|  |  |
| --- | --- |
| rs1 | **Товарищество собственников жилья**  **«Миракс Парк»** |

119571 г. Москва, проспект Вернадского, д.94 корп.1-5

Одобрены правлением ТСЖ «Миракс Парк»

(протокол заседания от 16 августа 2012 г.)

**Конкурсная документация**

**1. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА**

Товарищество собственников жилья «Мирак Парк» объявляет о проведении конкурса на выполнение комплекса работ по техническому обслуживанию объектов, расположенных   
по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, дом 94, корпус 1-4.

Предметом конкурса является наилучшее предложение о заключении договора   
на выполнение комплекса работ по техническому обслуживанию объектов, расположенных   
по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, дом 94, корпус 1-4.

Прием заявок – с 17 августа по 29 августа 2012 года. Изучение заявок – с 29 по 30 августа 2012 г. Определение победителя – 30 августа 2012 г. в 20.00 на заседании правления ТСЖ «Миракс Парк».

Порядок проведения конкурса, методика определения победителя указаны   
в конкурсной документации.

Участник конкурса (именуемые в дальнейшем Исполнитель) должны удовлетворять следующим требованиям:

**2.Общие квалификационные требования к Исполнителю конкурса**

*Исполнитель должен представить документы, подтверждающие следующее:*

* Исполнитель должен обладать всеми необходимыми для выполнения Договора видами ресурсов, компетентностью, опытом, профессиональными знаниями и достаточным количеством собственных кадров, обладающих соответствующей квалификацией.
* Исполнитель должен быть платежеспособным, не находиться   
  в процессе ликвидации или реорганизации, не быть признанным несостоятельным (банкротом).
* Имущество Исполнителя не должно находиться под арестом.
* Профильная деятельность Исполнителя осуществляется не менее 5 лет с момента учреждения.
* Наличие необходимого количества оборудования, которое должно находиться в рабочем состоянии.
* Опыт работы Исполнителя по техническому обслуживанию жилищных комплексов подобного рода и/или многоквартирных домов должен быть не менее 5-ти лет (представить копию договора).

**2.1.Требования к обслуживающей компании**

*Исполнитель должен представить документы, подтверждающие следующее:*

* Все работы будут производиться в соответствии с нормами   
  и правилами, действующими на территории Российской Федерации;
* Выполнять работы в соответствии с гибким графиком работ   
  по требованию Заказчика;
* Персонал, планируемый для работы на объекте обязательно должен иметь постоянную или временную регистрации и официальное разрешение на работу, опрятную внешность и свободно говорить на русском языке;
* Персонал не проживает на территории Комплекса, за исключением дежурного персонала;
* Персонал должен быть обеспечен спецодеждой с фирменным логотипом организации и согласованной с Заказчиком, а также с указанием ФИО сотрудника;
* Исполнитель несет полную ответственность за ущерб, причиненный при выполнении работ;
* Исполнитель при работе на объекте должен использовать новую технику и оборудование, обеспечивающее требуемое качество, гарантийный срок которого не истекает в течение всего срока выполнения работ на Объекте;
* Наличие у исполнителя/предприятия в группе собственной электроизмерительной лаборатории (представить подтверждающие документы);
* Наличие у Исполнителя/предприятия в группе лицензии по обслуживанию пожарной сигнализации (представить подтверждающие документы);
* У Исполнителя должны отсутствовать неисполненные предписания судебного органа;
* Сохранить предлагаемые расценки на срок действия договора;

**2.2. Перечень документов, подтверждающих соответствие Исполнителя требованиям и условиям данного конкурса**

*Исполнитель должен представить документы, подтверждающие следующее:*

* Информация о выполнении аналогичных договоров по приведенной форме (форма 1) с приложением копий договоров.
* Информация о материально-технических ресурсах по приведенной форме (форма 2).
* Информация о кадровых ресурсах Исполнителя:
* Справка о кадровых ресурсах Исполнителя (Форма 3);
* Копия расчета по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд Российской Федерации, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования за 2011 г. и последний отчетный период 2012 г.
* Копии балансов за 2011 г. и последний отчетный период 2012 г. с отметкой налогового органа о приеме либо с приложением документов, подтверждающих сдачу баланса в налоговый орган.
* Копии отчетов о прибылях и убытках за 2011 г. и последний отчетный период 2012 г. с отметкой налогового органа о приеме либо с приложением документов, подтверждающих сдачу отчета в налоговый орган. При этом оборот компании Исполнителя должен быть не меньше 150 млн. руб. за прошедший год.
* Уставный капитал Исполнителя на момент проведения конкурса должен быть не менее 500 000 руб.
* Выручка за прошедший год должна составлять сумму не менее   
  150 млн. руб.
* Справка за подписью Руководителя или главного бухгалтера Исполнителя с информацией о том, что к Исполнителю не применяются и не применялись на протяжении одного года до даты проведения данного конкурса какие-либо процедуры несостоятельности (банкротства), а так же, что на его имущество не наложен арест (в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-Ф3).
* Справка за подписью Руководителя или главного бухгалтера Исполнителя с информацией о том, что компания Исполнитель не находится в процессе реорганизации, ликвидации.
* Отзывы клиентов о выполнении Исполнителем аналогичных работ, в том числе на подобных, приведенному в техническом задании по уровню и назначению, объектах. Не менее 6 отзывов.

**2.3.**Конкурсные предложения на русском языке, оформленные в соответствии с ниже перечисленными требованиями, должны быть направлены на электронную почту по адресам: [olten08@rambler.ru](mailto:olten08@rambler.ru).; TSJ@comfcap.ru.

Конкурсные предложения будут приниматься от уполномоченных лиц до 18.00 ч. 29.08.12г.

**2.4.**ТСЖ «Миракс Парк» оставляет за собой право отклонить все конкурсные заявки. Информация о победителе доводится до остальных Участников конкурса.

**3.СОСТАВ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

**2.1.**Пакет конкурсной документации формируется в следующем составе:

Анкета Исполнителя конкурса, заверенная печатью организации и подписью генерального директора (форма 4);

Коммерческое предложение, с указанием сроков выполнения работ, условиями платежей, штатным расписанием, приемлемые для организации форма и сроки оплаты выполненных работ и т.д.

Так же коммерческое предложение должно содержать:

а) описание работ;

б) описание методов контроля качества работ;

в) перечень основного оборудования, которое будет использоваться на объектах;

г) меры по технике безопасности;

д) перечень документов, указанный в п.1.4.3

**2.3.**Конкурсная заявка должна быть подписана уполномоченным лицом Исполнителя и скреплена печатью.

**2.4.**Информация, необходимая для оценки показателей, в частности:

- стоимость и условия финансирования работ;

- сроки и порядок организации работ;

-опыт выполнения аналогичных работ (проверка качества заявленных работ производится сотрудниками организатора конкурса путем осмотров действующих объектов Исполнителя и на основании оценочного листа).

- деловая репутация и надежность Исполнителя (оценка надежности исполнителя производится службой безопасности организатора конкурса).

- квалификация персонала и материально-техническая база;

- информация о комплексности предложения – наличии в предложении всех услуг по объектам в соответствие с ТЗ, если услуги оказываются с привлечением подрядчиков, то необходимо письменное согласие с условиями конкурса от подрядчиков;

- полнота проработки и соответствие представленного коммерческого предложения требованиям настоящего приглашения;

- информация об обороте Управляющей компании за предыдущий год (подтвержденная бухгалтерской отчетностью);

- прочие;

**2.6.**Основные сведения (краткое представление о компании, включающее в себя следующую информацию):

- основные направления деятельности;

- краткое описание инфраструктуры компании;

Основные требования к форме сметного расчета по услуге техническое обслуживание (далее – «Сметный расчет»):

- Предложение Конкурсанта должно быть разработано с учетом Приложения (Технического задания) к настоящей Конкурсной документации;

- Сметный расчет должен полностью отражать состав (перечень и виды) работ и затрат, предусмотренных Техническим заданием (с соответствующей разбивкой на виды затрат и работ);

- Сметный расчет должен предусматривать разбивку стоимости по выполняемым работам и иным затратам;

- Сметный расчет должен быть выполнен в формате «xls» (форма 6).

**2.10.** Срок, в течение которого конкурсные заявки остаются в силе: 45 дней со дня окончания приема конкурсных заявок.

Форма 1

**Справка об оказании услуг**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Год\*** | **Годовой объем оказанных услуг с НДС, руб.** | **Годовой объем оказанных услуг с НДС, руб.** | | |
| **Всего** | **Собственными силами** | **Соисполнителями** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. | 2007 |  |  |  |  |
| 2. | 2008 |  |  |  |  |
| 3. | 2009 |  |  |  |  |
| 4. | 2010 |  |  |  |  |
| 5. | 2011 |  |  |  |  |
| 6. | 2012 |  |  |  |  |
|  | **Итого** |  |  |  |  |

Руководитель организации /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

м.п. Дата / /

\* При заполнении данной формы представляются сведения за последние 7 (семь) лет

Форма 2

**Справка о материально-технических ресурсах.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Технические характеристики** | **Право собственности** | **Назначение в отношении предмета конкурса** | **Техническое состояние** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |

Руководитель организации /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

м.п. Дата / /

\* В данной справке перечисляются материально-технические ресурсы, которые Исполнитель считает ключевыми и планирует использовать в ходе выполнения Договора.

Форма 3

**Справка о кадровых ресурсах Исполнителя**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Кол-во человек, в компании Исполнителя**  **2011 год** | **Кол-во человек, компании Исполнителя**  **2012 год** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1.** | Общее количество сотрудников Организации |  |  |
| **1.1.** | Количество застрахованных лиц\* |  |  |
| **1.2.** | Среднесписочная численность\* |  |  |
| **2.** | Количество сотрудников, занимающихся оказанием услуг, аналогичных предмету конкурса |  |  |
| **3.** |  |  |  |
|  | - |  |  |

\*В соответствии с расчетом по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд Российской Федерации, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования

Руководитель организации /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

м.п. Дата / /

Форма 4

**АНКЕТА**

**Исполнителя конкурса**

Сведения о юридическом лице\*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Сведения об Исполнителе конкурса (заполняется Участником конкурса)** |
| 1 | Наименование Исполнителя конкурса,  организационно-правовая форма |  |
| 2 | Свидетельство о регистрации (дата и номер, кем выдано) |  |
| 3 | Юридический адрес |  |
| 4 | Фактическое местонахождение |  |
| 5 | Филиалы: перечислить наименования и фактическое местонахождение |  |
| 6 | ИНН фирмы, код ЕГРЮЛ |  |
| 7 | Банковские реквизиты (наименование банка, БИК, ИНН, р/с и к/с) |  |
| 8 | Контактные телефоны, факс, адрес электронной почты (с указанием кода страны и города) |  |
| 9 | ФИО руководителя организации |  |
| 10 | Основные виды деятельности компании, специализация |  |
| 11 | Информация о статусе компании по отношению к производителю ТМЦ, ПО – авторизованный партнер, дистрибьютор, др. (указать и предоставить подтверждающие письма производителей). |  |
| 12 | Наиболее крупные проекты, в которых компания принимала участие за последние 3 года. Партнерские отношения с российскими, зарубежными компаниями |  |
| 13 | Наиболее крупные клиенты |  |
| 14 | Тематика конкурсов, в которых поставщик желает принять участие в будущем |  |
| 15 | Сотрудник, ответственный за конкурсную заявку |  |

\* - в случае, если Исполнитель конкурса привлекает других юридических лиц или индивидуальных предпринимателей к соисполнению контракта, такие формы заполняются на каждое привлекаемое юридическое или физическое лицо.

|  |  |
| --- | --- |
| (фамилия, имя, отчество подписавшего заявку)    (должность) | (подпись)  М.П. |

Форма 5

**КОНКУРСНАЯ ЗАЯВКА**

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Закрытый конкурс на

Уважаемые господа!

Изучив конкурсную документацию и принимая установленные в ней требования и условия организации и проведения конкурса, мы

*(полное наименование и юридический адрес Исполнитель конкурса)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

предлагаем заключить контракт на поставку продукции на условиях и в соответствии с коммерческим предложением и другими документами, входящими в настоящую конкурсную заявку, а также другими условиями и требованиями, установленными в конкурсной документации, на общую сумму

(общая сумма конкурсного предложения цифрой и прописью)

Мы согласны придерживаться положений настоящей конкурсной заявки не менее 45 дней со дня окончания приема конкурсных заявок, указанного в конкурсной документации. Эта конкурсная заявка будет оставаться для нас обязательной и может быть принята в любой момент до истечения вышеуказанного срока.

Приложения:

Анкета — на \_\_\_\_л.

Конкурсное предложение — на \_\_\_\_л.

Прочие документы — на \_\_\_\_л.

|  |  |
| --- | --- |
| (фамилия, имя, отчество подписавшего заявку)    (должность) | (подпись)  М.П. |

**Требования к технической эксплуатации**

# Цель оказания Услуг

Поддержание эксплуатационных характеристик объекта недвижимости (прочность, устойчивость, надежность, безопасность и др.) в актуальном (работоспособном, исправном) состоянии, т.е. востребованном пользователями является главной целью технического содержания объекта.

Задачей оказания услуг по техническому содержанию объекта недвижимости является обеспечение надежной, безопасной и безаварийной работы инженерных систем и строительных конструкций объекта в соответствии с требованиями государственных технических регламентов и правил (ГОСТ, СНиП, СанПиН), нормативно-технической документацией по эксплуатации инженерных систем и строительных конструкций.

# Предмет Услуг

* 1. Предметом оказания услуг технического содержания объекта являются:
* Инженерные системы
* Строительные конструкции
* Внутриплощадочные инженерные сети
* Внутриплощадочные сооружения

Мероприятия проводятся на не резервируемом (и/или резервируемом) оборудовании.

* 1. Инженерные системы:
  + Системы энергоснабжения (штатного, резервного)
  + Электрические системы
  + Тепловые системы
  + Санитарно-технические системы
  + Климатические системы
  + Противопожарные системы
  + Охранные системы
  + Транспортные системы
  + Механические системы
  + Информационные системы
    1. Электрические системы
       1. Системы электроснабжения
          1. Трансформаторные подстанции
       2. Системы электропотребления
          1. Распределительная система
          2. Система внутреннего освещения
          3. Система фасадного освещения
          4. Система молниезащиты
    2. Системы резервного энергоснабжения
       1. Дизель-генераторная установка
    3. Система теплоснабжения
       1. Центральный тепловой пункт
       2. Индивидуальный тепловой пункт
          1. Бойлерный узел
          2. Элеваторный узел
    4. Системы теплопотребления
       1. Система водяного радиаторного отопления
       2. Система горячего водоснабжения
       3. Система подогрева наружного воздуха
          1. Тепловентиляторы (в системе вентиляции)
          2. Воздушные тепловые завесы
       4. Система водоснабжения:
       5. холодное водоснабжение;
       6. горячее водоснабжение;
       7. водоподготовка
    5. Системы водоотведения:
       1. фекальная канализация;
       2. ливневая канализация;
       3. дренажная канализация;
    6. Системы дератизации
    7. Климатические системы:
       1. Системы естественной вентиляции
          1. Системы приточной вентиляции
          2. Системы вытяжной вентиляции
       2. Системы механической вентиляции
          1. Системы приточной вентиляции
          2. Системы вытяжной вентиляции
       3. Противопожарные системы:
       4. Системы пожаротушения
          1. Системы водяного пожаротушения:

Противопопожарный водопровод

Спринклерная установка пожаротушения

Дренчерная установка пожаротушения

* + - * 1. Системы противодымной защиты
        2. Системы пожарной сигнализации

Системы оповещения о пожаре

Системы светозвукового оповещения о пожаре

Системы голосового оповещения о пожаре

Система огнезащитных клапанов

Средства первичной противопожарной защиты

* + 1. Охранные системы:
       1. Системы охранной сигнализации
       2. Система телевизионного наблюдения
       3. Система контроля управления доступом
    2. Транспортные системы:
       1. Лифты
          1. Пассажирские лифты
          2. Грузопассажирские лифты
          3. Грузовые лифты
    3. Механические системы:
       1. Двери автоматические
       2. Ворота автоматические
       3. Шлагбаумы автоматические
    4. Информационные системы
       1. Системы автоматики, контроля и измерений
       2. Система телефонизации
       3. Система телевидения
       4. Структурированная кабельная система
          1. Передача голосовых данных (телефония).
          2. Широкополосный доступ в Интернет
          3. Локальные сети передачи данных (проводные и беспроводные)
  1. Строительные конструкции:

Типы конструктивных элементов:

* Фундамент;
* Несущие и ограждающие конструкции;
* Каркас, стены, перекрытия, крыша, кровля, лестницы, полы, потолки, окна, двери;
* Замки, петли, доводчики, ограничители;
* Элементы внутренней отделки;
* Элементы внешней отделки (на высоте до 3 (трех) метров от уровня отмостки)
  1. Внутриплощадочные инженерные сети
  2. Внутриплощадочные сооружения

# Состав Услуг

* 1. Техническое обслуживание инженерных систем
     1. Оперативное обслуживание
        1. Осмотры оборудования
        2. Выявление неисправностей при проведении ежедневных работ
        3. Работы по контролю технического состояния,
        4. Работы по наладке и регулировке,
        5. Работы по устранению незначительных неисправностей,
        6. Подготовка к текущему ремонту
        7. Подготовка к сезонной эксплуатации, за исключением гидропневматической и химической промывок
        8. Поддержание оборудования в чистом состоянии
     2. Надзор за проведением работ
     3. Подготовка к техническому обслуживанию
     4. Приемка оборудования
     5. Включение оборудования в работу
     6. Регламентное обслуживание
     7. Ведение технической документации
  2. Аварийно-диспетчерское обслуживание:
     1. Аварийно-спасательные мероприятия
     2. Аварийно-восстановительные мероприятия
     3. Диспетчеризация аварийных заявок
  3. Техническая эксплуатация инженерных систем
     1. Управление эксплуатационными режимами работы оборудования
        1. Эксплуатация грузоподъемного оборудования транспортных систем
        2. Управление оборудованием инженерных систем
     2. Производство необходимых переключений
     3. Снятие показаний счетчиков видов энергии
  4. Ремонты инженерных систем
     1. Текущий ремонт
  5. Техническое обслуживание строительных конструкций
     1. Общестроительные ремонты конструктивных элементов
     2. Мелкий текущий ремонт\*
     3. Средний и капитальный ремонт\*\*

\*Мелкий ремонт окон, дверей, замков, петель, доводчиков, ограничителей, полов, стен, потолков.

\*\*Дополнительные работы

* 1. Диспетчеризация заявок

3.6.1.Приобретение запасных частей, комплектующих изделий, расходных материалов и т.п. для ремонта оборудования инженерных систем, конструктивных элементов

* 1. Администрирование объекта:
     1. Выполнение функции по финансовому планированию операционных расходов на основные услуги по техническому содержанию и дополнительных доходов на базе технического содержания объекта, разрабатывать и утверждать у заказчика услуг бюджеты операционных расходов по объекту на плановый год, первый план разрабатывается через 3 месяца;
     2. Осуществлять контроль расходов потребления ресурсов, выполнять подготовку счетов от коммунальных организаций, проводить сверки, претензионную работу, готовить отчеты по потреблению ресурсов для заказчика услуг по утвержденной форме.
     3. Взаимодействовать с коммунальными и надзорными организациями от имени и в интересах заказчика на основании полномочий по договору или по доверенности, предотвращение или минимизация штрафов, предписаний и т.п.;
     4. Взаимодействовать с органами местного самоуправления по вопросам внешнего вида объекта и благоустройства, заниматься подготовкой к сезонной эксплуатации, организовывать праздничное оформления и прочее;
     5. Представлять интересы заказчика, оказывать содействие собственнику в предотвращении или разрешении конфликтных ситуаций на объектах коммунальными и надзорными организациями, владельцами других помещений и участков и прочими на основании полномочий по договору или по доверенности;
     6. Координировать деятельность всех исполнителей услуг и работ на объекте по договорам с заказчиком;
     7. Вести учет и отчетность по операционному техническому содержанию и дополнительным услугам: финансовая отчетность – ежемесячно, техническая отчетность – ежемесячно, сводная отчетность расширенная – ежегодно;
     8. Вести диспетчеризацию заявок: принимать, распределять, контролировать их выполнение.
  2. Аварийно-спасательные и восстановительные мероприятия

Исполнитель обязан своевременно принять все необходимые меры по предупреждению возникновения аварийных или нештатных ситуаций, а также недопущению их дальнейшего развития.

Исполнитель при осуществлении аварийно-спасательных и восстановительных мероприятий обязан:

* принимать непосредственное участие в эвакуации персонала Объекта;
* оказывать первую неотложную медицинскую помощь пострадавшим;
* осуществлять аварийно-восстановительные мероприятия с участием и под руководством персонала Заказчика;
* осуществлять аварийно-восстановительные мероприятия на нерезервируемом оборудовании непрерывно с момента выхода из строя оборудования до его полного восстановления;
* при локализации и/или ликвидации возгорания (пожара) на Объекте выполнять обязанности в составе оперативной противопожарной группы Заказчика, руководствуясь Объектовой инструкцией о мерах пожарной безопасности на Объекте. Тушение возгорания (пожара) производить в соответствии с правилами пожарной безопасности, местными приказами, распоряжениями, инструкциями и оперативными карточками пожаротушения.

1. Обслуживающий персонал

4.1. Обслуживающий персонал должен иметь соответствующую своей функции квалификацию, аттестаты, свидетельства, группы допуска и иные разрешения, определенные действующим законодательством РФ.

4.2. Обслуживающий персонал должен быть укомплектован спецодеждой, инвентарем, средствами индивидуальной защиты и расходными материалами, в соответствии с выполняемой им функцией.

4.3. Обслуживающий персонал должен однозначно идентифицироваться с помощью спецодежды и удостоверений с именами и должностями.

4.4. Внешний вид обслуживающего персонала должен быть опрятным, одежда и инвентарь исправными и чистыми;

4.5. В процессе исполнения своих трудовых обязанностей поведение обслуживающего персонала должно носить дружелюбный характер, не допускающий грубости либо неуважительного обращения в адрес контактирующих с ним лиц;

4.6. Обслуживающий персонал вправе не давать разъяснений контактирующим с ним лицам по вопросам, выходящим за рамки его компетенции и полномочий.

4.7. Обслуживающий персонал должен соблюдать:

* Правила общественного порядка, установленные действующим законодательством;
* Общепринятые этические нормы и правила.
* Режима выполнения работ на Объекте.

4.8. Обслуживающему персоналу категорически запрещается:

* Курить и распивать спиртные напитки в помещениях и на территории Заказчика, находиться в помещении или на территории в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
* Ругаться, в т.ч. нецензурной бранью;
* Разбрасывать по помещениям и территории Заказчика материал (инструмент) необходимый для оказания услуг по настоящему Договору;
* Держать руки в карманах;
* Читать и просматривать литературу, разговаривать по телефону по личным вопросам, спать в помещениях и на территории Заказчика; за исключением правил прописанных в Трудовом кодексе
* Принимать пищу в рабочее время (во время производства работ) и в местах общего пользования помещений и территории Заказчика;
* Сообщать гражданам сведения, составляющие коммерческую или служебную тайны, а также сведения, не относящиеся к вопросам их компетенции;

## 5.Правила производства работ

5.1.При производстве работ Исполнитель соблюдает существующие технологические нормы и правила техники безопасности.

5.2.При проведении работ Исполнитель бережно относится к имуществу находящемуся в зоне осуществления работ, для чего, в случае объективной необходимости, при проведении работ использует защитные материалы, а после их окончания устраняет все загрязнения, появившиеся в процессе выполнения им работ.

5.3.Технические, подсобные и иные запираемые помещения используются только по их назначению. За исключением помещений используемых для размещения служб Исполнителя.

5.4.По окончании выполнения работ Исполнитель маркирует место проведения работ специальной информационной меткой, в которой кратко указывает вид и время проведенных работ, а при объективном отсутствии возможности маркирования заносит данную информацию в оперативный журнал, который хранится у Исполнителя и предоставляется Заказчику в течение 1 рабочего дня с момента предъявления требования.

5.6.Работы, способные в период их проведения негативно повлиять на комфорт пользователей Объекта и/или ограничить возможности полноценного использования Объекта или отдельных его элементов производятся только в порядке, объеме и в сроки, Согласованные с Заказчиком, Независимо от длительности к таким работам относятся в том числе, но не ограничиваясь:

* Работы с применением расходных материалов, имеющих резкий запах и/или вредную для здоровья людей концентрацию химических веществ;
* Работы с применением горючих и взрывоопасных материалов;
* Шумные и/или вызывающие механическую вибрацию работы;
* Работы, связанные с отключением или временным нарушением функциональности (в т.ч. загрязнения) отдельных элементов Объекта;
* Работы, связанные с риском для жизни и здоровья обслуживающего персонала Исполнителя и/или третьих лиц;
* Работы, связанные с риском нанесения вреда Объекту и имущественным интересам третьих лиц.

5.7.Исполнитель отвечает за качество производимых работ.

5.8.Гарантия Исполнителя на любые работы, связанные с монтажом и/или заменой отдельных элементов, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев.

# 6. Технология производства Услуг

6.1.Техническое обслуживание производится на Инженерных системах и/или Конструктивных элементах Объекта.

6.2.Техническое обслуживание производится в соответствии с приложением «План-график технического обслуживания» (Приложение № 1) и включает в себя следующие категории работ:

* Плановые осмотры
* Плановое сервисное обслуживание
* Плановые текущие ремонтные работы.

6.3.В случае выявления в процессе обслуживания неполадок, нарушения режимов функционирования, выхода из строя и иных неисправностей на обслуживаемых элементах объекта Исполнитель незамедлительно в письменной форме информирует Заказчика о характере, месте, возможных причинах, способах и сроках устранения таких неисправностей. При этом если такая неисправность способна спровоцировать появление аварийной ситуации, Исполнитель, полагаясь на собственное мнение, в первую очередь принимает все меры по локализации данной угрозы, в т.ч. по временной приостановке (отключения, закрепления и т.д.) или ограничения использования неисправного элемента до принятия Заказчиком решения о порядке дальнейших действий.

# 7. Дополнительные работы и услуги

Организация дополнительных работ и услуг:

* Техническое обслуживание системы диспетчеризации, техническая поддержка и обновление программного обеспечения;
* Соблюдение гарантийных и сервисных обязательств поставщиков и монтажников оборудования;
* Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, сбор, передача и сверка данных о теплопотреблении;
* Замеры сопротивления изоляции;
* Техническое обслуживание системы обогрева водостоков;
* Очистка и дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования;
* Проверка достоверности эксплуатационной и исполнительной документации в процессе производства работ и оказания услуг.
* Средний текущий и капитальный ремонт

**Виды услуг по технической эксплуатации**

**и их периодичность**

1. **Обслуживание систем электроснабжения и освещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Разработка годовых, квартальных и месячных планов потребления электроэнергии | - |
|  | Проверка фактического расхода и качества электроэнергии | ежемесячно |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Техническое обслуживание электрооборудования всех помещений | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Устранение дефектов и неисправностей на световых приборах и установочной аппаратуре | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Замена ламп внутреннего и внешнего освещения | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Техническое обслуживание вводных шкафов и вводно-распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, осветительных установок, этажных щитков и шкафов, кабельных линий 0,4 кВ | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в день |
|  | Проверка состояния электрических соединений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния изоляции проводов | 1 раз в месяц |
|  | Нанесение маркировки | при обнаружении неисправностей |
|  | Чистка от пыли | 1 раз в месяц |
|  | Покраска | при обнаружении неисправностей |
|  | Проверка срабатывания АВР | 1 раз в год |
|  | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Проверка затяжки болтовых соединений | по результатам термографии |
|  | Протяжка контактов клемных колодок | по результатам термографии |

1. **Обслуживание дизель-генераторной установки (ДГУ)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей дизельной установка | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка системы подачи топлива дизельного двигателя | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка системы охлаждения дизельного двигателя | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка системы смазки дизельного двигателя | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка системы пуска дизельного двигателя | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка системы удаления дымовых газов | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Контроль уровня масла и охлаждающей жидкости, по необходимости их долив | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка состояния фильтров (масляного, воздушного, топливного). При необходимости их замена. | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Чистка дизельной установки | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей генератора | Согласно инструкции завода |
|  | Смазка всех подшипников качения | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка степени затяжки токоведущих клемм | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Чистка генератора установки | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Пуск дизель-генераторной установки без нагрузки, с протоколированием основных показателей | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Пуск дизель-генераторной установки под нагрузкой, с протоколированием основных показателей | Согласно инструкции завода |
|  | Чистка контейнера дизель-генераторной установки | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей распределительного устройства | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Чистка распределительного устройства | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Измерение температуры контактов, кабелей и шин (дистанционным измерителем температуры) | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка степени затяжки соединительных зажимов распределительного устройства | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка состояния изоляции распределительного устройства | Согласно инструкции завода-изготовителя |
|  | Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей резервуара для хранения топлива | Согласно инструкции завода-изготовителя |

1. **Обслуживание системы теплоснабжения (ИТП)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр | 1 раз в день |
|  | Учет расхода тепловой энергии | ежедневно |
|  | Регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя | ежедневно |
|  | Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС, оборудования радиаторного отопления | 1 раз в месяц |
|  | Очистка оборудования от пыли и загрязнений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния электрических соединений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния изоляции проводов | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния термометров и манометров | 1 раз в день |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в день |
|  | Контроль напряжения сети | 1 раз в день |
|  | Проверка работоспособности приборов и автоматики | 1 раз в месяц |
|  | Контрольная распечатка на принтере | 1 раз в месяц |
|  | Анализ качества регулирования технологических параметров | 1 раз в день |
|  | Корректировка настроек с целью получения оптимального процесса регулирования, наладка | при необходимости |
|  | Проверка работы исполнительных механизмов, регулирующих клапанов | 1 раз в месяц |
|  | Проверка технического состояния оборудования |  |
|  | Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов | при необходимости |
|  | Подкраска | при необходимости |
|  | Восстановление теплоизоляции | 1 раз в год , при необходимости |
|  | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Внешний осмотр | 1 раз в день |
|  | Замена смазки | при необходимости |
|  | Проверка, замена сальниковых уплотнений | 1 раз в год |
|  | Промывка | 1 раз в год |
|  | Наладка расходов и напоров | 1 раз в год |
|  | Замена изношенных частей и оборудования | при необходимости |
|  | Проверка состояния оборудования шкафов управления | 1 раз в день |
|  | Проверка работы систем автоматики | 1 раз в год , при необходимости |
|  | Замер сопротивления обмоток электродвигателя | 1 раз в год |
|  | Промывка систем и оборудования | 1 раз в год |
|  | Гидравлические испытания | 1 раз в год |
|  | Подготовка Акта эксплуатационной готовности систем к зиме | 1 раз в год |
|  | Поверка счетчиков, манометров, расходомеров, термометров установленным порядком | по отдельному графику поверки приборов |

1. **Обслуживание системы водоснабжения:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Технический контроль и надзор за пользованием воды | ежедневно |
|  | Учет количества потребляемой воды | ежедневно |
|  | Устранение утечек | ежедневно |
|  | Техническое обслуживание внутренних устройств водопроводной системы | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Обслуживание запорной и регулирующей арматуры |  |
|  | Техническое обслуживание внутренних и внешних сетей водопровода | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в день |
|  | Проверка технического состояния оборудования | 1 раз в день |
|  | Регулировка и наладка | при необходимости |
|  | Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов | 1 раз в год |
|  | Подкраска | 1 раз в год |
|  | Восстановление теплоизоляции | 1 раз в год |
|  | Очистка фильтров | 1 раз в год |
|  | Водоподготовка | В соответствии с рекомендациями поставщиков оборудования |
|  | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Внешний осмотр | 1 раз в год |
|  | Замена смазки, замена масла | 1 раз в год |
|  | Проверка, замена сальников уплотнений | 1 раз в год |
|  | Промывка, очистка | 1 раз в год |
|  | Наладка расходов и напоров | 1 раз в год |
|  | Замена изношенных частей и оборудования | 1 раз в год |
|  | Проверка состояния оборудования шкафов управления | 1 раз в год |
|  | Проверка работы систем автоматики | 1 раз в год |
|  | Замер сопротивления обмоток электродвигателя | 1 раз в год |

1. **Обслуживание системы водоотведения:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Технический контроль и надзор за пользованием воды | ежедневно |
|  | Устранение утечек | ежедневно |
|  | Обеспечение бесперебойного отвода фекальных и сточных вод | постоянно |
|  | Техническое обслуживание внутренних устройств канализационной системы | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Промывка и прочистка выпусков сантехприборов | при необходимости |
|  | Техническое обслуживание внутренних и внешних сетей канализации | 1 раз в месяц |

1. **Обслуживание системы вентиляции и кондиционирования воздуха**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Проверка соответствия производительности систем расчетным данным при различных режимах работы систем. Проверка на соответствие проектным параметрам воздушной среды. | при приеме оборудования в эксплуатацию, далее при проведении ППР |
|  | Регулирование систем по основным показателям (производительность по воздуху, теплоносителю и т.д.) | при приеме оборудования в эксплуатацию, далее в соответствии с инструкциями |
|  | Регламентное техническое обслуживание | при обнаружении неисправности |
|  | Устранение ненормальных шумов, вибраций и подсосов, положением шиберов и дроссель клапанов | при обнаружении неисправности |
|  | Устранение течи в калориферах, испарителях, в камерах орошения и трубопроводах | при обнаружении неисправности |
|  | Проверка состояния электрических соединений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния изоляции проводов | 1 раз в месяц |
|  | Проверка состояния термометров и манометров | 1 раз в месяц |
|  | Контроль и натяжка клиновых ремней | 1 раз в месяц |
|  | Проверка крепления узлов и деталей | 1 раз в месяц |
|  | Чистка, при необходимости замена фильтра | 1 раз в месяц |
|  | Устранение загрязненности секций кондиционеров, их фильтров | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности датчиков угрозы замерзания (в зимний период) | 1 раз в месяц |
|  | Проверка на отсутствие биения вентилятора | 1 раз в месяц |
|  | Проверка герметичности калориферов, мягких вставок, соединений трубопроводов | 1 раз в год |
|  | Смазка | 1 раз в год |
|  | Проверка состояния щитов автоматики | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности систем в ручном и автоматическом режимах | 1 раз в месяц |

1. **Обслуживание систем автоматики, контроля и измерений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Регламентное техническое обслуживание |  |
|  | Выявление и устранение неисправностей, включая программное обеспечение | при обнаружении неисправности |
|  | Техническое обслуживание щитов управления | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр | 1 раз в день |
|  | Проверка устройств индикации щита | 1 раз в день |
|  | Очистка от пыли, продувка | 1 раз в месяц |
|  | Протирка электроконтактов, клеммных соединений и разъемов | 1 раз в месяц |
|  | Протяжка контактов клемных колодок | 1 раз в год |
|  | Поверка контрольно-измерительных приборов систем автоматики | по плану метрологической поверки КИП |

1. **Обслуживание системы водяного пожаротушения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вид услуг | Периодичность |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (технологической части – трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов; электротехнической части – шкафов электроуправления, электродвигателей) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи | 1 раз в неделю |
|  | Проверка прочности креплений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в день |
|  | Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры | 1 раз в день |
|  | Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно | 1 раз в квартал |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части) | 1 раз в месяц |
|  | Профилактические работы | 1 раз в квартал |
|  | Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах | 1 раз в год |
|  | Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах | 1 раз в год |
|  | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |
|  | Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
|  | Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |
|  | Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность | 1 раз в 3 года |
|  | Техническое освидетельствование составных частей системы, работающих под давлением | В соответствии с нормами Ростехнадзора |

1. **Обслуживание системы пожарной сигнализации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи | 1 раз в месяц |
|  | Проверка прочности креплений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в месяц |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации | 1 раз в месяц |
|  | Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации) | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Профилактические работы | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности системы | 1 раз в месяц |
|  | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |

1. **Обслуживание системы противодымной защиты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, электропанели этажного клапана щита местного управления, исполнительных устройств, вентиляторов, насосов; сигнализационной части – приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации, извещателей, оповещателей) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи | 1 раз в месяц |
|  | Проверка прочности креплений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в месяц |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации | 1 раз в месяц |
|  | Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части) | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах | 1 раз в месяц |
|  | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |

1. **Обслуживание системы охранной сигнализации и видеонаблюдения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, пульта управления, магнитоконтактных сигнализаторов, звуковых и инфракрасных извещателей, блоков резервного питания, стационарных видеокамер, мониторов, рабочих станций) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи | 1 раз в месяц |
|  | Проверка прочности креплений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в месяц |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации | 1 раз в месяц |
|  | Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы |  |
|  | Профилактические работы | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности системы | 1 раз в месяц |
|  | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |

1. **Обслуживание системы телекоммуникаций**
   1. **Система телефонизации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (коммутационного оборудования, приборов) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи | 1 раз в месяц |
|  | Проверка прочности креплений | 1 раз в месяц |
|  | Проверка наличия и состояния пломб | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности оборудования | 1 раз в месяц |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Профилактические работы | 1 раз в месяц |
|  | Проверка работоспособности системы | 1 раз в месяц |

1. **Обслуживание системы контроля управления доступом (СКУД)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр составных частей (приемно-контрольных приборов, извещателей, оповещателей, шлейфов сигнализации и др. средств) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления и т.п. | ежемесячно |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, проверка исправности световой индикации и наличия пломб на приемно-контрольных приборах. | ежемесячно |
|  | Проверка возможности сдачи объектов на пульт центрального наблюдения и управления | ежемесячно |
|  | Измерение электрического сопротивления шлейфов охранной сигнализации | ежемесячно |
|  | Проверка работоспособности сигнальных звуковых и световых устройств | ежемесячно |
|  | Проверка работоспособности автоматических и ручных извещателей многоразового действия | ежемесячно |
|  | Проверка работоспособности систем охранно-тревожной сигнализации | ежемесячно |
|  | Выявление и устранение причин ложных срабатываний установок пожарной автоматики. | при срабатывании |
|  | Регламентные и профилактические работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации и руководящими документами. | 1 раз в квартал |
|  | Контроль основных и резервных источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный. | 1 раз в квартал |
|  | Проверка работоспособности составных частей систем (приемно-контрольных устройств или приборов, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфов сигнализации систем и т.п.) | 1 раз в квартал |

1. **Обслуживание транспортных систем:**
   1. **Лифты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Техническое обслуживание лифтов | Согласно ПУБЭЛ |
|  | Аварийное обслуживание лифтов | по необходимости |
|  | Дежурство лифтеров | круглосуточно ежедневно |
|  | Тестирование систем управления лифтов | согласно графику ППР |
|  | Аттестация (техническое освидетельствование) лифтов | ежегодно |
|  | Устранение неисправностей в работе лифтов, замена узлов и деталей оборудования | по мере необходимости |
|  | Организация эксплуатации лифтов в объеме и согласно разделу 12.1. “Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов” | постоянно |

1. **Обслуживание систем диспетчеризации инженерных систем**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Постоянный контроль режимов работы инженерных систем здания (круглосуточный мониторинг инженерных систем) | Круглосуточно |
|  | Управление и контроль работы инженерных систем здания, переключение режимов работы АСДУ (автоматическая система дистанционного управления) | Круглосуточно |
|  | Диспетчеризация лифтового хозяйства | Круглосуточно |
|  | Руководство дежурной сменой специалистов. Принятие решений в нештатных ситуациях (отказы оборудования, отключение или просадка питающего напряжения, пожар и т.п.) | Круглосуточно |
|  | Ведение дежурных журналов о состоянии систем (переключения и отключения, принятые меры при аварийных ситуациях и т.п.) | Круглосуточно |
|  | Принятие текущих заявок, прием, хранение и выдача ключей от подотчетных помещений | Круглосуточно |
|  | Выявление ошибок и устранение сбоев в работе системы АСДУ | Круглосуточно |
|  | Тестирование и переустановка программного обеспечения при сбоях в работе АСДУ (при возникновении необходимости). | Круглосуточно |
|  | Плановое профилактическое обслуживание АСДУ. | По графикам  ППО и ППР |
|  | Сбор информации для проведения анализа состояния инженерных систем, помещений, строительных конструкций и прилегающей территории. | Ежедневно |
|  | Взаимодействие с городскими службами по вопросам технического обслуживания инженерных систем (совместно с представителем Заказчика). | Ежедневно |
|  | Контроль работы монтажных и иных организаций на обслуживаемом объекте, приемка в эксплуатацию помещений и смонтированного оборудования. | Круглосуточно,  по заявкам Заказчика |

1. **Обслуживание механических систем**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид услуг** | **Периодичность** |
|  | Внешний осмотр составных частей оборудования на отсутствие повреждений, неисправностей. Устранение видимых неисправностей | 1 раз в день |
|  | Чистка всех узлов | 1 раз в месяц |
|  | Проверка затяжки крепления деталей | 1 раз в квартал |
|  | Смазка подшипников и шарниров | 1 раз в квартал |
|  | Контроль работоспособности и регулировка управляющих, предохранительных и регулирующих устройств | 1 раз в квартал |
|  | Обслуживание электрооборудования | 2 раз в год |