



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ОАО «ВНИПНефть»

Д. А. Сергеев

«28» Октября 2018 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

«Аренда офисного помещения для обособленного подразделения ОАО «ВНИПНефть»

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



| | | |
|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">• Отопление;• Сбор и утилизация твердых бытовых отходов.• Включение эксплуатационных расходов в стоимость арендной платы:• Пожарная охрана• Охраны арендованных помещений;• Клининговые услуги. <p>Постоянная часть арендной платы уплачивается Арендатором на основании счета (счета-фактуры), выставленного Арендодателем, после подписания Арендатором акта сдачи-приемки выполненных работ (услуг), не ранее чем через 45 (сорок пять) и не позднее чем через 60 (шестьдесят) календарных дней с момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ, путем перечисления соответствующей денежной суммы на расчетный счет Арендодателя.</p> <p>Размер переменной арендной платы эквивалентен сумме фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Арендодателя по обеспечению Объекта аренды электроэнергией в каждом календарном месяце аренды, подлежит оплате Арендатором на основании оформленного Акта снятия показаний прибора учета электрической энергии, водоснабжением и водоотведением (канализацией).</p> <p>Основанием для оплаты служит Договор, подписанный Сторонами и Акт сдачи - приемки выполненных работ/услуг.</p> |
| 6 | Требования к количественным характеристикам (объему) услуг | <ol style="list-style-type: none">1. Наличие структурированной кабельной системы (СКС);2. Круглосуточный доступ к помещению;3. Этажность – не выше 3-го этажа (в случае отсутствия пассажирского и грузового лифта). |
| 7 | Требования к качеству и безопасности услуг | <p>Наличие у Арендодателя права собственности на помещения, сдаваемые в аренду. На момент заключения договора здание или офисные помещения, передаваемые в аренду, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.</p> <p>Здание должно соответствовать требованиям по пожарной безопасности (категория В) и СанПин 2.2.2/2.4.1340-03 «Гигиенические требования к персональным электронным вычислительным</p> |



| | | машинам и организации работы». |
|------|---|--|
| 8 | Требования к техническим характеристикам услуг | |
| 8.1. | Требования к зданию и помещению архива | <p>.В здании должно быть специальное помещение для архива обособленного подразделения. При отсутствии специального помещения для архива выделяется приспособленное помещение в здании Арендодателя. Размещение в приспособленных помещениях производится в установленном порядке после их экспертизы. Экспертиза устанавливает пригодность помещения (огнестойкость, долговечность, прочность конструкции, техническая укрепленность), состояние помещения, наличие отопительных и вентиляционных систем.</p> <p>Экспертиза проводится представителями архивных, эксплуатационных, пожарных, охранных, санитарных и других профильных служб. Результаты экспертизы оформляются актом.</p> <p>Не допускается прием в эксплуатацию ветхих, сырых, неотапливаемых, не отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям помещений, а также помещений здания, занятого службами общественного питания, пищевыми складами и организациями, хранящими агрессивные и пожароопасные вещества или применяющими опасные и химические технологии.</p> <p>Допускается многофункциональность помещения с выделением перегородками основных и вспомогательных участков.</p> <p>Помещение архива должно быть безопасным в пожарном отношении, гарантировано от затопления, иметь запасной выход. В помещении не должно быть газовых и водонесущих магистральных трубопроводов.</p> <p>Хранение в помещениях без окон допускается при наличии в архиве естественной или искусственной вентиляции, обеспечивающей 2 - 3-х кратный воздухообмен в час.</p> <p>Электропроводка в архиве должна быть скрытой, штепсельные розетки - герметичными, переносная электроаппаратура должна иметь резиновую изоляцию шнуров. Общие и поэтажные рубильники располагают вне помещений хранилищ.</p> |
| 8.2. | Требования ОТ, ПБ и СанПин к помещениям | <ol style="list-style-type: none">1. Площадь на одно рабочее место пользователей ПЭВМ с ВДТ на базе плоских дискретных экранов (жидкокристаллические, плазменные) - 4,5 м² (п. 3.4. СанПин 2.2.2/2.4.1340-03).2. В целях санитарно-бытового обслуживания |



| | | |
|--|--|---|
| | | <p>и медицинского обеспечения работников работодателем по установленным нормам оборудуются санитарно-бытовые помещения, помещения для приема пищи, помещения для оказания медицинской помощи, комнаты для отдыха в рабочее время и психологической разгрузки; организуются посты для оказания первой помощи, укомплектованные аптечками для оказания первой помощи и другое (ст. 223 ТК РФ).</p> <ol style="list-style-type: none">3. Помещения должны быть обеспечены системой кондиционирования в целях профилактики неблагоприятного воздействия микроклимата (п. 6.10 СанПиН 2.2.4.548-96).4. Помещения должны быть оснащены светильниками со светодиодными лампами, обеспечивающие параметры освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.5. Здание должно быть обеспечено системами противопожарной защиты (пожарной сигнализацией, серверные – системой газового пожаротушения, системой оповещения), внутренним противопожарным водопроводом, огнетушителями.6. Помещения складского назначения, технические помещения (мастерские, кладовые горючих материалов и материалов в горючей упаковке, книгохранилища библиотек, серверные, электрощитовые и т.п.) за исключением помещений категорий В4 и Д, должны иметь противопожарные двери 2-го типа с пределом огнестойкости EI 30 (п. 5.6.4. СП 4.13030.2013, таблицы 23, 24 приложения к Федеральному закону 123-ФЗ от 22.07.2008).7. Требования к складским помещениям:<ul style="list-style-type: none">– Расстояние от светильников до хранящихся товаров должно быть не менее 0,5 метра (п. 343 ППР).– Ширину межстеллажных проходов следует принимать не менее 0,8 метра (п.2.10 ВНТП 02-85).– Запрещается в помещениях складов устанавливать штепсельные розетки (п. 348 ППР).– Аппараты, предназначенные для отключения электроснабжения, должны располагаться вне помещения на стене из |
|--|--|---|



| | | |
|-----|------------------------|---|
| | | <p>негорючих материалов (п. 349 ППР).</p> <ul style="list-style-type: none">– Каждое складское помещение должно быть обеспечено огнетушителями ОП-5/4 в количестве 2 шт (прил. 1 ППР). |
| 8.3 | Требования к серверной | <p>Серверная комната по умолчанию требует наличия электропитания не ниже II категории: это 2 независимых питающих центра и источник бесперебойного питания.</p> <p>Помещение серверной не должно быть проходным. Желательно, чтобы оно не имело окон и не примыкало вплотную к внешним стенам здания. Если же в техническом помещении предусмотрены окна, то п. 3.4 СН 512-78 рекомендует располагать аппаратную на северной или северо-восточной стороне здания. Крайне нежелательно размещать аппаратную рядом с теми внутренними конструкциями здания, которые ограничивают ее возможное расширение в будущем: лифтовые шахты, лестничные марши, вентиляционные камеры и т. д. .</p> <p>Согласно п. 4.2 ППБ 01-03, запрещается располагать аппаратную рядом с помещениями для хранения пожароопасных или агрессивных химических материалов. Не рекомендуется выделять помещение для аппаратной на верхних этажах здания, т. к. они наиболее подвержены повреждениям в случае пожара и могут заливаться при протечках крыши. Согласно п. 17.6 РД 45.120-2000, не допускается размещение аппаратной под помещениями, связанными с потреблением воды (туалеты, душевые, столовые, буфеты и т. д.). При размещении аппаратной в подвале необходимы дополнительная гидроизоляция и тщательный выбор трасс прокладки трубопроводов.</p> <p>Серверную следует располагать в стороне от источников электромагнитного излучения, в местах, где возможно впоследствии расширение пространства и есть возможность размещения крупногабаритной аппаратуры.</p> <p>Максимально допустимая нагрузка на пол в аппаратной должна составлять: распределенная нагрузка не более 12 кПа; сосредоточенная нагрузка не более 4,4 кН.</p> <p>Рекомендуется использовать для освещения серверной комнаты лампы накаливания или галогенные лампы, для снижения количества электромагнитных помех.</p> <p>Рекомендуется иметь фальшпол. Основную функцию - охлаждение - он не выполняет, но</p> |



| | | |
|--|--|---|
| | | <p>является удобным средством размещения кабельных коммуникаций и обладает всеми необходимыми свойствами (такими, как антистатичность и легкость в уборке). Кроме того, это серьезный задел на будущий рост серверной комнаты как по производительности, так и по потреблению.</p> <p>Система кондиционирования должна обеспечивать поддержку температуры в диапазоне от 18 до 24 градусов по Цельсию. Относительная влажность должна поддерживаться в диапазоне от 30 до 50 процентов.</p> <p>Размеры серверной комнаты должны отвечать требованиям к располагаемому в нем оборудованию или, при отсутствии данных, составлять 0,07 м² на каждые 10 м² площади обслуживаемых рабочих мест.</p> <p>Минимальный допустимый размер серверной комнаты - 14 м².</p> <p>Серверная комната должна быть соединена с главным электродом системы заземления здания кондуитом размером 1,5;</p> <p>Требуемая минимальная высота потолка серверной комнаты должна составлять 2,44 м.</p> <p>Входная дверь в аппаратную должна изготавливаться из трудногораемого материала, иметь противосъемные приспособления и открываться наружу с углом раскрытия 180°. Дверь должна иметь размеры не менее 2,0 x 0,9 м, уплотняющую прокладку и запираться на внутренний замок. При необходимости монтажа крупногабаритного оборудования устанавливается двухстворчатая дверь. Порог в дверном проеме не предусматривается.</p> <p>Аппаратная должна быть в максимальной степени снабжена подсистемами:</p> <ul style="list-style-type: none">• охранной сигнализации;• пожарной сигнализации;• пожаротушения;• контроля доступа;• кондиционирования;• освещения;• аварийного освещения (для работы при отключении рабочего освещения);• защитного и телекоммуникационного заземления, причем из аппаратной должна быть обеспечена экранированный кабель и устанавливать фильтр. Выключатель системы общего освещения советуют располагать рядом с входной дверью на |
|--|--|---|



| | | |
|------|---|---|
| | | высоте 1,5 м от уровня пола. |
| 8.4 | Срок оказания услуг | 11 месяцев с момента подписания договора |
| 8.5 | Цель использования | В качестве нежилых офисных помещений |
| 8.6 | Техническое состояние здания | Удовлетворительное, не требующее капитального ремонта |
| 8.7 | Наличие центрального отопления, канализации, водоснабжения (ХВС, ГВС) | Обязательно |
| 8.8 | Наличие санузлов | Обязательно, не менее двух на этаже |
| 8.9 | Наличие пожарной сигнализации | Обязательно |
| 8.10 | Наличие приточно-вытяжной вентиляции помещений | Обязательно |

Начальник отдела поддержки бизнес процессов

О.Г. Рыжова