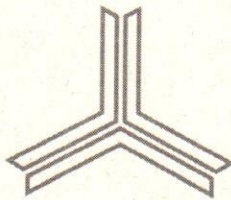


Адкрытае акцыянернае таварыства «МІНАТЭЛЬ»
220002 г. Мінск, вул. Старажоўская, д. 15, к. 201
Тэл: (017) 209 73 00 Факс: (017) 209 71 00
Р/р BY98BLBB30120100041411001001
у Дырэкцыі ААТ «Белінвестбанк»
па г. Мінску і Мінскай вобласці
БІК BLBBVY2X
г. Мінск, вул. Калектарная, 11
УНП 100041411 АКПО 03371292



Открытое акционерное общество «МИНОТЕЛЬ»
220002 г. Минск, ул. Сторожовская, д. 15, к. 201
Тел: (017) 209 73 00 Факс: (017) 209 71 00
Р/с BY98BLBB30120100041411001001
в Дирекции ОАО «Белинвестбанк»
по г. Минску и Минской области
БИК BLBBVY2X
г. Минск, ул. Коллекторная, 11
УНП 100041411 ОКПО 03371292

МИНОТЕЛЬ

«Зад.» 04 2025г. № 10/589
на № _____ от _____

Руководителю организации

О предоставлении предложения

ОАО «МИНОТЕЛЬ» проводит исследование конъюнктуры рынка по вопросу стоимости закупки по осуществлению функций Заказчика, оказанию инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью с обязательным осуществлением функций технического надзора (далее - инженерные услуги) при производстве работ по объекту: «Реконструкция здания гостиниц, мотелей, расположенного по адресу: г.Минск, ул. Брилевская, 2» (далее по тексту - объект).

Строительство объекта планируется с выделением очередей (1. 1/2 здания, 2. 1/2 здания, 3. благоустройство, 4. фасад) и выполнение строительно-монтажных работ без остановки эксплуатации гостиницы. Примерный перечень строительных работ определен техническим заданием (прилагается). Ориентировочные сроки выполнения работ: проектирование 2025-2026 годы, строительство 2026-2029 годы.

Прошу Вас в срок до 25.07.2025 (включительно) направить коммерческое предложение о стоимости инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью с обязательным осуществлением функций технического надзора (далее - инженерные услуги) при производстве работ по объекту: «Реконструкция здания гостиниц, мотелей, расположенного по адресу: г.Минск, ул. Брилевская, 2». Предложение прошу направить по адресу: г.Минск, ул. Сторожовская, 15-201 или на e-mail: info@minotel.by

Генеральный директор


А.В.Голик

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ОАО «МИНОТЕЛЬ»

А.В.Г олик

« _____ » 2025 год

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

по объекту: «Реконструкция здания гостиниц, moteлей, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Брилевская, 2»

1. Объект, его основные технико-экономические показатели, в том числе жилых или общественных здания, их назначение (этажность, число секций и квартир, вместимость или пропускная способность)	Показатель по назначению – здание гостиницы; Год постройки – 1962; Общая площадь – 5297 м ² ; Количество этажей – 5; Объем здания – 20 564 м ³ ; Количество подземных этажей – 1; Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2; Степень огнестойкости – III; Уровень ответственности – II нормальный;
2. Основные требования к внутренней перепланировке	Места установки новых перегородок и материалы отделки предварительно согласовать с заказчиком - устройство санузла для посетителей с возможностью использования всеми категориями ФОЛ
3 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
3.1 Предельная стоимость строительства	В соответствии со сводным сметным расчетом.
3.2. Срок начала и окончания строительства	Дата начала строительства: 2026 Дата окончания строительства: в соответствии с разделом проекта «Организация строительства».
3.3 Техничко-экономические показатели	По результатам разработки проектно-сметной документации.
4. Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (том числе инвалидов) различной категории	В соответствии с требованиями ТНПА в том числе, речевые информаторы, таблички со шрифтом Брайля (в т.ч. нумерации этажей и обозначение поручней), установка мнемосхем с речевыми информаторами и напольными индикаторами и т.д. Устройство пониженного борта в местах примыкания тротуара к проезжей части, устройство предупредительных полос. Устройство пандусов на крыльцах входов Обозначение крылец входов, первой и последней ступеней лестничных маршей тактильными напольными направляющими и предупреждающими индикаторами, тактильной плиткой.
5. Требования к архитектурно-планировочным решениям	Проект выполнить без изменения функционального назначения помещений. Выполнить перепланировку помещений. Проектом предусмотреть устройство: - 80 двухместных номеров; - до 44 одноместных номеров; - 2 номера для ФОЛ; - 4 семейных номера; - 6 номеров люкс; - Бытовой комнаты, не менее 1 шт. на этаж с номерным фондом - Помещений ресторана (со вспомогательными помещениями); - Помещений конференц-зала; - Спортивно-оздоровительных помещений (тренажерный зал, хамам, инфракрасные кабины, джакузи, _____); - Помещений парикмахерской; - Вспомогательных помещений для обслуживания гостиницы; - Вспомогательных помещений для персонала (с установкой душевых кабин); - Комнаты охраны на 1 этаже здания; Выполнить: - наружную отделку фасадов: цоколя – декоративная штукатурка с окраской, стены декоративная штукатурка с окраской; - внутреннюю отделку из современных материалов, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям в соответствии с функциональным назначением помещений; - внутреннюю отделку номеров: пол – ковровое покрытие, стены – подготовка к оклейке

	<p>обоями (под покраску), оклейку стен обоями, малярные работы. В ванных комнатах и санузлах облицовка керамической плиткой; устройство покрытия пола из плитки в санузле и ванной комнате;</p> <ul style="list-style-type: none"> - потолки – в номерах выравнивание штукатурными растворами с последующим шпаклеванием и окраской, - в коридорах – легкоъемный потолок с возможностью обслуживания коммуникаций; - внутреннюю отделку мест общего пользования – фактурное покрытие защитно-декоративным составом с антивандальным покрытием; - полы мест общего пользования из керамической плитки и коврового покрытия (коридоры этажей); - визуальные и дизайнерские решения нумерации и оформление входа в номерной фонд в увязке с дизайном этажа, с подсветкой номера (цвет подсветки в увязке со статусом заселения номера); - оконные блоки из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и сопротивлением по теплопередаче $R_t=1,0\text{m}^2\text{C}/\text{Вт}$ (в том числе хозяйственный блок); - устройство каркасных межкомнатных перегородок из ГКЛЮ обеспечивающих нормативные требования по шумоизоляции; - устройство каркасных перегородок из цементной плиты «Аквапанель», ограждающих санузлы (при необходимости); - установку окон, дверей, вентиляционных решеток и люков в проемы здания; - установку звукоизоляционных межкомнатных дверей в номерах типа «коннект»; - установку звукоизоляционных входных дверей в номера; - предусмотреть на наружных дверях в помещениях номерного фонда установку доводчиков и петель скрытого исполнения с фиксацией двери в крайнем положении; - выполнение отделочных работ в технических помещениях; - устройство входных крылец и козырьков над ними; - предусмотреть звукоизоляцию перекрытия между помещением ресторана и номерным фондом; - устройство флагштока над центральным входом со стороны ул. Чкалова; - выполнение отделочных работ в административных помещениях хозяйственного блока; - выполнить отделку фасада хозяйственного блока в увязке с отделкой фасада здания гостиницы. - замену существующих лифтов; - подъемные устройства в подземном этаже для загрузки и выгрузки; - демонтажные работы – разборка конструкции полов до плит перекрытий, заполнений оконных и дверных проемов, перегородок (определяется проектом), снятие внутренних штукатурных и отделочных слоев, вентиляционных блоков (стояки), демонтаж существующих лифтов (1шт.);
<p>6. Требования к конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций</p>	<p>Выполнить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт плоской (односкатной) кровли; - устройство эксплуатируемой кровли (при необходимости); - заглубление подземного этажа в осях 4-8 на 500мм; - усиление фундаментов в местах заглубления подземного этажа на 500мм; - обеспечить высоту проходов и дверных проемов цокольного этажа в соответствии с пожарными нормами. - демонтаж и устройство новых перегородок из газосиликатных блоков; - демонтаж вентиляционных блоков; - устройство входных крылец и козырьков над ними; - устройство крылец и козырьков над входами в подземный этаж; - демонтаж существующих крылец со стороны центрального фасада; - усиление и ремонт наружных кирпичных стен; - крепление элементов декора; - гидроизоляцию фундаментов и стен ниже отм. 0.000;
<p>7. Требования к инженерным системам зданий и сооружений</p>	<p>Разработку проектных решений выполнять в соответствии с действующим ТНПА и ТУ. Предусмотреть:</p> <p><u>Электроснабжение, системы автоматики и связи</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнить реконструкцию сетей электроснабжения 0,4кВ с учетом перспективной нагрузки повышенной на 30% к требуемой; - выполнить замену 100% существующего электрооборудования и электропроводки здания; - электрооборудование и электроосвещение разработать в соответствии с СН 4.04.01-2019 «Системы электрооборудования жилых и общественных зданий», СН 2.04.03-2020 «Естественное и искусственное освещение» и другими действующими ТНПА;

- для освещения применить преимущественно светодиодные светильники;
- предусмотреть декоративную подсветку нумерации номерного фонда;
- сохранить существующую архитектурную подсветку здания с заменой групповой сети;
- предусмотреть энергоснабжение электрических полотенецсушителей;
- замену приборов учета тепловой энергии, замену приборов сбора и передачи данных;
- автоматизацию систем отопления, горячего водоснабжения, вентиляции и кондиционирования;
- предусмотреть установку моторизированных штор для номеров категории «люкс».
- предусмотреть установку сенсорных панелей (табличек) снаружи номера с указанием номера комнаты (прим. 1106), подсветкой, отображением статуса «не беспокоить», «убрать номер», сенсорной кнопкой «звонок».
- предусмотреть установку панелей управления в номерном фонде с функциями:
 1. управление освещением по зонам и элементам (включение, отключение и переключение режимов яркости освещения);
 2. управление микроклиматом;
 3. управления статусом «не беспокоить», «убрать номер».
 4. управление моторизированными шторами для номеров категории «люкс»;
- предусмотреть установку энергосберегающих карманов, совместимых с ключ-картами СКУД номерного фонда;
- предусмотреть замену телевизионной сети и установку телевизоров (Smart TV) согласно заданию заказчика;
- предусмотреть замену телефонных аппаратов;
- предусмотреть замену локально-вычислительных сетей (проводных и беспроводных административных) согласно заданию заказчика;
- предусмотреть замену серверного и коммутационного оборудования, в том числе межсетевой экран, источники бесперебойного питания, шкафы коммутационные, согласно заданию заказчика;
- предусмотреть замену АРМ (автоматизированные рабочие места) и оргтехнику, согласно заданию заказчика;
- предусмотреть замену системы видеонаблюдения (IP) в соответствии с заданием заказчика и техническими требованиями МВД;
- сохранить сеть IP-видеонаблюдения системы мониторинга общественной безопасности «Безопасный город»;
- сохранить вводы оптоволоконных коммуникаций и линии связи (телефония, публичный Wi-Fi) операторов ООО «КОСМОС ТВ», УП «А1», РУП «Белтелеком»;
- предусмотреть систему контроля доступа согласно заданию заказчика:
 1. Для номерного фонда - бесконтактные электронные замки с централизованным управлением и энергосберегающими устройствами, поддержкой основных протоколов управления, возможностью организации взаимодействия со сторонним ПО по API;
 2. Для зоны оказания фитнес и СПА-услуг в т.ч. для ящиков раздевалки с функцией определения и фиксации времени посещения зоны (RFID);
- предусмотреть систему контроля доступа на автомобильную стоянку, установку автоматизированного шлагбаума, согласно заданию заказчика.
- предусмотреть мультимедийное оборудование для конференц-зала (моторизированный стационарный экран, проектор, конференц-систему, иное оборудование.
- систему уравнивания потенциалов;
- систему молниезащиты здания;
- антиобледенительную систему кровли;
- предусмотреть замену наружных сетей от здания гостиницы к хозблоку;
- предусмотреть переговорное устройство с кабиной лифта и вывод сигнала о неисправности лифта на пульт в комнате охраны

Системы безопасности

- пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в соответствии с действующими ТНПА;
- охранная сигнализация в соответствии с действующими ТНПА и техническим заданием, предоставляемым заказчиком, в том числе устройство охранной сигнализации всех помещений I этажа здания с выводом данных о состоянии системы на пост охраны в гостинице.

Раздел отопление, вентиляция и кондиционирование

- системы отопления, вентиляции и кондиционирования разработать в соответствии с СН 4.02.03-2019 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СН 3.02.02-2019 «Общественные здания» и другими действующими ТНПА;
- замену системы отопления;
- замену оборудования теплового пункта;
- устройство новых систем вентиляции в том числе: в номерном фонде, помещениях ресторана и помещении серверной;

	<ul style="list-style-type: none"> - обеспечить 100% кондиционирования номерного фонда, помещений конференцзала, парикмахерской, помещений персонала гостиницы, холла 1 этажа, зала ресторана, административных помещений ресторана, помещения серверной; - оборудование кондиционирования разместить на эксплуатируемой кровле (без выноса на фасад). - предусмотреть замену наружных сетей от здания гостиницы к хозблоку <p><u>Раздел водоснабжение и канализация</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - системы внутреннего водоснабжения и канализации разработать в соответствии с СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений», СН 4.01.03-2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий», СН 3.02.02-2019 «Общественные здания» и другими действующими ТНПА; - замену систем холодного и горячего водоснабжения; - замену системы бытовой канализации; - заменить резервный источник горячего водоснабжения; - не предусматривать в санузлах номерного фонда устройство полотенцесушителей от системы горячего водоснабжения; - в санузлах номерного фонда, в которых не предусмотрены ванны, предусмотреть установку душевых поддонов из искусственного камня с ограждением; - предусмотреть замену наружных сетей от здания гостиницы к хозблоку
8. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц.	<p>В соответствии с действующими ТНПА.</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство санузла для посетителей с возможностью использования всеми категориями ФОЛ в гостинице и ресторане
9. Требования к благоустройству территории и малым архитектурным формам	<ul style="list-style-type: none"> - Замена покрытия проезда со стороны дворового фасада. - Замена покрытия отмостки из асфальтобетона со стороны дворового и торцевых фасадов на мелкоштучную бетонную плитку, со стороны главного фасада замена покрытия; - Устройство ограждения территории из декоративных металлических элементов; - Восстановление благоустройства после проведения строительных работ и прокладки инженерных сетей. - Предусмотреть установку шлагбаума для контроля доступа на парковку с заднего фасада здания;
10. Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	<p>В соответствии с действующими ТНПА.</p>
11. Дополнительные требования заказчика	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработанную документацию передать Заказчику: <ul style="list-style-type: none"> - На бумажном носителе – 5 экземпляров, на электронном носителе – 1 экземпляр (проектную документацию в формате PDF, сметную в формате СИС и PDF). 2. Прохождение государственной строительной экспертизы; 3. Согласование проекта в администрации района и смежными структурами; 4. Сметную документацию разрабатывать в текущих ценах согласно действующей методике. 5. СМР выполняются без прекращения эксплуатации здания; 6. Технические условия на электроснабжение и водоснабжение для производственных нужд при ремонте будут получены подрядной организацией перед началом строительно-монтажных работ. 7. Сводным сметным расчетом предусмотреть выделение средств на пусконаладочные работы.
12. Класс сложности объекта	<p>К-3 (согласно строительным нормам СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация»)</p>
13. Условия проектирования	<p>Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии её разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке.</p>

Главный инженер



А.И.Рахманчик