быть применены напольные покрытия, соответствующие требованиям пожарной безопасности и позволяющие проводить уборку.  3.2.24. Наличие в здании или в шаговой доступности места общественного питания (кафе, столовая, ресторан).  3.2.25. Помещение должно соответствовать нормам, установленным действующим на территории Республики Казахстан законодательством.  3.2.26. Круглосуточная охрана по периметру здания с пропускным режимом с физическим контролем допуска в здание и/или на территорию. Наличие системы видеонаблюдения в местах общего пользования.  3.2.27. Допустимая доля вспомогательной площади в общей площади здания (коэффициент потерь площади) не должно превышать 20% для зданий класса В и 12% для зданий класса А.  3.2.28. Помещения на момент передачи Арендатору должны соответствовать всем требованиям пожарной безопасности. В случае выявления отклонений от требований пожарной безопасности Арендодатель обязан в согласованный с Арендатором срок, до момента передачи помещений своими силами и за свой счет устранить все выявленные нарушения.  3.2.29. Здание должно быть обеспечено первичными средствами пожаротушения в соответствии с законодательством Республики Казахстан.  Помещение должно быть оборудовано автоматической установкой пожарной сигнализации и системой оповещения людей о пожаре в соответствии с законодательством Республики Казахстан.  3.2.30. Базовая отделка помещений, предварительно согласованная с Заказчиком.  3.2.31. Арендодатель гарантирует, что помещения, передаваемые в аренду, не заложены, не арестованы, не обременены правами и не являются предметом имущественных споров, а также возможность использовать адрес как адрес местонахождения юридического лица. Возможность сдачи арендованных Помещений в субаренду с письменного согласия Арендодателя.  3.2.32. Арендодатель гарантирует юридическую чистоту сделки.  3.2.33. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора аренды все помещения, оговоренные в нём, будут свободны и готовы к передаче Арендатору.  3.2.34. Техническую эксплуатацию помещения осуществляет Арендатор в соответствии с актом разграничения ответственности. |
| Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг |
| 3.3.1. Помещения должны сохранять эксплуатационные свойства в течение всего периода аренды. |
| Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности |
| Не требуется. |
| Подраздел 3.5 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг |
| В случае аварий, приведших к ухудшению арендуемого помещения, Арендодатель должен оказывать необходимое содействие в устранении их последствий, если авария произошла не по вине Арендатора. Арендодатель должен обеспечить выполнение норм и правил законодательства Республики Казахстан в области охраны труда и пожарной безопасности, работниками, привлекаемыми к оказанию услуг. Помещение должно быть оборудовано автоматической установкой пожарной сигнализации, системой спринклерного пожаротушения (или необходимым количеством пожарных шкафов) и системой оповещения людей о пожаре, а также эвакуационным освещением. Арендодатель обязан применять на практике правила безопасности, установленные действующим законодательством Республики Казахстан. |
| Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика |
| Не требуется. |
| Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника |
| Не требуется. |
| Подраздел 3.8 Специальные требования |
| 3.8.1 Передаваемые помещения должны принадлежать Арендодателю на законном основании, что подтверждается нотариально заверенной копией соответствующего документа. |

|  |
| --- |
| Подраздел 3.9 Требования к серверному помещению |
| 3.9.1 Расположение и размеры помещения: Серверное помещение должно быть расположно в периметре контролируемой зоны. Помещение должно быть защищено от внешних факторов, таких как повышенная влажность, наводнения и экстремальные температуры. Площадь помещения должна быть достаточной для размещения всех серверов, стоек и необходимого оборудования, а также для обеспечения свободного доступа и обслуживания.  3.9.2 Электропитание: Надежное электропитание не менее 3 кВт и не более 4 кВт.  3.9.3 Пожарная безопасность: Система пожарной сигнализации и детекторы дыма для раннего обнаружения пожара. Система пожаротушения, соответствующая стандартам и требованиям для защиты оборудования и предотвращения распространения пожара и ислючающая водяное пожаротушение.  3.9.4. Площадь помещения – 6-8 квадратных метров. Силами Арендодателя обеспечивается установка перегородки из ГКЛ, с минеральным утеплителем, плотностью не менее П75, включая все комплектующие, профиль и монтаж. Толщина готовой перегородки должна быть не менее 120 мм. Требования к минеральному наполнителю: Ursa terra pro 34 PN  3.9.5 Арендодателем производятся малярные и отделочные работы по согласованному дизайну с Арендатором.  3.9.6 Отсутствие фальш-потолков: В серверной комнате потолок должен оставаться открытым. Потолком должна служить бетонная плита перекрытия здания.  3.9.7 Арендатор своими силами или силами подрядчиков выполняет сборку телекоммуникционного шкафа внутри серверного помещения.  3.9.18. Обеспечение свободного доступа к шинам заземления. |
| Подраздел 3.10 Требования к структурированной кабельной системе |
| 3.10.1 Все работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативов, действующих на территории Республики Казахстан.  3.10.2 Требования к кабелям: Должны быть использованы только сертифицированные и проверенные кабели и компоненты, которые соответствуют необходимым стандартам и рекомендациям производителей.  3.10.3 Кабельная система должна включать в себя как горизонтальные, так и вертикальные (подъемные) кабели. Все кабели должны быть правильно помечены для идентификации. В базовом ремонте используется неэкранированная витая пара UTP 4х2х0 51 5е категории. Маркировка точек будет с 2х сторон, на Патч-панели и в розетках.  3.10.3 Требования к монтажу: Все кабели должны быть установлены и зафиксированы так, чтобы не было опасности повреждения. Все кабели должны быть укладываются с соблюдением минимального радиуса изгиба, рекомендованного производителем. Все кабели должны быть защищены от воздействия окружающей среды, включая влагу, температуру, электромагнитные помехи. Основная трасса будет смонтирована в металлическом лотке под фальшполом, до розетки будет подведена с помощью гофры  3.10.4 Требования к наличию и передачи документации:  Исполнительная схема;  Акты освидетельствования скрытых работ;  Кабельный журнал;  Протоколы измерений параметров сети;  Сертификаты соответствия;  Акт приемки в эксплуатацию.  3.10.5 На все выполненные работы и материалы должна предоставляться гарантия не менее 1 года со дня сдачи в аренду помещения. |

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

|  |
| --- |
| Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг |
| Арендодатель обязуется в установленный договором аренды срок передать в аренду Арендатору офисное помещение**,** соответствующее условиям настоящего Технического задания и обеспечить условия для безусловного исполнения договора. Помещения предоставляются в аренду на срок 36 месяцев с даты подписания акта приема-передачи. |
| Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг |
| Арендодатель гарантирует предоставить указанные в договоре аренды помещения, отвечающие требованиям охраны труда, а также санитарным и пожарным нормам и правилам и передать их Арендатору по акту приёма-передачи со всеми необходимыми принадлежностями и документацией в установленный договором срок. При передаче помещения производится его осмотр, проверяются его количественные и качественные характеристики, его соответствие технической документации.  С даты подписания сторонами акта приема-передачи помещений у Арендатора возникает обязательство по оплате арендной платы, которое прекращается с даты возврата помещений, оформленным соответствующим актом приема-передачи. |
| Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг) |
| Арендодатель обязуется. Предоставлять Арендатору в течение 15 рабочих дней со дня окончания расчетного периода Акт оказания услуг (акт выполненных работ) и счет-фактуру, выставленные в сроки и оформленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан о налогах и сборах. |

РАЗДЕЛ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА

|  |
| --- |
| Не требуется. |

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

|  |
| --- |
| Не установлено. |

РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Не установлено.