**Приложение № 3**

**К Договору № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на выполнение работ по строительству объекта: «Многоквартирные жилые дома № 6.1 и № 6.2 (по ГП)  
по ул. Орудийная в г. Калининграде»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Заказчик** | **ООО «Специализированный застройщик «Орудийная Делюкс»** | | | |
| **2.Срок выполнения работ** | Дата начала производства работ: не ранее 7 рабочих дней с момента уведомления Заказчиком Государственной инспекции архитектурного-строительного надзора Калининградской области о начале строительства.  Окончание производства работ: \_\_\_\_\_\_\_\_месяцев (в соответствии с условиями отбора).  График производства работ составляется подрядчиком до начала строительства в соответствии с проектной документацией, с указанием графика движения рабочей силы и графика финансирования с расшифровкой на работы и материалы, оборудование, является приложением к договору подряда) | | | |
| **3.Проектная организация** | ООО «Сигма-Р» | | | |
| **4.Вид строительства** | Новое строительство | | | |
| **5.Разрешительная документация** | Выписка из ЕГРН от 18.01.2021 г., градостроительный план земельного участка от 06.04.2020 г. № RU 39301000-812-2020/А, ТУ ООО «Энергосеть» от 02.12.2020 г. № 34/20, ТУ ГП КО «Водоканал» от 28.10.2020 г. № ПТУ-1662, от 19.11.2020 г. № ПТУ-1819, ТУ ОАО «Калининградгазификация» от 02.10.2020 г. № 4149-М-СТ, ТУ МБУ «Гидротехник» от 07.10.2020 г. № 1264, Изменение-дополнение от 15.12.2020 г. № 1741 к техническим условиям МБУ «Гидротехник» от 07.10.2020 г. № 1264, ТУ ООО «Интелсет» от 01.10.2020 г. № 01/10-0.Положительное заключение негосударственной экспертизы от 04.02.2021 г № 39-2-1-2-004527-2021 ООО «ПРОЭКСПЕРТ». | | | |
| **6.Источник финансирования** | Собственные средства Заказчика, привлеченные средства инвесторов и участников долевого строительства | | | |
| **7. Основные задачи** | Выполнение комплекса работ по строительству многоквартирных жилых домов согласно утвержденной проектно-сметной документации без учета отдельных видов работ, указанных в настоящем Техническом задании, которые будут выполняться по иным договорам. Иные договоры, на усмотрение Заказчика заключаются с иными подрядными организациями, также могут быть по отдельному соглашению заключены с Подрядчиком. | | | |
| **8.Основные технико-экономические показатели** | Два односекционных здания прямоугольной формы, с габаритами в осях 43,07х15,87м, с подземным техническим этажом.  Этажность зданий - 9 этажей.  Количество этажей-10 (9 жилых надземных этажей и 1 подземный технический этаж).  Класс энергетической эффективности здания – В  класс ответственности здания – II;  класс функциональной пожарной опасности – Ф. 1.3;  степень огнестойкости здания – II  Площадь застройки дом № 6.1 – 628,46 м2  Площадь застройки дом № 6.2 – 772,98 м2  Строительный объем дом № 6.1, всего: 17639,59 м3  в т.ч. выше отм. 0,000 – 15941,86 м3  ниже отм. 0,000 – 1697,73 м3  Строительный объем дом № 6.2, всего: 23865,20 м3  в т.ч. выше отм. 0,000 – 21564,20 м3  ниже отм. 0,000 – 2301,00 м3  Площадь жилых помещений (с учетом лоджий (к=0,5)) дом № 6.1 – 3860,5 м2  Площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дом № 6.1 – 3753,8 м2  Площадь жилых помещений (с учетом лоджий (к=0,5)) дом № 6.2 – 4918,3 м2  Площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дом № 6.2 – 4806,2 м2 | | | |
| **9.Виды выполняемых работ** | **Требования к работам** | **Выполняемые Подрядчиком** | **Выполняемые по иным договорам** |
| 9/0 Подготовка и содержание строительной площадки, временные здания и сооружения, оплата энергоресурсов. | По проекту, договорная цена включает в себя все издержки Подрядчика, включая расходы по водоснабжению, электроснабжению и пр., охране объекта, риски инфляционного удорожания строительных материалов и оборудования, приобретаемых Подрядчиком, а также выполняемых третьими лицами работ (оказываемых услуг организацию и содержание строительной площадки согласно ПОС, а также его вознаграждение, подготовка площадки строительства, временные здания и сооружения, зимнее удорожание, устройство подъездных путей (в том числе за пределами площадки), устройство временных сетей, необходимых на время строительство объекта; устройство видеонаблюдения (количество камер обговаривается с Заказчиком отдельно, но не менее 4-х). | Х |  |
| 9.1 Фундамент ленточный монолитный железобетонный | По проекту. | Х |  |
| 9.2 Устройство технологических приямков для ввода сетей, световые и слуховые приямки. | По проекту. | Х |  |
| 9.3 Засыпка внутренних пазух котлована до отметки полов с устройством полов в техническом этаже. | По проекту.  Наружная засыпка пазух котлована вокруг фундамента до существующего уровня грунта. | Х |  |
| 9.4. Засыпка внутренних пазух котлована | Наружная засыпка пазух котлована вокруг фундамента до существующего уровня грунта из материала заказчика. | Х |  |
| 9.4 Стены ниже отм. 0,00. | По проекту.  Наружные стены подземной части сооружения – монолитные железобетонные (не ниже: бетон класса В25 по прочности, марки W6 по водонепроницаемости, F 100 по морозостойкости) толщиной по проекту. | Х |  |
| 9.5 Конструктивная часть здания. | По проекту.  Наружные и внутренние несущие стены надземной части выполняются из камня керамического КМ-р 250х380х219/10,7НФ/100/1,4/50 ГОСТ 530-2012, толщиной 250 мм. Внутриквартирная перегородки из керамического камня КМ-р 250х120х140х2,1 НФ/100/1,4/50 ГОСТ 530-2012, толщиной 120 мм. В санузлах на внутренней поверхности стен из керамического камня нанести пароизоляционное покрытие.  Колонны (пилоны) – монолитные железобетонные (не ниже: бетон класса В25 по прочности) сечением от 250х1200 до 250х2000 мм  Плиты перекрытия, покрытия – монолитные железобетонные (не ниже: бетон класса В25 по прочности) толщиной 200 мм  Стены лестничных клеток – монолитные железобетонные (бетон класса В25 по прочности) толщиной 180 мм.  Лестничные марши сборные, по серии 1.151.1-7.  Лестничные площадки – монолитные толщиной 200 мм.  Стены шахт лифтов – сборные железобетонные толщиной 140 мм  Покрытие шахт – монолитное железобетонное  Ограждение лестничных маршей – металлическое согласно проекта.  Вентиляционные блоки – выполнены в виде кладки из мелкоштучных элементов из керамзитобетона с герметизацией швов уплотнением раствором М100 и затиркой в процессе возведения. Стыковочные швы герметизируются дополнительными упругими прокладками. Кирпичная кладка выполняется по разрезной схеме с разделением поэтажно, оперение кладки элементов блоков осуществляется на опорные уголки 40 мм по ГОСТ 8509-93  Дымовые каналы – согласно проекта | Х |  |
| 9.6 Кровля. | Крыша – плоская, совмещенная, кровля – полимерная мембрана, водосток – организованный, внутренний. | Х |  |
| 9.7 Фасады здания. | По проекту и паспорту фасада (цвет всех материалов фасада и материалы по разработанному и/или согласованному с Заказчиком эскизному (дизайн) проекту фасада) с учетом подсветки фасада (в соответствии с дизайн - проектом) | Х |  |
| 9.8 Внутренние сети и системы электроснабжения включая. | По проекту. Электрощитовые; контуры, опуски и очаги заземления, молниезащита (с предоставлением всех результатов замеров электролаборатории). Для распределения электроэнергии по квартирам жилой части предусмотреть установку этажных щитов (ЩЭ) и щитов квартирных (ЩК). ЩЭ расположить в этажном коридоре этажа. ЩК расположить в прихожей соответствующей квартиры на этаже. Количество и расположение розеток, выключателей и подводок к оборудованию принять согласно планам этажей.  Освещение в помещениях и уровни освещенности в соответствии с действующими нормами. Управление освещением в помещениях инженерного оборудования, хоз. помещениях, и прочих индивидуальных помещениях – местное, выключателем при входе. Для управления освещением на лестничных клетках и межквартирных площадках предусмотреть установку светильников с датчиком движения.  Освещение МОП энергосберегающими (светодиодными) светильниками (дизайн по согласованию с Заказчиком на основе разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта МОП). В квартирах лампочки обычные не менее 3 на одну квартиру (коридор, ванная, санузел). | Х |  |
| 9.9 Внутренние системы газоснабжения. | По проекту. В помещениях кухни предусмотреть сети газа-, водо-, электро- снабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации до точек установки настенного газового генератора (котла) с закрытой камерой сгорания, 4-х горелочной газовой плиты ПГ-4 с контролем пламени горения (без установки газовых плит). Установить поквартирный узел учета газа в соответствии с ТУ и возможностью удаленной передачи данных сетевой организации.  Выбор подрядной организации на строительство сетей газоснабжения – по согласованию с Заказчиком. | Х |  |
| 9.10 Котлы газовые-настенные. | По проекту. Автоматизированные двухконтурные с закрытой камерой сгорания, на газообразном топливе, тепловой мощностью по проекту (не менее Q=24 кВт).  Котлы полной заводской готовности и оборудованы автоматикой безопасности.  Автоматическая система регулирования поддержания заданной температуры теплоносителя для систем отопления, температуры горячей воды.  Теплоноситель - горячая вода 80/65 С.  Автоматическое переключение в режим приготовления горячей воды и управлению мощностью аппарата по расходу и температуре нагреваемой воды.  Принудительный отвод продуктов сгорания в дымоход.  Контроль давления теплоносителя в системе отопления.  Защита от замораживания.  Контроль состояния и поиск неисправностей через систему диагностики с ЖК-дисплеем.  Марка котла - по согласованию с Заказчиком | Х |  |
| 9.11Внутренние системы водоснабжения и водоотведения. | По проекту. В1 - до внутренней границы наружной стены здания, К1 - (без раковин, унитазов, ванн) до внутренней границы наружной стены в объеме стояков с установленной заглушкой в местах присоединения поквартирной разводки.  Все внутренние системы В1; К1; К2 выполнить до наружных частей наружных стен с герметизацией ввода.  Внутриквартирная разводка К1 выполнять с заглушками в местах подключения сантехприборов (ванна, раковина, унитаз).  **Хоз-питьевое водоснабжение**  Материал трубопроводов в квартирах по проекту (полипропилен или аналог не хуже по согласованию с ГИП), разводка к точкам водопотребления скрытая в полах, открытая по стенам. Разводка по квартирам осуществляется над полом в санитарных узлах и скрыто в конструкции пола в специальном защитном футляре Узел учета холодной воды-на вводе в каждую квартиру (в МОП) и возможностью удаленной передачи данных сетевой организации.  **Бытовая канализация**  По проекту. Материал трубопроводов – по проекту (поливинилхлорид или аналог не хуже по согласованию с ГИП). Поквартирная часть системы в разрезе стояка с установленной заглушкой в месте присоединения поквартирной разводки. | Х |  |
| 9.12 Системы отопления и вентиляции-дымоудаления. | По проекту с установкой полотенцесушителей (материал по согласованию с Заказчиком)  Горячее водоснабжение: материал трубопроводов в квартирах – по проекту (полипропилен или аналог не хуже по согласованию с ГИП), разводка к точкам водопотребления - скрытая в полах, открытая по стенам. Отопление: материал трубопроводов в квартирах - по проекту (полипропилен армированный стекловолокном или аналог не хуже по согласованию с ГИП), разводка к приборам отопления и полотенцесушителям скрытая в полах. Приборы отопления - Радиаторы отопления стальные панельные типа «Purmo» или аналог с установкой термостатических клапанов, термостатических головок, по согласованию с Заказчиком и ГИП, с характеристиками без потери технических и потребительских свойств.  Вентиляция приточно-вытяжная, естественная, через кухни и санузлы с выбросом воздуха через внутристенные вентканалы над кровлей дома. | Х |  |
| 9.13 Системы ливневого водоотведения. | По проекту. | Х |  |
| 9.14 Системы пожарной безопасности. | По проекту. Автономные пожарные извещатели в квартирах и в МОП в соответствии с проектом.  В МОП предусмотреть противопожарную систему совместного действия с лифтами, противопожарные сухотрубы. | Х |  |
| 9.15 Слаботочные сети | Согласно проекта с установкой видеодомофонов с системой видеонаблюдения и установкой камер видеонаблюдения на входе в подъезд. | Х |  |
| 9.16 Лифты. | Каждая секция оборудована лифтом пассажирским грузоподъемностью не менее 1000 кг.  Кол-во остановок – по проекту, на каждом надземном этаже  Скорость движения кабины – не менее 1,0 м/с  Машинное отделение – согласно проекту  Требования:  - плавный ход и повышенную точность остановки  - антивандальная сенсорно-тактильная панель управления  - вызывные посты с подсветкой  - индикаторы направления движения и положения кабины  - индикация перегрузки кабины  - микропроцессорная станция управления  - частотное регулирование главного привода и привода дверей кабины  - безредукторный привод  - энергосбережение (по паспорту изделия)  - отделка кабины лифта – нержавеющая сталь  - зеркало в кабине лифта  - поручень (нержавеющая сталь)  - светодиодное освещение кабины лифта  - подготовка (сеть энергоснабжения и передачи данных) по видеонаблюдение  - лифты должны иметь режим работы "пожарная опасность", включающийся в работу по сигналу от систем автоматической пожарной сигнализации здания и обеспечивающий, независимо от загрузки и направления движения кабины, возвращение ее на основную посадочную площадку, открытие и удержание в открытом положении дверей кабины и шахты.  - допустимый уровень шума не должен превышать 28 дБА | Х |  |
| 9.17 Отделка МОП. | Отделка МОП (входные группы, лестничные клетки, тамбуры, лифтовые холлы, внеквартирный коридор, межэтажные площадки) – по проекту и согласованию с Заказчиком на основе разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта МОП).  **Отделка стен и перегородок:**  Технические помещения - без отделки, с затиркой швов.  В электрощитовых, насосных, кладовых уборочного инвентаря – штукатурка с известковой покраской  **Потолки**  Технические помещения - без отделки, с затиркой швов.  В электрощитовых, насосных, кладовых уборочного инвентаря – штукатурка с известковой покраской  **Полы и стяжки:**  Технические помещения – армированная цементно-песчаная стяжка М 150 (т=50 мм).  Полы в электрощитовой и машинные помещения с окраской обеспечивающими составами. | Х |  |
| 9.18 Внутренняя отделка квартир. | По проекту и стандарту отделки.  **Отделка стен и перегородок:**  Помещения квартир – подготовка стен под чистовую отделку (улучшенная известковая штукатурка).  **Потолки:** Квартиры – без отделки с устройством рустов межпанельных швов.  **Полы и стяжки:**  Санузлы, квартирные балконы и лоджии - стяжка под чистовое покрытие с полной гидроизоляцией в санузлах;  Гостиные, холлы, спальни, жилые комнаты, кухни, кладовые-стяжка под чистовое покрытие без пароизоляции.  Толщина стяжки - 40 мм.  **Теплоизоляционный слой пола**  в полах жилых этажей – пенополистирол (согласно проектному расчету) с отбивкой цементно-песчаных стяжек от стен и перегородок звукоизолирующей прокладкой (Согласовать с Заказчиком.) | Х |  |
| 9.19 Окна металлопластиковые (в квартирах). | По проекту.  Профиль-ламинированный с уличной стороны (цвет по согласованию с Заказчиком согласно разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта фасада), внутренний-белый. Балконные связки – цвет белый с двух сторон. Штапики фигурные, по согласованию с Заказчиком. Количество камер в профиле – не менее 5-ти.  Стеклопакет однокамерный энергосберегающий (4м1-16-4И1) или аналог не хуже.  Три контура герметичных уплотняющих прокладок, цвет по согласованию с Заказчиком.  Герметичность контуров уплотнения – класс А, ГОСТ 23166-99.  Коэффициент сопротивления теплопередаче оконного изделия (по паспорту производителя) – не менее 0,56 м2С/Вт Монтаж ГОСТ 30971-2012, узел монтажа согласовать с заказчиком. Фурнитура – Roto, Winkhaus в исполнении со встроенной «защитой от детей», либо аналог по согласованию с Заказчиком, с характеристиками без потери технических и потребительских качеств. Подоконники в квартирах из ПВХ. | Х |  |
| 9.20 Витражные конструкции лоджий. | По проекту.  Профиль-ламинированный с уличной стороны (цвет по согласованию с Заказчиком согласно разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта фасада), внутренний-белый. Штапики фигурные, по согласованию с Заказчиком. Количество камер в профиле – не менее 5-ти.  Стеклопакет однокамерный энергосберегающий (4м1-16-4И1) или аналог не хуже.  Три контура герметичных уплотняющих прокладок, цвет по согласованию с Заказчиком.  Герметичность контуров уплотнения – класс А, ГОСТ 23166-99.  Коэффициент сопротивления теплопередаче оконного изделия (по паспорту производителя) – не менее 0,56 м2С/Вт Монтаж ГОСТ 30971-2012, узел монтажа согласовать с заказчиком Фурнитура – Roto, Winkhaus в исполнении со встроенной «защитой от детей», либо аналог по согласованию с Заказчиком, с характеристиками без потери технических и потребительских качеств. | Х |  |
| 24. 9.21Двери квартир. | По проекту.  Металлические индивидуального изготовления типа «Дверь Пандор Титан Темный»с антивандальным порошково-полимерным покрытием «Медный антик» или аналог по согласованию с Заказчиком, с характеристиками без потери технических и потребительских свойств (по согласованию с Заказчиком на основе разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта МОП)).  Основной замок: цилиндровый типа "Masterlock" или аналог не хуже, броненакладка.  Дополнительный замок: сувальдный "Masterlock" или аналог не хуже, 5 ключей или аналог по согласованию с Заказчиком, с характеристиками без потери технических и потребительских свойств, броненакладка.  Глазок дверной.  Тепло- и звуко- изоляция дверного полотна с нормируемым снижением шума не менее25 дБА  Размеры двери в свету: по проекту.  Петли на подшипниках не менее 2-.  Ленты уплотнения не менее 2-х контуров.  Независимая ночная задвижка.  Противосъемные ригели или планка или аналогичное решение.  Толщина стали внешней стороны дверного плотна не менее 2 мм. | Х |  |
| 9.22. Двери технические. | По проекту.  Металлические, влагостойкие  Отделка снаружи – порошковое напыление  Отделка изнутри – порошковое напыление  Контуры уплотнения – 2 шт. (1 по коробке, 1 по полотну)  Шумоизоляция/теплоизоляция – экструдированный полистирол или аналог по согласованию с Заказчиком, с характеристиками без потери технических и потребительских свойств. | Х |  |
| 9.23 Двери противопожарные. | По проекту.  Огнестойкость – не менее ЕI30 (согласно проекта)  Отделка снаружи – порошковое напыление  Отделка изнутри – порошковое напыление  Контуры уплотнения – 2 шт. (1 по коробке, 1 по полотну)  Шумоизоляция/теплоизоляция – экструдированный полистирол.  Наличие сертификационной шильды. | Х |  |
| 9.25 Наружные внутри- и вне- площадочные инженерные сети. | По проекту в объеме согласно ТУ (в том числе за границами земельного участка до точек подключения, ВРУ, колодцев). Выбор подрядной организации на строительство сетей газоснабжения – по согласованию с Заказчиком. Устройство сетей наружного видеонаблюдения по территории Объекта (по согласованию с Заказчиком) | Х |  |
| 9.26 Сети связи, телевидения, интернет | По проекту в объеме согласно ТУ (в том числе за границами земельного участка до точек подключения) | Х |  |
| 9.27 Благоустройство, МАФ, освещение, озеленение, ограждение территории МКД, организация автоматического контроля пешего доступа и въезда на территорию МКД | По проекту и по согласованию с Заказчиком на основе разработанного и/или согласованного с Заказчиком эскизного (дизайн) проекта благоустройства. На автопарковках разметку машино-мест выполнить из плитки другого цвета. Предусмотреть подводку электричества к планируемой установке ворот. | Х |  |
| 9.28 Прочее | Оборудование, необходимое для реализации проекта (например, лифты, котлы и пр.), закупается по согласованию с Заказчиком. Предусмотреть в подъездах почтовые ящики, навигацию в подъезде, навигацию перед подъездом. | Х |  |

В состав работ Подрядчика не входят: ПИР, экспертиза, оплата технологического присоединения к сетям инженерно-технологического обеспечения, устройство наружных сетей электроснабжения (выполняются ТСО согласно ТУ и договору на технологическое присоединение).

Заказчик: Подрядчик

Фонд «ЖСС КО» ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Оленин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО

м.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_