|  |
| --- |
| **Приложение №** |
| **к договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**  **№** |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на выполнение работ по капитальному ремонту общественных зон гостиничного комплекса**

**«Mantera Resort & Congress»,**

расположенному по адресу: Краснодарский край, п.г.т. Сириус, ул. Голубая, д. 1А

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Наименование** | **Описание** |
|  | Наименование объекта | Mantera Resort & Congress |
|  | Местонахождение объекта | Краснодарский Край, ФТ Сириус, ул. Голубая, д. 1А. |
|  | Заказчик | Общество с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬСТРОЙ» (ООО «ОТЕЛЬСТРОЙ») |
|  | Технический заказчик |  |
|  | Генеральный подрядчик | ООО ПСК «Основа Сочи» |
|  | Подрядчик | По результатам редукциона |
|  | Исходные данные | Рабочая документация на капитальный ремонт гостиничного комплекса «Mantera Resort & Congress»  Дизайн-проект общественных зон  Локальный сметный расчет на выполнение работ |
|  | Срок (этапы) и условия  выполнения работ по капитальному ремонту | Начало производства работ – 15 ноября 2024 года  Ввод в эксплуатацию общественных зон – 31 мая 2025 года |
|  | Вид строительства | Капитальный ремонт |
|  | Основные технико-экономические показатели Объекта капитального ремонта | Капитальный ремонт выполнить в соответствии с рабочей документацией.  Общая площадь капитального ремонта - **1 498,08 м2**, в том числе:   1. Лобби – бар, коридор, с/у, ВИП переговорные – **553,83 м2**; 2. Спортзал, ресепшен спортзала, раздевалки, массажные – **410,13 м2**; 3. Итальянский ресторан – **145,12 м2;** 4. Доготовочный цех, мойка посуды коридор, с/у **– 128,2 м2;** 5. Террасы – **260,8 м2.** |
|  | Требования к выполняемым строительно-монтажным работам | Требования к применяемым материалам, оборудованию и выполняемым работам определяются Техническим заданием, проектной и рабочей документацией, требованиями СП, ГОСТ и иных нормативных документов, действующих на территории РФ. |
|  | Сейсмичность участка | 8 баллов (Согласно карте общего сейсмического районирования территории Российской Федерации - ОСР-2015-А) |
|  | Особые условия строительства | Сжатые сроки производства работ  Сейсмичность принять в соответствии с требованиями CП 14.13330 и с CHKK 22-301-2000\*.  Работы, связанные с применением шумных строительных механизмов вести с 9 до 19 часов, с перерывом с 13 до 15 часов;  Часть здания, в котором ведутся работы по капитальному ремонту выводится из эксплуатации, остальные части здания – эксплуатируются.  Остальные условия выполнения работ по капитальному ремонту предусмотрены проектом организации строительства |
|  | Требования к Подрядчику | - Наличие необходимых профессиональных знаний, опыта и репутации (отзывы, благодарственные письма, грамоты и т.д.)  - Наличие ресурсных возможностей (финансовые, материально-технические, производственные, трудовые)  - Подрядчик должен обладать гражданской правоспособностью в полном объеме для заключения и исполнения Договора.  - Подрядчик должен обеспечить способность проведения необходимого комплекса работ в требуемые сроки с надлежащим качеством.  - Организация не должна находиться в процессе ликвидации, банкротства и на ее имущество не должен быть наложен арест.  - Отсутствие у участника предварительного отбора задолженности по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год;  - Отсутствие у участника предварительного отбора за 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в предварительном отборе, контракта или договора, в том числе заключенного в соответствии с настоящим Положением, по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объектов капитального строительства, относящихся к той же группе работ, что и предмет предварительного отбора, расторгнутого по решению суда или расторгнутого по требованию одной из сторон такого контракта или договора в случае существенных нарушений участником предварительного отбора условий такого контракта или договора;  - Наличие положительного опыта проектных работ на объектах, аналогичных объектах;  - Иметь сертификат саморегулируемой организации в строительстве (СРО) |
|  | Привлечение субподрядчиков (соисполнителей) | Подрядчик вправе выполнять работы своими силами или с привлечением субисполнителей (субподрядчиков) на отдельные виды работ по согласованию с Заказчиком. |
|  | Требования к применяемым материалам, оборудованию и инструменту | Все материалы, инструменты и оборудование, используемые при выполнении работ, должны соответствовать нормативным требованиям, предъявляемым к такой продукции законодательством Российской Федерации, иметь все необходимые паспорта, сертификаты соответствия, удостоверяющие их качество, санитарно - эпидемиологическое заключение, сертификаты пожарной безопасности (при необходимости).  Все применяемые материалы должны соответствовать требованиям, установленным в проектной (рабочей) документации.  Хранение используемого в работе оборудования и материалов осуществляется Подрядчик в отведённом для этого Заказчиком месте строительной площадки или ином согласованном Заказчиком месте**.** |
|  | Требования к безопасности при проведении работ | Соблюдение требований охраны труда, электробезопасности, правил пожарной безопасности, санитарно – гигиенических норм и правил действующих на территории РФ.  Подрядчик перед началом производства работ обязан Приказом назначить ответственное лицо за соблюдение требований охраны труда, электробезопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил действующих на территории РФ.  Мероприятия по защите от проникновения людей в опасную зону при проведении монтажных работ осуществляет Подрядчик, согласно разработанных Технологических карт.  Подрядчик обеспечивает персонал исправным инструментом, средствами индивидуальной защиты, согласно действующего законодательства и Технологических карт, утвержденных Заказчиком.  Подрядчик обеспечивает места проведения работ первичными средствами пожаротушения. |
|  | Общие условия выполнения работ на объекте | 1. Подрядчик перед началом работ Приказом назначает ответственное лиц за производство работ на Объекте на весь период производства работ, который от имени Подрядчика осуществляет контроль качества работ и ход выполнения строительных работ. 2. Подрядчик должен назначить должностных лиц, ответственных за электрохозяйство, пожарную безопасность, производственную санитарию, соблюдение природоохранного законодательства на Объекте. 3. Перед началом работ Подрядчик обязан провести привлекаемому персоналу вводный инструктаж и инструктаж по пожарной безопасности. 4. Перед началом производства работ Подрядчик разрабатывает и согласовывает с Заказчиком Технологические карты на выполняемые работы. 5. Перед началом производства работ Подрядчик разрабатывает и согласовывает с Заказчиком Проект производства работ. 6. Заказчик передает строительную площадку Подрядчику по Акту приема-передачи строительной площадки перед началом производства работ. Определяет схему движения работников Подрядчика к рабочим местам. Определяет пропускной режим для допуска работников, автотранспорта ввоза и вывоза оборудования и материалов Подрядчика на Объект 7. Подрядчик по согласованию с Заказчиком своими силами возводит временные санитарно-бытовые помещения и осуществляет их дальнейшую эксплуатацию. 8. Подрядчик своими силами организует места хранения оборудования, материалов и несет ответственность за их сохранность. 9. Подрядчик обязан обеспечить персонал инвентарными, исправными лестницами, лесами и подмостями, предназначенными для удобного и безопасного проведения работ на высоте. 10. Подрядчик должен вести: журнал входного контроля, общий и специальный журнал производства работ с отражением всех фактов и обстоятельств, связанных с производством работ, на протяжении всего периода производства работ. 11. Подрядчик производит строительно-монтажные работы в соответствии с действующими нормами и правилами на территории РФ, рабочей документацией, технологическими картами, разработанными Подрядчиком до начала производства работ. 12. Подрядчик в процессе производства работ готовит исполнительную документацию согласно РД 11-02-2006 и предоставляет по первому требованию Заказчика, независимо от степени ее готовности. 13. При производстве работ риск повреждения инженерных коммуникаций и другого имущества Заказчика лежит на Подрядчик. 14. Подрядчик должен соблюдать правила использования иностранной и иногородней рабочей силы, установленные законодательством Российской Федерации и распорядительными документами Правительства Краснодарского края. 15. Подрядчик после назначения лиц ответственных за электробезопасность и безопасное проведение работ своими силами организует монтаж временных сетей от указанных Заказчиком точек подключения к месту проведения работ с составлением необходимых актов по разграничению эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности. 16. Подрядчик складирует мусор в строго отведенных местах (контейнерах), согласованных Заказчиком. Погрузка мусора в контейнеры или транспортные средства осуществляется силами Подрядчика, вывоз мусора осуществляет силами Подрядчика. 17. При производстве работ Подрядчик обязан согласовывать любые отклонения от Технического задания, проектной документации, в том числе не влияющие на технологию и качество работ. И незамедлительно уведомить об этом Заказчика в письменной форме, который в разумный срок принимает решение о производстве дополнительных работ либо отказывает в их производстве. 18. Строительные работы Подрядчик производит в соответствии с СП, ГОСТ, РД и инструкциями действующими на территории РФ. 19. Подрядчик обязан выполнять работы по Договору силами только квалифицированных рабочих, имеющих соответствующий разряд и прошедших медицинское освидетельствование в случаях, установленных правовыми актами в области строительства. 20. При выполнении работ обеспечить выполнение необходимых мероприятий по пожарной безопасности, соблюдать правила техники безопасности, правила по охране труда и охране окружающей природной среды; 21. Подрядчик должен передать результаты выполненных работ Заказчику в порядке и сроки, предусмотренные Договором. 22. Подрядчик за свой счет устраняет недостатки, выявленные Заказчиком в процессе выполнения Работ и/или в отчетной документации; 23. Если в процессе выполнения работ, выяснится нецелесообразность их дальнейшего выполнения, Подрядчик незамедлительно должен поставить об этом в известность Заказчика. При этом Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней принять решение о продолжении или прекращении выполнения работ; 24. Подрядчик принимает на себя все необходимые риски, связанные с причинением и возмещением Заказчику и третьим лицам убытков в связи с ненадлежащим выполнением работ, предусмотренным Договором. 25. Подрядчик обязуется соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы и требования на Объекте; 26. В процессе проведения Работ Подрядчик должен обеспечить собственными силами и за свой счет систематическую уборку строительной площадки Объекта, а по завершении Работ окончательную уборку строительной площадки Объекта и прилегающей непосредственно к ней территории от отходов производства и потребления с последующим вывозом на специализированные полигоны. В случае оказания услуг Заказчиком по вывозу мусора на специализированные полигоны и плате за негативное воздействие на окружающую среду, Подрядчик компенсирует Заказчику его расходы, пропорционально своей части. 27. Подрядчик должен надлежащим образом исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором и применимыми нормами действующего законодательства РФ; 28. Подрядчик несет ответственность, установленную Нормами и правилами, а также Договором, в том числе:   - за сохранность всех поставленных для реализации Договора материалов и оборудования Заказчика, строительной техники, до полного завершения Работ (включая период времени, в течение которого Подрядчик будет устранять выявленные в ходе приемки Недостатки, демонтировать возведенные им временные сооружения, а также вывозить находящуюся на территории Строительной площадки строительную технику, механизмы, оборудование, оставленный после выполнения Работ мусор);  - материальную, гражданско-правовую, административную, уголовную ответственность за профессиональные заболевания или несчастные случаи на производстве, которые могут произойти с его работниками, или которые могут произойти в результате действий или бездействия работников Подрядчика во время выполнения Работ по Договору или нахождении на Объекте.   1. Подрядчик за два дня до начала выполнения работ разрабатывает и согласовывает с Заказчиком Проект производства работ (ППР). А также, предварительно письменно согласовывает с Заказчиком все изменения, вносимые в ППР; 2. Необходимость в выполнении образца работы (эталона) обозначает Заказчик до проведения соответствующего этапа работ; 3. Возникающие дополнительные требования к проводимым работам, неучтенным в проектной документации, дополнительно согласовывать с Заказчиком. 4. Заказчик может осуществлять строительный контроль (технический надзор) за ходом и качеством выполняемых Подрядчик работ, используя при этом качественные критерии, заложенные в действующих нормативно-технических документах РФ, определять способы выполнения работ, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика, в том числе:   – проводить любые измерения, испытания, проверки соответствия сведений, указанных в исполнительной документации, фактически выполненным работам;  – производить проверку соответствия используемых Подрядчиком материалов и оборудования условиям Договора и рабочей документации;  – обо всех случаях нарушений выполнения отдельных видов работ вносить соответствующую запись в журнал производства работ, выдавать соответствующие предписания;  – проверять соответствие записей, внесенных в журнал производства работ, фактически выполненным работам;  – осуществлять оперативный и периодический контроль выполнения Подрядчиком мероприятий в соответствии с Требованиями по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических норм, природоохранного законодательства, а также выдавать Подрядчику обязательные к исполнению предписания по устранению выявленных нарушений;  – давать указание Подрядчику о полной или частичной приостановке работ, если Подрядчик допускает при их выполнении отступления от условий Договора, ухудшающие качество проектных решений или влияющие на безопасность и надёжность здания (сооружения) и конструкций, а также давать иные указания, не противоречащие действующему законодательству РФ в области строительства.   1. Заказчик организует и проводит совместно с Подрядчиком комплексное опробование, с предварительной разработкой программы: противопожарных систем Объекта; противопожарного водопровода; системы контроля доступа в номера и служебные помещения Объекта; система оповещения и управления эвакуацией Объекта; системы кондиционирования Объекта; систем вентиляции Объекта; системы ЛВС Объекта; системы диспетчеризации номерного фонда и мест общего пользования Объекта. |
|  | Требования к составу работ | 1. Общестроительные работы   Выполнить работы по демонтажу всех перегородок ГКЛ, элементы стяжки в соответствии с рабочей документацией. Выполнить работы по монтажу перегородок ГКЛ, устройству стяжки, устройству потолков. Выполнить работы по чистовой отделке в соответствии с рабочей документацией, в соответствии с дизайн проектом.   1. Электроснабжение   Выполнить работы по монтажу системы электроснабжения номерного фонда в соответствии требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн проекта.  В процессе работ выполнить монтаж силовой сети от существующих этажных щитовых к щитам потребителей по существующим и новым лотковым конструкциям.  От распределительного шкафа осуществить прокладку сетей электроснабжения розеточных групп, питания оборудования вентиляции и кондиционирования в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн проекта.   1. Электроосвещение   Выполнить работы по монтажу системы электроосвещения в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн проекта.  В процессе работ выполнить монтаж системы освещения от этажных номерных шкафов с управлением через импульсные выключатели с учетом разработанного дизайн проекта.   1. Сети связи:   Структурированная кабельная система (СКС)  Выполнить работы по монтажу структурированной кабельной системы в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта.  Система вызова персонала.  Выполнить работы по монтажу системы вызова персонала в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта. Монтаж кабельных линий от существующих этажных коммутационных шкафов к точкам подключения оборудования выполнить по существующим лотковым конструкциям  Система контроля и управления доступом.  Выполнить работы по монтажу электронных замков входных дверей номерного фонда в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта с применением типа идентификации гостя и персонала по RFID- карте.  Система автоматизации и диспетчеризации.  Выполнить работы по монтажу системы автоматизации и диспетчеризации в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта.  Автоматическая пожарная сигнализация.  Выполнить работы по монтажу системы автоматической пожарной сигнализации гостиничных номеров в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта. Кабельные линии проложить в гофротрубе с креплением металлическими скобами.   1. Система оповещения и управления эвакуацией.   Выполнить работы по монтажу системы оповещения и управления эвакуацией в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта.   1. Система вентиляции и кондиционирования воздуха.   Выполнить работы по монтажу системы вентиляции и кондиционирования воздуха в соответствии с требованиями нормативной документации, рабочей документации, дизайн- проекта.   1. Система водяного пожаротушения.   Выполнить работы по монтажу спринклеров системы автоматического пожаротушения в соответствии с требованиями нормативной и рабочей документации.   1. Система водоснабжения.   Выполнить работы по монтажу системы хозяйственно-питьевого водоснабжения в соответствии требованиями нормативной и рабочей документацией, а также с учётом расстановки сантехнического оборудования в соответствии с дизайн- проектом.  В процессе работ выполнить монтаж сетей от существующих этажных подключений к стоякам, расположенных в шахтах.   1. Система водоотведения.   Выполнить работы по монтажу системы хозяйственно-бытовой канализации в соответствии требованиями нормативной и рабочей документацией, а также с учётом расстановки сантехнического оборудования в соответствии с дизайн- проектом.  В процессе работ выполнить монтаж сетей от существующих этажных подключений к стоякам, расположенных в шахтах. |
|  | Сдача-приемка работ и их результатов | При сдаче выполненных работ Подрядчик передает Заказчику следующий пакет документов:   1. Акт выполненных работ по форме КС-2; 2. Справку о стоимости выполненных работ по форме КС-3; 3. Журнал КС-6а на момент сдачи работ; 4. Журнал производства работ, специальные журналы производства работ; 5. Полный комплект подписанной всеми участниками строительства исполнительной документации, подтверждающей объем выполненных работ (в т.ч. акты скрытых работ, исполнительные схемы, акты входного контроля с приложением сертификатов, паспортов и (или) иных документов, подтверждающих качество и соответствие применяемых материалов, оборудования и конструкций требованиям нормативной документации, требованиям рабочей документации); 6. Документы, подтверждающие первичную стоимость материалов, оборудования; 7. Отчет об использовании авансовых средств. |
|  | Гарантийный период | В соответствии с условиями Договора.  Договором предусмотрено гарантийное удержание. |
|  | Исполнительная документация | Исполнительная документация передается Подрядчиком в 2 экз. на бумажном носителе и в 2х экземплярах на электронном носителе (1 экземпляр в формате PDF, 1 экземпляр в редактируемом формате). |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заказчик  **ООО ПСК «Основа Сочи»**   |  | | --- | | **Исполнительный директор** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Д. Пшеницькая**  **м.п.** | | Подрядчик  **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /**  **м.п.** |