

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

КГУ "Областной детский
реабилитационный центр" Управления
координации занятости и социальных
программ Павлодарской области
Джаксыбаева А. Т.



ТЕХНИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКАЦИЯ
на услугу по аренде здания для размещения Отделения
КГУ «Областной детский реабилитационный центр»

1. Наименование лота: Услуги по аренде здания.

1.1. Аренднуемое здание для размещения Отделения КГУ «Областной детский реабилитационный центр», оказывающее специальные социальные услуги в условиях полустационара детям с психоневрологическими патологиями от 1,5 до 18 лет.

2. **Место расположение:** Аренднуемое здание должно быть расположено в городе Павлодар, с общей площадью не менее 900 кв.м. Рядом должна быть развитая инфраструктура, которая обеспечивается асфальтированной дорогой и тротуаром и транспортная доступность /общественный транспорт.

3. Передача в арендное пользование здания: требуется предоставление здания в течение 2-х рабочих дней после подписания Договора по акту приему-передачи здания в аренду, отвечающим техническим, санитарным, противопожарным и иным обязательным нормам.

4. Здание должно быть передано в состоянии, соответствующем его назначению - оказание специальных социальных услуг в условиях полустационара для детей с психоневрологическими патологиями от 1,5 до 18 лет, а также для размещения сотрудников структурного подразделения Заказчика.

5. Здание предназначено для предоставления специальных социальных услуг в условиях полустационара и должно 100% соответствовать следующим требованиям, обеспечивающим качество специальных социальных услуг:

1) санитарным правилам, утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 11 августа 2020 года № ҚР ДСМ -96/2020 «Об утверждении Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 21080);

2) правилам пожарной безопасности, согласно приказу министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 21 февраля 2022 года № 55 «Об утверждении Правил пожарной безопасности» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 26867) и (или) приказу министра внутренних дел Республики Казахстан от 3 апреля 2017 года № 240 «Об утверждении Правил проведения аудита в области пожарной безопасности» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 15099);

3) с обеспечением доступности для лиц с инвалидностью на объектах, включая: входные группы, пути передвижения, зоны оказания услуг, санитарно-бытовые здания, средства информации и телекоммуникации на объекте, а также наличие парковочных мест для лиц с инвалидностью согласно совместному приказу Министра здравоохранения и социального развития Республики Казахстан от 25 декабря 2015 года № 1021 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 декабря 2015 года № 807 «Об утверждении Критериев оценки степени риска и проверочных листов в сфере предоставления специальных социальных услуг и в области

социальной защиты лиц с инвалидностью» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 12701).

6. Чистовая отделка со спокойной цветовой гаммой без ярких оттенков. Наличие не менее 20 кабинетов, фойе, холл и ресепшена.

7. Описание и характеристика помещений. Площадь помещений составляет не менее 900 кв.м.

8. Наличие доступной среды для маломобильных групп.

9. Наличие центрального входа и запасного выхода. В наличии должны быть автоматизированная пожарная сигнализация и система пожаротушения.

10. Требования к зданиям: Здание должно находиться в технически исправном состоянии и в чистовой отделке, с использованием экологически чистых и качественных строительных материалов. Внутренняя отделка: покраска стен пастельными тонами, стены в холле и коридорах. Остекление окон – пластиковые со сложным открыванием, наличие москитной сетки, фиксатор для окон с замком. Наличие окон для обеспечения естественного освещения в кабинетах. Наличие потолочных светильников с достаточным освещением кабинетов.

11. Основные требования (к инженерно-техническим коммуникациям) к арендодателю: Теплоснабжение, услуги водопровода и канализации. Обязанности арендодателя: юридически подтвердить право на передачу здания и земельного участка с соответствующим целевым назначением в аренду с предоставлением подтверждающих документов (договор купли-продажи (при покупке) договор дарения (безвозмездная передача) и т.п.); предоставить технические и конструктивные документы (технический паспорт (фактический план здания должен соответствовать сведениям, указанным в техническом паспорте). Поддержка и ремонт всех инженерных сетей в здании. Наличие заключений: санитарно-эпидемиологическое заключение и заключение о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности.

12. Система пожарной сигнализации и оповещения: Здание должно быть оснащено дымовыми пожарными извещателями (датчиками). На видных местах в помещении должны быть расположены планы (схемы) эвакуации людей в случае чрезвычайной ситуации. Исправная система вентиляции.

13. Наличие запасного выхода: требуется 1 запасной выход на 1 этаже. В легком доступе в случае чрезвычайной ситуации (легко открываемая щеколда). Соответствовать санитарно – эпидемиологическим нормам Республики Казахстан.

14. Охрана здания: охранная сигнализация.

15. Система видеонаблюдения: Наличие системы видеонаблюдения в здании (внутренние камеры) в ресепшене и коридорах 1 и 2 этажах и прилегающей территории (наружные). Входит в стоимость арендной платы.

16. Микроклимат в кабинетах.

17. Тепло - и водоснабжение, водоотведение: Здание должно быть оснащено автономной или централизованной системой отопления, обеспечено центральным водоснабжением и канализацией. Сумма затрат на оплату за потребленную теплоэнергию и водоснабжение, канализацию входит в стоимость арендной платы.

18. Электроснабжение: для всех помещений электроснабжение 220 Вольт с клавишами для включения и выключения освещения, наличие розеток электросети. Арендное здание должно быть оснащено отдельным прибором учета электричества. Сумма затрат на оплату за потребленное электричество входит в стоимость арендной платы.

19. Телефонная и интернет сеть: Арендодатель обязан обеспечить подключение не менее 2-х городских телефонных линий, а также к широкополосному доступу к Интернету через ЕШДИ (ЕШДИ - единый шлюз доступа к Интернету – это аппаратно-программный комплекс предназначен для защиты пользователей (государственных, квазигосударственных органов, органов местного самоуправления, государственных юридических лиц, собственников КВОИКИ) от интернет-угроз.

Комплекс обеспечивает безопасность при доступе к Интернету и сетям связи, а также защищает пользователей ЕШДИ от внешних угроз, входит в стоимость арендной платы.

20. Услуги по вывозу и размещению твердых бытовых отходов, дезинсекции, дератизации помещений, входит в стоимость арендной платы.

21. Расходы на оплату налога имущества несёт Арендодатель.

22. Парковочные места: Предоставление места для парковки, наличие инвалидной парковки.

23. Доступ сотрудников Заказчика в арендованное здание свободный 24 часа в сутки 7 дней в неделю.

24. Срок оказания услуги: с момента заключения договора по 31.12.2026 г. включительно.

25. Условия аренды: Общая сумма Арендной платы в месяц должна быть не более 7 000 000 тенге, включая коммуникационные и эксплуатационные расходы. Стоимость арендной платы не должна увеличиваться до 31 декабря 2026 года. Предоплата 0%. Оплата ежемесячно по факту в течении 30 календарных дней после подписания акта выполненных работ и выгрузки ЭСФ. Оплата коммунальных и эксплуатационных услуг включена в стоимость аренды здания (коммунальные: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, вывоз ТБО, канализация и эксплуатационные: эксплуатация и обслуживание и содержание арендуемого Здания, включая инженерные системы Здания, оборудования Здания, дератизацию и дезинсекцию, расходы по налогу на имущество, расходы на оплату услуг связи и интернета, расходы на услуги по техническому обслуживанию системы пожарной сигнализации, расходы охраны сигнализации, расходы на услуги по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения), мелко – срочный ремонт (сантехнический ремонт санузла, окон, дверей, замена дверных замков, лампочек и другое в кабинетах). Форма передачи здания и имущества: передача здания осуществляется по акту приема-передачи Объекта аренды, передача имущества осуществляется по акту приема-передачи Имущества.

26. За зданием закрепляется представитель Арендодателя и Арендатора, которые ведут контроль за состоянием здания и в случае возникновения аварийных ситуаций (отсутствие электроэнергии, отопления, пожара и иных непредвиденных ситуаций) совместно с представителем Заказчика участвует в составлении актов.

В случае если представитель арендодателя не явится в течение рабочего дня в день, когда было ему сообщено об указанных выше фактах любыми не запрещенными законом способами, Арендатор имеет право составить акт в одностороннем порядке.

27. Ответственность за соответствие Здания требованиям пожарной безопасности, своевременное обслуживание системы пожарной сигнализации и санитарным нормам и т.д. контрольными и надзорными органами несет Арендодатель.

28. Гарантийные обязательства Арендодателя.

Арендодатель гарантирует и обязуется:

- 1) что здание не продано и под арестом не состоит;
- 2) своевременно оплачивать счета коммунальных служб города (электроэнергии, тепло, вода, канализация и т.п.), эксплуатационные расходы, налоги и другие обязательные платежи;
- 3) осуществлять контроль за исправным состоянием, безопасной эксплуатацией здания и находящихся на них инженерных сетей и коммуникаций, за соблюдением Арендатором в помещении санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда;
- 4) обеспечить бесперебойность работы системы видеонаблюдения;
- 5) обеспечить бесперебойность работы охранной сигнализации;
- 6) обеспечить бесперебойную и безаварийную работу электротехнического оборудования и сетей здания, системы хладо-теплоснабжения, систем горячего и холодного водоснабжения, системы вентиляции здания, а также проведение профилактических работ;

7) обеспечить пожарную безопасность и бесперебойность работы пожарной сигнализации и дымоудаления;

8) за все несоответствия санитарно-технической и пожарной безопасности несет ответственность Арендодатель;

29. Арендатор гарантирует и обязуется:

1) принять во временное пользование Объект аренды и Имущество по актам приема-передачи;

2) содержать Объект аренды, и Имущество в чистоте и технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии;

3) использовать Объект аренды и Имущество исключительно в соответствии с целевым назначением;

4) осуществлять деятельность на Объекте аренды в строгом соответствии с Договором, и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации и/или Объекту аренды и/или Имуществу Арендодателя;

5) обеспечить сохранность отделки и интерьера мест общего пользования (вспомогательной площади), а также имеющихся инженерных систем и оборудования;

6) обеспечить доступ представителям Арендодателя к любым инженерным системам и коммуникациям, пожарным эвакуационным люкам и т.д., которые располагаются на Объекте аренды, для проведения контроля и технического обслуживания;

7) не использовать инженерные сети и иное оборудование в иных целях, чем те, для которых они предназначены или с превышением их проектной мощности. При этом, Арендатор не имеет права доступа к инженерным сетям и оборудованию Здания, с целью подключения к ним дополнительного оборудования и аппаратуры, а также с целью ремонта (восстановления/изменения/улучшения), без письменного согласия Арендодателя или если иное не оговорено Сторонами;

8) не осуществлять изменения несущих и/или ограждающих конструкций Объекта аренды и/или Здания в целом без письменного согласия Арендодателя, а также не вносить изменения, касающиеся инженерных систем, коммуникаций и иные системы;

9) согласовывать с Арендодателем все изменения во внешнем виде Объекта аренды, включая, но не ограничиваясь, оформлением фасада и других визуальных конструкций Объекта аренды;

10) в случае причинения каких-либо повреждений Объекту аренды со стороны Арендатора или его представителей, служащих, агентов, пользователей, посетителей, устранить их собственными силами и средствами с использованием материалов и рабочей силы, согласованных с Арендодателем;

11) соблюдать и обеспечивать соблюдение работниками Арендатора санитарных, противопожарных норм, правил эксплуатации электроприборов и электроустановок, техники безопасности и охраны труда и нести ответственность за нарушение таких требований;

12) соблюдать требования экологической безопасности в процессе деятельности, в случаях, когда это предусмотрено законодательством Республики Казахстан, получать необходимые разрешения, оплачивать платежи за выбросы, сбросы, размещение отходов и т.д.;

13) обеспечить соответствие технических характеристик используемого на Объекте аренды оборудования требованиям законодательства Республики Казахстан;

14) производить доставку, погрузку и разгрузку только в специально отведенное время и по специально отведенным маршрутам, и на специально отведенных для этого местах, которые будут определены Арендодателем для этой цели;

15) по окончании срока аренды либо не позднее даты расторжения Договора, в случае его досрочного расторжения, передать Арендодателю здание по акту приема-передачи Объекта аренды

и имущество по акту приема-передачи Имущества в том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа, а также за свой счет освободить Объект аренды от имущества Арендатора;

16) надлежащим образом выполнять все обязательства в рамках договора;

17) в случае заключения договора поздним периодом, расчёт стоимости договора при необходимости будет осуществляться на фактический срок аренды;

30. Обеспечение условий указанных в данной технической спецификации являются существенными условиями договора и в случае не обеспечения их Арендодателем Арендатор имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с условиями договора неотъемлемой частью которого является настоящая техническая спецификация.

31. Арендодатель гарантирует, что на момент передачи по Акту приема-передачи Здание полностью соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам Республики Казахстан, а также требованиям доступности для лиц с инвалидностью, необходимым для размещения Отделения детского реабилитационного центра. Арендодатель обязуется оказывать полное содействие Заказчику в процессе получения Санитарно-эпидемиологического заключения (СЭЗ) и приложения к лицензии.

32. Начисление арендной платы производится с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания. Однако, в случае если в процессе получения Заказчиком СЭЗ и (или) приложения к лицензии уполномоченными государственными органами (СЭС, ЧС, Комитет медицинского контроля) будут выявлены несоответствия Здания установленным нормам (дефекты планировки, вентиляции, путей эвакуации, доступной среды и т.д.):

Начисление и выплата арендной платы полностью приостанавливаются со дня вынесения государственным органом акта/отказа до дня полного устранения нарушений.

Арендодатель обязан устранить все выявленные несоответствия Здания за свой счет и своими силами в срок не более 10 (десяти) календарных дней.

За каждый день просрочки устранения нарушений Арендодатель выплачивает Заказчику неустойку в размере, предусмотренном Договором.

32. В случае невозможности устранения Арендодателем выявленных нарушений (если дефекты носят неустраняемый конструктивный характер), Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор, при этом Арендодатель обязан вернуть всю сумму полученной арендной платы с момента подписания Акта приема-передачи Здания.

Согласовал:

Зам.директора по соц. работе

Юрист

Заведующий хозяйством

 Мигранова Р. Ж.
 Аухадиев Д. Т.
 Кожабасев Р. Б.

Составил:

Менеджер по государственным закупкам

 Муканова Г. М.