

**Открытое акционерное общество**  
**«Кузбасский технопарк»**

Утверждена  
приказом Генерального директора  
открытого акционерного общества  
«Кузбасский технопарк» №12  
от 02.05.2012г.

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**открытого конкурса по отбору организации для оказания услуг по**  
**технической эксплуатации объектов недвижимого имущества,**  
**технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого**  
**имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк»**

Конкурсная документация открытого конкурса по отбору организации для оказания услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк» (далее – Предприятие).

1. Извещение о проведении конкурса.
2. Общие положения. Предмет конкурса.
3. Требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе, инструкция по ее заполнению, требования к описанию участниками конкурса оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.
4. Место, условия и сроки (периоды) оказания услуг.
5. Начальная (максимальная) цена договора, форма, сроки и порядок оплаты услуг, порядок формирования цены договора, сведения о валюте, используемой для формирования цены договора и расчетов с исполнителями.
6. Сведения о возможности Предприятия в одностороннем порядке изменить объем оказываемых по договору.
7. Порядок, место, дата начала и дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.
8. Требования к участникам конкурса.
9. Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе, порядок внесения изменений в такие заявки.
10. Формы, порядок, даты начала и окончания срока предоставления участникам конкурса разъяснений положений конкурсной документации.
11. Место, порядок, даты и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.
12. Критерии оценки заявок на участие в конкурсе.
13. Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.
14. Срок со дня подписания протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в течение которого победитель конкурса должен подписать проект договора.

Приложения:

1. Перечень и условия оказания услуг (работ);
2. Копия св-ва о праве собственности на объект недвижимого имущества (предоставляется по запросу);
3. Копия поэтажного плана объекта недвижимого имущества (предоставляется по запросу);
4. Образец договора на оказание услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк».

**Извещение о проведении открытого конкурса по отбору организации для оказания услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк» (далее – Предприятие).**

Организатор конкурса – Открытое акционерное общество «Кузбасский технопарк».

Место нахождения Организатора конкурса: Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

Почтовый адрес организатора конкурса: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

Адрес электронной почты Организатора конкурса: [technopark@technopark42.ru](mailto:technopark@technopark42.ru)

Контактный телефон Организатора конкурса: 8 (3842) 36-53-16; 75-47-72.

Предмет договора: Оказание услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк».

Место оказания услуг:

- Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Сосновый бульвар, дом 1.

- Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

Начальная (максимальная) цена контракта: 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС.

Конкурсная документация предоставляется со дня опубликования настоящего извещения на сайте: [technopark@technopark42.ru](mailto:technopark@technopark42.ru), в рабочие дни с 8.30 до 16-30 часов, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента поступления письменного требования, по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

Конкурсная документация размещается на сайте: [technopark@technopark42.ru](mailto:technopark@technopark42.ru)

Место и дата рассмотрения предложений участников закупки и подведения итогов закупки: Российская Федерация, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Володарского, дом 16, «28» мая 2012 года, 10-00 (время местное).

**Организатор конкурса.**

## **2. Общие положения. Предмет конкурса.**

2.1. Организатором конкурса является Открытое акционерное общество «Кузбасский технопарк» (далее - Предприятие).

2.2. Учредителем предприятия является субъект Российской Федерации – Кемеровская область в лице Комитета по управлению государственным имуществом.

2.3. Конкурс проводится в соответствии Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О ЗАКУПКАХ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ ОТДЕЛЬНЫМИ ВИДАМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ».

2.5. Затраты участников конкурса, связанные с подготовкой заявки на участие в конкурсе, участием в открытом конкурсе, Организатором конкурса не оплачиваются.

2.6. Предметом конкурса является отбор организации для оказания услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк».

2.7. По результатам конкурса с организацией, являющейся победителем конкурса, будет заключен договор на оказание услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк».

## **3. Требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе, инструкция по ее заполнению, требования к описанию участниками конкурса оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.**

3.1. Для участия в конкурсе участник конкурса подает заявку на участие в конкурсе.

Заявки на участие в конкурсе предоставляются со дня опубликования извещения о проведении конкурса и до 16-30 часов (время местное) «25» мая 2012 года по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

3.2. Участник конкурса подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Подача заявки на участие в конкурсе в форме электронного документа также допускается.

В заявке указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка.

Заявки на участие в конкурсе могут быть представлены Организатору конкурса нарочным, заказным письмом с уведомлением о вручении, экспресс-почтой либо курьерской службой.

3.3. Заявка на участие в конкурсе составляется в произвольной форме и должна содержать:

- 1) сведения и документы об участнике конкурса, подавшем такую заявку:
  - а) фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона;
  - б) полученную не ранее чем за месяц до дня размещения на сайте извещения о проведении конкурса выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;
  - в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника конкурса:

- учредительные документы (устав и/или учредительный договор) (копии, заверенные участником конкурса);

- решение уполномоченного органа управления участника конкурса о назначении (избрании) руководителя, приказ о назначении руководителя участника конкурса;

2) Предложение о цене контракта, о качестве услуг и об условиях исполнения договора. Предложения о цене договора должно содержать сведения:

а) о стоимости оказания услуг, включая все расходы, с учетом налога на добавленную стоимость.

**Внимание! Стоимость оказания услуг, предложенная организацией, признанной победителем Конкурса, остается неизменной на все время действия договора, и не подлежит пересмотру на дату окончательного расчета, вне зависимости от фактических затрат организации.**

б) о форме, сроках и порядке оплаты стоимости услуг.

3.4. Предложение о условиях исполнения договора должно содержать:

а) описание выполняемой работы, оказываемой услуги, их количественных и качественных характеристик;

б) описание системы работы, плана, предложения по количественному составу сотрудников;

в) общую и профессиональную характеристику организации, включая сведения о членстве в профессиональных объединениях, лицензировании.

г) сведения о квалификации и опыте и численности сотрудников организации;

д) сведения об опыте работы за последние три года;

3) копии документов, подтверждающих соответствие участника конкурса установленным требованиям и условиям допуска к участию в конкурсе:

- заверенную копию лицензии организации на осуществление деятельности, выданную в установленном порядке, срок действия которой не истек;

4. Организация по своему усмотрению может предоставить иную информацию, характеризующую ее и подтверждающую квалификацию и опыт ее сотрудников.

5. Заявка на участие в конкурсе, а также вся прилагаемая к ней документация, должны быть написаны на русском языке.

7. Валюта предложения о цене: рубли Российской Федерации.

#### **4. Место, условия и сроки (периоды) оказания услуг**

1. Место оказания услуг:

- Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, Сосновый бульвар, дом 1,

- Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, 16.

2. Сроки (периоды) оказания услуг:

Период оказания услуг: с 01 июня 2012 года по 31 декабря 2012 года.

3. Условия оказания услуг:

- оказание услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества:

1) здания бизнес-инкубатора Кузбасского технопарка, расположенного по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, Сосновый бульвар, дом 1;

2) офисного здания Кузбасского технопарка по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, 16.

Подробный перечень и условия оказания услуг (работ) определен **Приложением №1 к конкурсной документации.**

#### **5. Начальная (максимальная) цена договора, форма, сроки и порядок оплаты услуг, порядок формирования цены договора, сведения о валюте, используемой для формирования цены договора и расчета с исполнителем.**

1. Начальная (максимальная) цена договора составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС.

2. Форма, сроки и порядок оплаты услуг: в безналичной форме на счет победителя конкурса, платежом в размере 100% цены договора до 10 числа, месяца, следующего за расчетным, платежи осуществляются по факту оказания услуг.

3. Источник финансирования: собственные средства Предприятия.

4. Порядок формирования цены договора - стоимость оказания услуг по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов недвижимого имущества открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк» включает все расходы, возникающие у участника конкурса в связи с исполнением обязательств по договору, включая накладные расходы, командировочные расходы, транспортные расходы, затраты по оформлению соответствующих документов, а также любые иные сопутствующие расходы, с учетом налога на добавленную стоимость.

5. Сведения о валюте, используемой для формирования цены договора и расчетов с исполнителями, содержатся в пункте 3 конкурсной документации.

#### **6. Сведения о возможности Предприятия в одностороннем порядке изменить объем оказываемых по договору услуг.**

Предприятие вправе при исполнении договора в одностороннем порядке изменить объем всех предусмотренных договором услуг не более чем на десять процентов такого объема в случае выявления потребности в дополнительных услугах, не предусмотренных договором, но связанных с услугами, предусмотренными договором, или при прекращении потребности в предусмотренной договором части услуг. При этом по согласованию с победителем конкурса Предприятие вправе

изменить цену договора пропорционально объему указанных дополнительных услуг или объему указанной части услуг, но не более чем на десять процентов такой цены.

#### **7. Порядок, место, дата начала и дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.**

1. Заявки на участие в конкурсе предоставляются со дня опубликования извещения о проведении конкурса на сайте: [technopark@technopark42.ru](mailto:technopark@technopark42.ru) и до 16-30 часов по местному времени «25» мая 2012 года по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

Ответственное лицо – Шиловская Наталья Александровна (тел. 8(3842) 75-47-72; 36-53-16), эл.адрес: [n.shilovskaya@technopark42.ru](mailto:n.shilovskaya@technopark42.ru)

2. Заявки на участие в конкурсе могут быть представлены организатору конкурса на электронный адрес, нарочным, заказным письмом, экспресс-почтой либо курьерской службой.

3. Участник конкурса вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе.

4. Участник конкурса несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей заявки на участие в конкурсе, Предприятие не отвечает и не имеет обязательств по этим расходам независимо от характера проведения и результатов конкурса.

#### **8. Требования к участникам конкурса.**

1. Соответствие участников конкурса требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к организациям, осуществляющим эксплуатацию объектов недвижимого имущества, техническую эксплуатацию инженерных сетей объектов недвижимого имущества, являющихся предметом конкурса, в том числе:

1. Соответствие федеральным стандартам данного вида деятельности;

2. Непроведение ликвидации участника конкурса и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса банкротом и об открытии конкурсного производства.

3. Неприостановление деятельности участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе.

4. Отсутствие сведений об участниках закупки в реестре недобросовестных поставщиков, в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О ЗАКУПКАХ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ ОТДЕЛЬНЫМИ ВИДАМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ».

5. Проверка соответствия участников конкурса указанным требованиям осуществляется Организатором конкурса, конкурсной комиссией.

#### **9. Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе, порядок внесения изменений в такие заявки.**

1. Участник конкурса, подавший заявку на участие в конкурсе, вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до 16-30 часов по местному времени «25» мая 2012 года по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, дом 16.

2. Изменения в заявке на участие в конкурсе подается в письменной форме в порядке, предусмотренном конкурсной документацией для подачи заявок.

3. На изменения в заявку на участие в конкурсе распространяются требования, установленные настоящей конкурсной документацией, к содержанию, форме, подаче заявок на участие в конкурсе и их регистрации.

4. Для отзыва поданной заявки на участие в конкурсе участник конкурса подает в письменной форме уведомление Предприятию об отзыве заявки.

5. Изменения в заявке на участие в конкурсе и уведомления об отзыве заявок на участие в конкурсе регистрируются Предприятием.

#### **10. Формы, порядок, даты начала и окончания срока предоставления участникам конкурса разъяснений положений конкурсной документации.**

1. Любой участник конкурса вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса Предприятие обязано направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к Организатору конкурса не позднее, чем за пять дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

#### **11. Место, порядок, даты и время рассмотрения предложений участников закупки и подведения итогов конкурса.**

1. Комиссия осуществляет оценку и сопоставление конкурсных заявок участников закупки, признанных участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней.

2. Оценка и сопоставление конкурсных заявок осуществляются Комиссией в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с критериями, установленными конкурсной документацией. Совокупная значимость таких критериев должна составлять сто процентов.

3. Оценка и сопоставление конкурсных заявок осуществляется по цене и иным критериям, указанным в конкурсной документации.

#### **12. Критерии оценки заявок на участие в конкурсе.**

1. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, конкурсная комиссия оценивает и сопоставляет такие заявки по следующим критериям:

- 1) цена договора;
- 2) квалификация, наличие опыта работы, оснащенность техническими средствами участника конкурса на выполнение работ, оказание услуг.

**Значимость – 60% (процентов)** - за цену договора;

**Значимость – 40% (процентов)** - за квалификацию, наличие опыта работы, оснащенность техническими средствами участника конкурса на выполнение работ, оказание услуг.

#### **13. Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.**

1. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десять дней со дня окончания приема заявок на участие в конкурсе.

2. Конкурсная комиссия производит оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных участниками размещения заказа и принимает решение о победителе. Конкурсная комиссия при проведении оценки и сопоставлении заявок может руководствоваться мнением экспертов, которых она вправе привлекать к своей деятельности.

3. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляется комиссией в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с

критериями и значимостью, установленными настоящей документацией. Совокупная значимость таких критериев должна составлять сто процентов.

4. Оценка заявок на участие в конкурсе осуществляется с использованием **рейтингового метода**. Первый рейтинговый номер присваивается худшему показателю по критерию, последнее – лучшему.

5. Максимальное количество рейтинговых номеров равно количеству оцениваемых заявок на участие в конкурсе. В случае равенства показателей по критерию заявкам на участие в конкурсе присваиваются одинаковые рейтинговые номера, при этом количество рейтинговых номеров соответственно уменьшается.

#### **Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе:**

При оценке и сопоставлении заявок на участие в конкурсе каждым членом комиссии по каждой заявке на участие в конкурсе **по каждому критерию отдельно**:

- присваивается **рейтинговый номер**;
- проставляется **значимость**, указанная в настоящей документации;
- рассчитывается **значение** путем умножения присвоенного рейтингового номера на значимость.

Каждым членом комиссии по каждой заявке на участие в конкурсе подводится **итоговое значение** участника конкурса путем суммирования значений по каждому критерию, по следующей формуле:

$$\underline{Q=A*B+C(1)*D(1)+...C(n)*D(n)}$$

Где:

Q – итоговое значение участника конкурса;

A – значимость ценового критерия;

B – рейтинговый номер участника конкурса по ценовому критерию;

C(1)...C(n)- значимость каждого неценового критерия, установленного конкурсной документацией;

D(1)...D(n) – рейтинговый номер участника конкурса по неценовым критериям;

n- неценовой критерий

На основании подведенных итоговых значений каждым членом, конкурсной комиссией рассчитывается общее итоговое значение участника, которое получается путем суммирования итоговых значений делением полученной суммы на количество присутствующих членов комиссии.

$$\underline{R= (Q(1)+...Q(k) / K}$$

R – общее итоговое значение участника конкурса

Q(1)...Q(k) – итоговое значение участника конкурса по каждому члену комиссии;

K,k – количество членов комиссии.

Первый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, набравшей по результатам оценки максимальное общее итоговое значение. Такая заявка считается содержащей лучшие условия исполнения договора.

#### **Победителем признается участник:**

- заявка которого имеет 1 (первый) номер;

- при условии равенства номеров по заявкам двух и более участников, победителем признается участник, в заявке которого указана наименьшая цена договора;
- в случае если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые условия исполнения контракта, победителем признается заявка на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок.

**14. Срок с даты рассмотрения предложений участников конкурса и подведения итогов закупки, в течение которого победитель конкурса должен подписать проект договора.**

1. Победитель конкурса в срок не позднее 5 дней с момента получения протокола подведения итогов закупки подписывает и представляет организатору конкурса договор.

Победитель конкурса вправе до истечения указанного срока представить организатору конкурса письменные предложения о внесении изменений и дополнений в договор, за исключением условий исполнения договора, предложенных победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе.

Организатор конкурса в срок не позднее 5 дней с даты получения договора, подписанного победителем конкурса, подписывает его и возвращает один экземпляр договора победителю конкурса.

2. В случае, если победитель конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил Организатору конкурса подписанный договор, переданный ему Организатором конкурса, победитель конкурса признается уклонившимся от заключения договора.

3. В случае, если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, Предприятие вправе обратиться в суд с иском о требовании о понуждении победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер.

4. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

## **ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЙ**

1) Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

2) Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

3) Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проветривание колодцев.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

Прочистка канализации.

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Проверка заземления оборудования.

Протирка светильников и смена перегоревших электролампочек

Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Смена штепсельных розеток и выключателей.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

Консервация системы центрального отопления.

Ремонт и осмотр пандуса.

Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек,

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Укрепление флагодержателей.

Осмотр кровель фасадов.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

Регулировка окон и дверей

Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков.

Утепление входных дверей

Ремонт перекрытий.

Ремонт и утепление трубопроводов.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

Ремонт и утепление ИТП.

Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов.

Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Консервация поливочных систем.

Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.

Ремонт и укрепление входных дверей.

Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.

То же вентиляции и гвс.

Промывка системы центрального отопления.

Очистка и промывка водопроводных баков.

Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

Подготовка зданий к праздникам.

Прочистка колодцев

Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

Удаление с крыш снега и наледей.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Косметический строительный ремонт стен, потолков, половых покрытий.

Замена элементов дверных блоков и дверей, фурнитуры.

Мелкий строительный ремонт элементов здания и объектов.

Проведение погрузочно-разгрузочных работ на этажах здания, в офисах, складе, перемещение, погрузка и выгрузка мебели, коробок, товаров, материалов вручную или с помощью механизмов, предназначенных для погрузочно-разгрузочных работ.

Расстановка груза согласно планировке помещения и поэтажности складирования.

## **ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

### 1. Электротехнические устройства

- 1.1 Замена неисправных участков электрической сети здания (до 1 м на 1000 кв.м. обслуживаемой площади Объекта в квартал);
- 1.2 Устранение мелких неисправностей электропроводки;
- 1.3 Замена перегоревших ламп внутри здания;
- 1.4 Ремонт или замена неисправных розеток и выключателей;
- 1.5 Замена вышедших из строя светильников на аналогичные;
- 1.6 Замена неисправных стеновых и потолочных патронов;
- 1.7 Замена неисправных дросселей, стартеров и креплений люминесцентных светильников;
- 1.8 Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей;
- 1.9 Замена приборов учета на аналогичные;
- 1.10. Замена деталей крепления для светильников и проводов.

### 2. Водопровод и горячее водоснабжение

- 2.1. Уплотнение сгонов;
- 2.2. Устранение течи резьбовых соединений;
- 2.3. Прикрепление трубопроводов к близлежащим стенам (при необходимости);
- 2.4. Замена отдельных участков трубопроводов (до 1 м на 1000 кв.м. обслуживаемой площади Объекта в квартал);
- 2.5. Регулировка смывных бачков с устранением утечек;
- 2.6. Замена неисправных моек, умывальников, смесителей, водоразборных кранов, душей на гибком шланге, запорной арматуры на аналогичные;
- 2.7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- 2.8. Устранение утечек или смена гибких подводок присоединений санитарных приборов;
- 2.9. Смена прокладок в водопроводных кранах;
- 2.10. Ремонт смывных бачков с заменой шаровых кранов, переливов, поплавков, седел, коромысел;
- 2.11. Очистка и промывка водопроводных кранов;
- 2.12. Снятие и установка манометров и водосчётчиков (поверка осуществляется заказчиком).

### 3. Центральное отопление

- 3.1. Уплотнение сгонов;
- 3.2. Устранение течи резьбовых соединений;
- 3.3. Прикрепление трубопроводов к близлежащим стенам (при необходимости);
- 3.4. Замена отдельных участков трубопроводов (до 1 м на 1000 кв.м. обслуживаемой площади Объекта в квартал);
- 3.5. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов (подвязка обвисших участков);
- 3.6. Осмотр и замена грязевиков, воздухоотборников, регулировочных кранов, вентилях, задвижек;
- 3.7. Очистка от накипи запорной арматуры;
- 3.8. Установка (при необходимости) воздушных кранов;
- 3.9. Промывка системы центрального отопления;

- 3.10. Постоянная регулировка системы центрального отопления;
- 3.11. Замена неисправных приборов отопления на аналогичные;
- 3.12. Укрепление расшатавшихся отопительных приборов;
- 4. Водоотведение (канализация)
  - 4.1. Устранение засоров;
  - 4.2. Укрепление расшатавшихся санитарно-технических приборов;
  - 4.3. Прочистка сифонов;
  - 4.4. Устранение засоров канализационных вытяжек;
  - 4.5. Ревизия и прочистка внутренних ливневых водостоков;
  - 4.6. Замена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитазов, бачков, «Компакт», биде, писсуаров на аналогичные;
  - 4.7. Замена неисправных выпусков, переливов, фасонных частей, резиновых манжет, трапов, ревизий;
  - 4.8. Подчеканка протекающих канализационных раструбов.

**Приложение №2**

Копия св-ва о праве собственности на объект недвижимого имущества  
(предоставляется по запросу);

**Приложение №3**

Копия поэтажного плана объекта недвижимого имущества (предоставляется по запросу);

**Приложение №4****Образец договора на оказание услуг по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту объекта недвижимого имущества и инженерных сетей  
Открытого акционерного общества «Кузбасский технопарк»****Договор N \_\_\_\_\_  
на техническое обслуживание, содержание и ремонт  
объекта недвижимого имущества и инженерных сетей**

г. Кемерово

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2012 г.

Открытое акционерное общество «Кузбасский технопарк», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Генерального директора Сергея Александровича Муравьева, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Исполнитель", в \_\_\_\_\_ лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию нежилого помещения, надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования здания.

1.2. Объектом технического обслуживания является:

- 1) здание бизнес-инкубатора Кузбасского технопарка, расположенного по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, Сосновый бульвар, дом 1;
- 2) офисное здание Кузбасского технопарка по адресу: Российская Федерация, 650000, Кемеровская область, г. Кемерово, ул.Володарского, 16.

1.3. Характеристика и техническое состояние нежилых помещений указаны в Приложение N2 к настоящему договору.

1.4. Исполнитель обеспечивает Потребителю предоставление следующих видов услуг:

- работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории;
- техническое обслуживание (включая текущий и аварийный ремонт) электрических сетей и оборудования;
- техническое обслуживание (включая текущий и аварийный ремонт) водопроводных сетей и оборудования;
- техническое обслуживание (включая текущий и аварийный ремонт) тепловых сетей и оборудования;

- техническое обслуживание (включая текущий и аварийный ремонт) сетей и оборудования приточно-вытяжной вентиляции.

канализационных сетей и оборудования;

- техническое обслуживание (включая текущий и аварийный ремонт) канализационных сетей и оборудования;

Подробный перечень услуг (работ) по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту нежилых помещений и инженерных сетей, а также сроки их оказания и выполнения предусмотрены Приложение N1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 2. Права и обязанности Исполнителя

### 2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечить предоставление Потребителю услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, нормативными актами субъекта Российской Федерации и муниципального образования г.Кемерово, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

2.1.2. Обеспечить техническое обслуживание стандартного санитарно-технического и инженерно-технического оборудования, находящегося в нежилом помещении, а также его бесперебойную работу.

2.1.3. Осуществлять текущий и аварийный ремонт мест общего пользования здания.

2.1.4. Обеспечивать своевременную подготовку здания, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

### 2.1.5. Уведомлять Потребителя:

- об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей здания - не менее чем за двое суток.

2.1.6. Уведомлять Потребителя о принятии нормативных актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципального образования г.Кемерово, влекущих изменение порядка и условий исполнения Сторонами Договора.

2.1.7. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными правовыми актами, регулирующими данный вид правоотношений.

### 2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. В установленном порядке с предварительным уведомлением Потребителя производить осмотры нежилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования с целью проверки их состояния и соблюдения Потребителем условий их использования.

2.2.2. В случае возникновения аварийной ситуации в нежилом помещении, создающей угрозу имуществу третьих лиц, ликвидировать ее собственными силами и любыми доступными средствами в отсутствие Потребителя с соблюдением законодательно установленных правил.

2.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и регулирующими данный вид правоотношений.

## 3. Права и обязанности Потребителя

### 3.1. Потребитель обязуется:

3.1.1. Вносить ежемесячно плату за предоставленные в соответствии с настоящим Договором услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

3.1.2. Соблюдать правила использования нежилого помещения, содержания здания и придомовой территории, в том числе:

- использовать нежилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к нежилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к зданию (нежилому дому и т.п.), объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.1.3. Без письменного и оформленного в установленном порядке разрешения Исполнителя и соответствующих административных органов Потребитель не имеет права:

- производить переустройство, реконструкцию, перепланировку нежилого помещения, подсобных помещений, а также инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

3.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими данный вид правоотношений.

#### 4. Платежи по Договору

4.1. В состав платы по Договору, вносимой Потребителем, включаются платежи за техническое обслуживание и эксплуатацию здания; за содержание и ремонт мест общего пользования и нежилых помещений; содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования.

4.2. Размер платы составляет: 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС.

#### 5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.

5.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

5.3. Договор расторгается по соглашению Сторон, а также по решению суда в случаях, установленных законом, в том числе в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

#### 6. Ответственность

6.1. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законом порядке.

6.2. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Потребителя или его сотрудников, посетителей и иных третьих лиц, обеспечивает Исполнитель за счет средств Потребителя либо с согласия Исполнителя Потребитель самостоятельно.

## 7. Прочие условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном либо административном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами в установленном порядке и действует до "31" декабря 2012г.

7.4. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Исполнителем и Потребителем, в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## Приложения:

1. Приложение N1 – Перечень услуг (работ) по технической эксплуатации объектов недвижимого имущества, технической эксплуатации инженерных сетей объектов
2. Приложение N2 - Характеристика и техническое состояние нежилых помещений указаны в к настоящему договору

## 8. Подписи и реквизиты Сторон

Исполнитель

Адрес: \_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П.

Потребитель

Адрес: \_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П.