



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

«Аренда офисного помещения для обособленного подразделения ОАО «ВНИПНефть»

№	Перечень основных данных и требований	Описание
1	Наименование услуг	Заключение договора аренды офисного помещения для размещения обособленного подразделения ОАО «ВНИПНефть» в г. Уфе
2	Наименование Заказчика, почтовый адрес, телефон, факс	ООО «ВНИПНефть» 105005 г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д.32 стр.1 Тел.(495)795 31 30 Факс(495)795 31 31
3	Предмет договора	Аренда офисного помещения
4	Место, условия и сроки (периоды) оказания услуг	Помещения, предоставляемые в аренду, должны находиться в городе Уфа, на расстоянии не более 20 км. от УНПЗ (г. Уфа, ул. Ульяновых, д.74/2) Арендуемые площади должны быть общей площадью не более 150 кв. м. с возможным увеличением до 250 кв. м. Характеристики сдаваемых в аренду помещений для осуществления деятельности должны соответствовать изложенным в настоящем техническом задании требованиям или превосходить их.
5	Срок и порядок оплаты	Максимальный размер арендной платы по договору аренды формируется участником на основании максимального размера арендной платы за 1 кв. м. с учетом: <ul style="list-style-type: none">• Готовность обеспечить наличие парковочных мест;• Капитальный ремонт за счет Арендодателя;• Транспортная доступность (альтернативная развязка дорог);• Включение коммунальных расходов в стоимость арендной платы:• Электроэнергия,• Водоснабжение и водоотведение;• Отопление;• Сбор и утилизация твердых бытовых отходов.• Включение эксплуатационных расходов в стоимость арендной платы:• Пожарная охрана• Охраны арендованных помещений;



		<ul style="list-style-type: none">• Клининговые услуги. <p>Постоянная часть арендной платы уплачивается Арендатором на основании счета (счета-фактуры), выставленного Арендодателем, после подписания Арендатором акта сдачи-приемки выполненных работ (услуг), не ранее чем через 45 (сорок пять) и не позднее чем через 60 (шестьдесят) календарных дней с момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ, путем перечисления соответствующей денежной суммы на расчетный счет Арендодателя.</p> <p>Размер переменной арендной платы эквивалентен сумме фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Арендодателя по обеспечению Объекта аренды электроэнергией в каждом календарном месяце аренды, подлежит оплате Арендатором на основании оформленного Акта снятия показаний прибора учета электрической энергии, водоснабжением и водоотведением (канализацией).</p> <p>Основанием для оплаты служит Договор, подписанный Сторонами и Акт сдачи - приемки выполненных работ/услуг.</p>
6	Требования к количественным характеристикам (объему) услуг	<ol style="list-style-type: none">1. Наличие структурированной кабельной системы (СКС);2. Круглосуточный доступ к помещению;3. Этажность – не выше 3-го этажа (в случае отсутствия пассажирского и грузового лифта).
7	Требования к качеству и безопасности услуг	<p>Наличие у Арендодателя права собственности на помещения, сдаваемые в аренду. На момент заключения договора здание или офисные помещения, передаваемые в аренду, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.</p> <p>Здание должно соответствовать требованиям по пожарной безопасности (категория В) и СанПин 2.2.2/2.4.1340-03 «Гигиенические требования к персональным электронным вычислительным машинам и организации работы».</p>
8	Требования к техническим характеристикам услуг	
8.1.	Требования к зданию и помещению архива	<p>.В здании должно быть специальное помещение для архива обособленного подразделения. При отсутствии специального помещения для архива выделяется приспособленное помещение в здании Арендодателя. Размещение в приспособленных помещениях производится в установленном порядке после их экспертизы. Экспертиза</p>



		<p>устанавливает пригодность помещения (огнестойкость, долговечность, прочность конструкции, техническая укрепленность), состояние помещения, наличие отопительных и вентиляционных систем.</p> <p>Экспертиза проводится представителями архивных, эксплуатационных, пожарных, охранных, санитарных и других профильных служб. Результаты экспертизы оформляются актом.</p> <p>Не допускается прием в эксплуатацию ветхих, сырых, неотапливаемых, не отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям помещений, а также помещений здания, занятого службами общественного питания, пищевыми складами и организациями, хранящими агрессивные и пожароопасные вещества или применяющими опасные и химические технологии.</p> <p>Допускается многофункциональность помещения с выделением перегородками основных и вспомогательных участков.</p> <p>Помещение архива должно быть безопасным в пожарном отношении, гарантировано от затопления, иметь запасной выход. В помещении не должно быть газовых и водонесущих магистральных трубопроводов.</p> <p>Хранение в помещениях без окон допускается при наличии в архиве естественной или искусственной вентиляции, обеспечивающей 2 - 3-х кратный воздухообмен в час.</p> <p>Электропроводка в архиве должна быть скрытой, штепсельные розетки - герметичными, переносная электроаппаратура должна иметь резиновую изоляцию шнуров. Общие и поэтажные рубильники располагают вне помещений хранилищ.</p>
8.2.	Требования ОТ, ПБ и СанПин к помещениям	<ol style="list-style-type: none">1. Площадь на одно рабочее место пользователей ПЭВМ с ВДТ на базе плоских дискретных экранов (жидкокристаллические, плазменные) - 4,5 м² (п. 3.4. СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03).2. В целях санитарно-бытового обслуживания и медицинского обеспечения работников работодателем по установленным нормам оборудуются санитарно-бытовые помещения, помещения для приема пищи, помещения для оказания медицинской помощи, комнаты для отдыха в рабочее время и психологической разгрузки; организуются посты для оказания первой помощи, укомплектованные аптечками для оказания первой помощи и другое (ст. 223 ТК РФ).



		<ol style="list-style-type: none">3. Помещения должны быть обеспечены системой кондиционирования в целях профилактики неблагоприятного воздействия микроклимата (п. 6.10 СанПиН 2.2.4.548-96).4. Помещения должны быть оснащены светильниками со светодиодными лампами, обеспечивающие параметры освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.5. Здание должно быть обеспечено системами противопожарной защиты (пожарной сигнализацией, серверные – системой газового пожаротушения, системой оповещения), внутренним противопожарным водопроводом, огнетушителями.6. Помещения складского назначения, технические помещения (мастерские, кладовые горючих материалов и материалов в горючей упаковке, книгохранилища библиотек, серверные, электрощитовые и т.п.) за исключением помещений категорий В4 и Д, должны иметь противопожарные двери 2-го типа с пределом огнестойкости EI 30 (п. 5.6.4. СП 4.13030.2013, таблицы 23, 24 приложения к Федеральному закону 123-ФЗ от 22.07.2008).7. Требования к складским помещениям:<ul style="list-style-type: none">– Расстояние от светильников до хранящихся товаров должно быть не менее 0,5 метра (п. 343 ППР).– Ширину межстеллажных проходов следует принимать не менее 0,8 метра (п.2.10 ВНТП 02-85).– Запрещается в помещениях складов устанавливать штепсельные розетки (п. 348 ППР).– Аппараты, предназначенные для отключения электроснабжения, должны располагаться вне помещения на стене из негорючих материалов (п. 349 ППР).– Каждое складское помещение должно быть обеспечено огнетушителями ОП-5/4 в количестве 2 шт (прил. 1 ППР).
8.3	Требования к серверной	Серверная комната по умолчанию требует наличия электропитания не ниже II категории: это 2 независимых питающих центра и источник бесперебойного питания.



		<p>Помещение серверной не должно быть проходным. Желательно, чтобы оно не имело окон и не примыкало вплотную к внешним стенам здания. Если же в техническом помещении предусмотрены окна, то п. 3.4 СН 512-78 рекомендует располагать аппаратную на северной или северо-восточной стороне здания. Крайне нежелательно размещать аппаратную рядом с теми внутренними конструкциями здания, которые ограничивают ее возможное расширение в будущем: лифтовые шахты, лестничные марши, вентиляционные камеры и т. д. .</p> <p>Согласно п. 4.2 ППБ 01-03, запрещается располагать аппаратную рядом с помещениями для хранения пожароопасных или агрессивных химических материалов. Не рекомендуется выделять помещение для аппаратной на верхних этажах здания, т. к. они наиболее подвержены повреждениям в случае пожара и могут заливаться при протечках крыши. Согласно п. 17.6 РД 45.120-2000, не допускается размещение аппаратной под помещениями, связанными с потреблением воды (туалеты, душевые, столовые, буфеты и т. д.). При размещении аппаратной в подвале необходимы дополнительная гидроизоляция и тщательный выбор трасс прокладки трубопроводов.</p> <p>Серверную следует располагать в стороне от источников электромагнитного излучения, в местах, где возможно впоследствии расширение пространства и есть возможность размещения крупногабаритной аппаратуры.</p> <p>Максимально допустимая нагрузка на пол в аппаратной должна составлять: распределенная нагрузка не более 12 кПа; сосредоточенная нагрузка не более 4,4 кН.</p> <p>Рекомендуется использовать для освещения серверной комнаты лампы накаливания или галогенные лампы, для снижения количества электромагнитных помех.</p> <p>Рекомендуется иметь фальшпол. Основную функцию - охлаждение - он не выполняет, но является удобным средством размещения кабельных коммуникаций и обладает всеми необходимыми свойствами (такими, как антистатичность и легкость в уборке). Кроме того, это серьезный задел на будущий рост серверной комнаты как по производительности, так и по потреблению.</p> <p>Система кондиционирования должна обеспечивать поддержку температуры в диапазоне от 18 до 24 градусов по Цельсию. Относительная влажность должна поддерживаться в диапазоне от 30 до 50</p>
--	--	--



		<p>процентов.</p> <p>Размеры серверной комнаты должны отвечать требованиям к располагаемому в нем оборудованию или, при отсутствии данных, составлять 0,07 м² на каждые 10 м² площади обслуживаемых рабочих мест.</p> <p>Минимальный допустимый размер серверной комнаты - 14 м².</p> <p>Серверная комната должна быть соединена с главным электродом системы заземления здания кондуитом размером 1,5;</p> <p>Требуемая минимальная высота потолка серверной комнаты должна составлять 2,44 м.</p> <p>Входная дверь в аппаратную должна изготавливаться из трудногорючего материала, иметь противосъемные приспособления и открываться наружу с углом раскрытия 180°. Дверь должна иметь размеры не менее 2,0 x 0,9м, уплотняющую прокладку и запираться на внутренний замок. При необходимости монтажа крупногабаритного оборудования устанавливается двухстворчатая дверь. Порог в дверном проеме не предусматривается.</p> <p>Аппаратная должна быть в максимальной степени снабжена подсистемами:</p> <ul style="list-style-type: none">• охранной сигнализации;• пожарной сигнализации;• пожаротушения;• контроля доступа;• кондиционирования;• освещения;• аварийного освещения (для работы при отключении рабочего освещения);• защитного и телекоммуникационного заземления, причем из аппаратной должна быть обеспечена экранированный кабель и устанавливать фильтр. Выключатель системы общего освещения советують располагать рядом с входной дверью на высоте 1,5 м от уровня пола.
8.4	Срок оказания услуг	11 месяцев с момента подписания договора
8.5	Цель использования	В качестве нежилых офисных помещений
8.6	Техническое состояние здания	Удовлетворительное, не требующее капитального ремонта



8.7	Наличие центрального отопления, канализации, водоснабжения (ХВС, ГВС)	Обязательно
8.8	Наличие санузлов	Обязательно, не менее двух на этаже
8.9	Наличие пожарной сигнализации	Обязательно
8.10	Наличие приточно-вытяжной вентиляции помещений	Обязательно