Приложение №1

к Конкурсной документации /

Приложение №1

к Договору имущественного найма

**Техническая спецификация к Конкурсной документации**

для проведения конкурса по передаче в имущественный найм (аренду) УПК «Устаз» (далее – Объект) с возложением на нанимателя произведения текущего ремонта зданий и кровель (далее – Работы), а также полного оснащения зданий мебелью и инвентарем (далее – оснащение) за счет оплаты за найм (аренду)

**Организатор конкурса (Наймодатель):** Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный педагогический университет имени Абая»

1. **Характеристика объекта (ов):**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № объекта (Лота) | Месторасположение объекта имущественного  найма, адрес | Целый объект или его часть | Площадь, предоставляемая  в аренду | Целевое назначение  (вид деятельности) использования объекта | Размер базовой ставки арендной платы, в месяц,  в тенге  (c учетом НДС) | Размер гарантийного платежа | Срок имущественно  го найма | Сроки и условия ознакомления с объектом (лотом) конкурса |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Алматинская область, Капшагайское водохранилище, участок №15\* | целый | \*\* | зона отдыха | 1 885 536 | 1 месячная арендная плата | до 10 лет | 18 апреля 2024 года, с 10 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин. |

\* На территории расположены 11 зданий:

1) Литер «А» - 3-этажное здание общей площадью 4232 кв.м.;

2) Литер «Б» - 2-этажное здание общей площадью 1252 кв.м.;

3) Литер «В» - 2-этажное здание общей площадью 1585 кв.м.;

4) Литер «Д» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

5) Литер «Е» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

6) Литер «Ж» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

7) Литер «З» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

8) Литер «И» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

9) Литер «К» - 1-этажное здание общей площадью 138 кв.м.;

10) Литер «Л» - 1-этажное здание общей площадью 229 кв.м.;

11) Литер «М» - 1-этажное здание общей площадью 229 кв.м.

Также на территории имеется:

1) Трансформаторная подстанция на 250 кВА;

2) 2 канализационных септика по 80 кубов;

3) 1 стоянка для автотранспортных средств;

4) 1 площадка для проведения мероприятий.

\*\* Общая площадь зданий – 8355 кв.м.; Общая площадь земельного участка – 1,0716 га.

1.1. Арендная плата - это денежная сумма и/или затраты на улучшение нанятого имущества (проведение Работ и оснащения, согласно настоящей Технической спецификации и прилагаемой сметной документации), а также иное имущество, которую Наниматель обязан уплачивать Наймодателю за предоставленное во временное владение и пользование объект аренды.

1.2. При вложении финансовых средств (инвестиций) Нанимателем на улучшение нанятого имущества/Объекта (проведение Работ и оснащения, согласно настоящей Технической спецификации и прилагаемой сметной документации), Объект может быть передан в имущественный найм (аренду) из расчета вложенных средств в Объект и проведен взаиморасчет по вложенным средствам и суммам аренды в соответствии с утвержденными тарифами.

1.3. Стоимость арендной платы не включает в себя эксплуатационные, коммунальные и иные расходы, которые должны оплачиваться Нанимателем отдельно. Коммунальные услуги оплачиваются Нанимателем отдельно, согласно показаниям приборов учета (горячее/холодное водоснабжение, электроэнергия, отопление) при их наличии. В случае отсутствия приборов учета, Наниматель за счет собственных средств производит их установку. При невозможности их установки, расчет коммунальных услуг ведется согласно нормам расчета.

1.4. Потенциальный Наниматель может привлечь Субподрядчиков (Соисполнителей) для передачи части или в целом Работ, предусмотренных настоящей Технической спецификацией.

Наличие Субподрядчиков (Соисполнителей) не освобождает Нанимателя от материальной или другой ответственности по Договору имущественного найма.

1.5. Конкурсная комиссия рассматривает поданные от потенциальных нанимателей Заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям Конкурсной документации и настоящей Технической спецификации.

1.6. При соответствии Заявок требованиям Конкурсной документации, Конкурсной комиссией изучаются Техническая спецификация, поданная потенциальным нанимателем, дизайн проекта и сметная документация. При необходимости привлекается эксперт.

1.7. Победителем признается участник, предложивший наилучшее ценовое предложение (по смете) в совокупности с наилучшим дизайн проектом.

**2. Документы, подтверждающие соответствие потенциального участника требованиям Конкурсной документации.**

Конкурсная заявка должна содержать:

1) оригинал заявки на участие в конкурсе по предоставлению в имущественный наем имущества по форме согласно Приложению №2 к Конкурсной документации, скрепленную подписью и печатью (при ее наличии);

2) подписанное и заверенное печатью (при наличии) потенциальным участником оригинальное ценовое предложение (по форме согласно Приложению №3 к Конкурсной документации) на объект проведения конкурса или на лот;

3) Техническую спецификацию с описанием характеристик (подписанную и заверенную потенциальным нанимателем) в соответствии с настоящей Технической спецификации для проведения конкурса и сведением о квалификации (подписанную и заверенную печатью потенциальным нанимателем) с приложением копий подтверждающих документов, согласно Приложению № 2 к Конкурсной документации.

Должны быть представлены следующие документы потенциальных участников:

**для физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью:**

* + - * копия документа, удостоверяющего личность участника;
      * копия документа о регистрации в качестве субъекта предпринимательства;
      * копия справки об отсутствии налоговой задолженности на момент подачи заявки, выданной не ранее одного месяца, предшествующего дате вскрытия конвертов с конкурсными заявками;
      * копия разрешительных документов/лицензий на осуществление целевого вида деятельности на объекте (в случае, если этот вид деятельности подлежит обязательному лицензированию) и документы, подтверждающие соответствие требованиям к потенциальному участнику, установленным технической спецификацией;
      * ресурсный план; график производства работ; график комплектации строительными материалами, конструкциями и оборудованием; локальные и сметные расчеты, скрепленные подписью и печатью (при ее наличии);

- дизайн проекта, скрепленный подписью и печатью (при ее наличии);

- документы, подтверждающие наличие трудовых и материальных ресурсов, скрепленные подписью и печатью (при ее наличии).

**для юридических лиц:**

* + - * копия свидетельства или справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;
      * копия документа о назначении (избрании) первого руководителя юридического лица - участника конкурса;
      * копия справки об отсутствии налоговой задолженности и задолженности по обязательным пенсионным взносам и социальным отчислениям более чем за три месяца (за исключением случаев, когда срок уплаты отсрочен в соответствии с законодательством Республики Казахстан о налогах и других обязательных платежах в бюджет), выданной не ранее одного месяца, предшествующего дате вскрытия конвертов с конкурсными заявками;
      * копия разрешительных документов/лицензий на осуществление целевого вида деятельности на объекте (в случае если этот вид деятельности подлежит обязательному лицензированию) и документы, подтверждающие соответствие требованиям к потенциальному участнику, установленным технической спецификацией;
      * ресурсный план; график производства работ; график комплектации строительными материалами, конструкциями и оборудованием; локальные и сметные расчеты, скрепленные подписью и печатью;

- дизайн проекта, скрепленный подписью и печатью;

- документы, подтверждающие наличие трудовых и материальных ресурсов, скрепленные подписью и печатью.

Иностранные юридические лица представляют такие же документы, предусмотренные настоящим пунктом, что и юридические лица - резиденты Республики Казахстан, либо документы, содержащие аналогичные сведения с нотариально заверенным переводом на государственном и/или русском языке.

**3. Требования, предъявляемые к победителю конкурса (Нанимателю).**

3.1. Наниматель должен произвести Работы и оснащение на Объекте в соответствии с прилагаемой Сметной документацией.

3.2. Наниматель имеет право в письменном виде уведомить и изменить график ремонтных работ: любые изменения, которые могут возникнуть во время выполнения работ, должны быть согласованы с Наймодателем до начала их осуществления. Работы должны быть выполнены в соответствии с нормами и правилами, действующими на территории Республики Казахстан. Наниматель обязуется оформить исполнительную техническую документацию согласно правилам и нормам Республики Казахстан и требованиям Наймодателя.

3.3. Поставку строительных материалов осуществляет Наниматель.

3.4. Наниматель обязан соблюдать все требования пожарной, санитарной и экологической безопасности. При проведении Работ использовать материалы, соответствующие техническому регламенту Республики Казахстан.

3.5. Наниматель должен сохранять территорию в чистоте, основательно убирать и вывозить все санитарные отходы, мусор, на протяжении всего времени выполнения Работ;

3.6. Персонал Нанимателя, работающий на объекте, должен пройти инструктаж по технике безопасности. В соответствии с действующим законодательством РК обязанности по обеспечению безопасных условий и охраны труда возлагаются на Нанимателя, который является ответственным за организацию работ по охране труда в рамках системы управления охраной труда, соответствующей национальным стандартам безопасности труда. Наниматель обязан обеспечить наличие ответственного лица за соблюдение правил безопасности при проведении Работ, прошедшего проверку знаний по безопасности и охране труда, в соответствии с нормами действующего законодательства Республики Казахстан. Наниматель обязуется обеспечить каждого своего работника средствами индивидуальной защиты. Наниматель должен самостоятельно производить платежи в бюджет, возникающие согласно законодательству РК за загрязнения окружающей среды, за рекламу и нести ответственность перед государственными контролирующими органами за нарушение требований природоохранного законодательства и законодательство по охране труда.

3.7. Наниматель должен предоставить ресурсный план; график производства Работ; график комплектации строительными материалами, конструкциями и оборудованием; локальные и сметные расчеты согласно представленному ценовому предложению. Графики, локальные сметы, сметные расчеты предоставляются на бумажном носителе и в электронном вариантах, электронная версия локальных смет, сметных расчетов в форматах файлов MS Word или MS Excel после заключения договора. Все работы Наниматель обязан провести согласно настоящей технической спецификации, сметной документации, дефектного акта и дизайн проекта. В том числе предоставить сертификаты на все ввозимые материалы для Работ. Документы, удостоверяющие качество используемых конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.). Работы, указанные в данной технической  спецификации, в сметной документации должны быть выполнены в полном объеме, качественно и в срок. Наниматель принимает на себя все необходимые расходы, связанные с получением всех необходимых лицензий, разрешений и согласований, разработки ППР и т.д.

3.8. Наниматель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения Договора имущественного найма принять на работу на срок не менее 6 (шести) месяцев работников Наймодателя, осуществляющих трудовую деятельность на Объекте, в количестве 3 (трех) человек, с сохранением заработной платы, выплачиваемой Наймодателем. Режим работы и условия труда работников должны оставаться неизменными.

3.9. Наймодатель имеет право не более 1 (одного) раза в месяц проводить проверку Объекта на соответствие эксплуатации Нанимателем условиям Договора имущественного найма и Технической спецификации. Выявленные при проверке замечания и нарушения должны устраняться Нанимателем в течении 3 (трех) рабочих дней. В случае не устранения выявленных нарушений в указанных срок, а также при выявлении повторных нарушений, Наймодатель вправе расторгнуть Договор имущественного найма одностороннем порядке.

3.10. При эксплуатации Объекта Наниматель должен предоставлять для сотрудников Наймодателя и их детей корпоративные скидки в размере не менее 20 (двадцати) % от прейскуранта цен Нанимателя на весь объем оказываемых услуг, также предоставлять Объект для проведения корпоративных мероприятий Наймодателя.

3.11. Наниматель обязан после истечения срока аренды передать Объект Наймодателю в хорошем состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.

**Особые требования:** В случае выхода из строя оборудования Наймодателя по вине Нанимателя во время проведения Работ, Наниматель осуществляет ремонт, либо приобретает аналогичное оборудование или выше по техническим характеристикам взамен вышедшего из строя. Наниматель обязуется в течении рабочего дня за свой счет устранить неисправность; в течении 3-х рабочих дней за свой счет осуществить поставку нового оборудования взамен испорченного.

Инструменты, строительные леса, оборудование и всё необходимое для ремонта, доставку материала Наниматель осуществляет сам.

Срок гарантии на выполненные работы должен быть не менее 3 года со дня подписания обеими сторонами акта выполненных работ. Если в период гарантийного периода эксплуатации обнаруживаются дефекты, возникшие по вине Нанимателя и не позволяющие продолжать эксплуатацию до устранения, устранение дефектов осуществляется Нанимателем за свой счет.

Наниматель обязуется участвовать в проведении рабочими комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, оборудования и механизмов. Наниматель регулярно по запросу Наймодателя предоставляет информацию о ходе выполнения Работ на Объекте.

**Наймодатель имеет право провести проверку Работ, а также оснащения на соответствие характеристикам за счет Нанимателя.**

**Срок выполнения Работ и оснащения:** 45календарных дней со дня заключения Договора имущественного найма.

В случае отказа Нанимателя от выполнения Работ и/или оснащения, или просрочки выполнения Работ и/или оснащения на срок более одного месяца со дня истечения срока выполнения Работ и/или оснащения, Наймодатель имеет право расторгнуть Договор имущественного найма в одностороннем порядке.