

**Zakres Projektu oraz prawa i obowiązki związane z realizacją prac objętych  
Projektem**

***„PARK WODNY W RUDZIE ŚLĄSKIEJ”***

Data zawarcia umowy.....

Numer lokalu .....

STANDARD ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
(w odniesieniu do opracowanej koncepcji obiektu)

## WSTĘP

Na podstawie Umowy Najmu Lokalu Użytkowego zawartej pomiędzy NAJEMCĄ a Park Wodny w Rudzie Śląskiej Sp. z o. o., jako uzupełnienie „Opisu Standardu Architektoniczno-Budowlanego” sporządzone zostało niniejsze opracowanie, wskazujące Najemcy ścieżkę postępowania w trakcie realizacji prac związanych z wykończeniem lokalu użytkowego.

- 2.1 Wykonanie robót wykończeniowych przez NAJEMCĘ musi być zaprojektowane i wykonane zgodnie z przyjętymi standardami, wytycznymi i uzgodnieniami, obowiązującymi przepisami w szczególności przepisami prawa budowlanego, warunków technicznych, przepisami ochrony zdrowia i ochrony ppoż, po uzgodnieniu z ARCHITEKTEM OBIEKTU. Do wykończenia wnętrza lokalu, a także do wykonania zamówień materiałowych, zaleca się dokonanie obmiarów z natury elementów budowlanych, przyłączy instalacyjnych oraz innych elementów lokalu. Wszelkie prace muszą być prowadzone w uzgodnieniu i za przyzwoleniem Kierownika Budowy. Pracownicy firm podwykonawczych NAJEMCY muszą posiadać aktualne badania lekarskie, szkolenia stanowiskowe i stosować się do przepisów BHP, w szczególności przestrzegać treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. W Sprawie Bezpieczeństwa i Higieny Pracy podczas wykonywania robót budowlanych
- 2.2 NAJEMCA zobowiązany jest do przekazania WYNAJMUJĄCEMU i GW opisu prac oraz szczegółowego projektu najmowanego lokalu.

## 2 WYKONANIE PROJEKTU ARANŻACJI WNĘTRZ

- 3.1 Projekt aranżacji wnętrza wykonać należy w dwóch etapach:
  - Koncepcja
  - Projekt budowlany lub wykonawczy uzgodniony z rzeczoznawcami ds. ppoż, Sanepid i BHP**Prace projektowe wykonać na podstawie obmiaru z natury.**
- 3.2 Całość prac projektowych należy wykonać zgodnie z zakresem opisanym w niniejszym opracowaniu.
- 3.3 Wszelkie **uzgodnienia związane z wykończeniem i aranżacją lokalu** ma obowiązek zapewnić **NAJEMCA**

- 3.4 Najemca ma obowiązek uzgodnić wykonany projekt w wszystkich branżach pod względem m. in.: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pod względem sanitarnym.

### **3 ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH**

- 4.1 Udostępnianie frontów robót odbędzie się na podstawie protokołu przekazania frontu robót – wg załączonego wzoru
- 4.2 Wstęp ekip budowlanych na teren obiektu oraz dostawy i składowanie materiałów odbywać się będą w uzgodnieniu z Kierownikiem Budowy. Jako miejsce na składowanie materiału wyznacza się poziom -2.
- 4.3 Firmy podwykonawcze działające na zlecenie Najemcy będą dostarczać Kierownikowi Budowy raporty dzienne
- 4.4 Kierownik Budowy może wskazać szczegółowe zasady wstępu na teren budowy, dostawy i składowania materiałów.
- 4.5 Kierownicy robót podwykonawcy NAJEMCY w ramach odpowiedzialności Kierownika Budowy regulowanych prawem budowlanym podlegać będą Kierownikowi Budowy Generalnego Wykonawcy oraz Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego. Kierownicy robót muszą posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi przewidzianymi w danym projekcie. Kopię uprawnień oraz wpisu do właściwej izby inżynierów należy przedstawić inspektorowi nadzoru oraz kierownictwu budowy przed rozpoczęciem prac
- 4.6 NAJEMCA zobowiązany jest do wykonywania wszelkich prac projektowych i wykonawczych przez osoby posiadające właściwe uprawnienia, kwalifikacje, przeszkolenie BHP i aktualne badania lekarskie oraz do zapewnienia nadzoru nad prowadzonymi robotami przez osoby mające właściwe uprawnienia. Wykonawca robót NAJEMCY musi posiadać odpowiednie ubezpieczenie i przedstawić osobę odpowiedzialną za kontakty z WYNAJMUJĄCYM. Na żądanie WYNAJMUJĄCEGO, osoba ta musi przedstawić polisę ubezpieczeniową wykonawcy i kopię posiadanych uprawnień. Polisa wykonawcy musi obejmować ubezpieczenie w zakresie OC prac wykonywanych przez danego wykonawcę.
- 4.9 Przed rozpoczęciem prac należy bezwzględnie dostarczyć Kierownikowi Budowy jeden kompletny egzemplarz uzgodnionego projektu oraz uzupełnienie do planu BIOZ.
- 4.11 Opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną, wodę, wywóz śmieci (dot. tylko tzw. odpadu komunalnego, odpady podlegające specjalistycznej utylizacji nie są

ujęte w cenie; obowiązek ich wywozu, utylizacji oraz pokrycia jej kosztów spoczywa na Najemcy) oraz ochronę ogólną obiektu w trakcie realizacji prac budowlanych przez Najemcę będą rozliczane przez Generalnego Wykonawcę w formie zryczałtowanej ..... PLN netto za m2 wynajmowanej powierzchni miesięcznie.

#### 4 PROCEDURY

- 5.1 W związku z koniecznością wykonania przez Najemcę prac wykończeniowych ustala się kolejne kroki niezbędne do rozpoczęcia funkcjonowania lokalu.
- 5.2 Przekazanie WYNAJMUJĄCEMU „koncepcji projektu aranżacji wnętrz i witryny” oraz pisemnej informacji o planowanych instalacjach NAJEMCY.
- 5.3 Akceptacja przez WYNAJMUJĄCEGO „koncepcji projektu aranżacji wnętrz i witryny” oraz przebiegu instalacji NAJEMCY.
- 5.4 Uzgodnienie przez WYNAJMUJĄCEGO kompletnego „projektu aranżacji wnętrz” w skład, którego wchodzi: projekt budowlany oraz projekty branżowe z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, kolorystyką, rysunki przedstawiające wygląd lokalu.
- 5.5 Wykonanie planu BIOZ zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych przez NAJEMCĘ.
- 5.6 Przejęcie wynajmowanej powierzchni przez NAJEMCĘ.
- 5.7 Prace wykończeniowe NAJEMCY prowadzone pod nadzorem i w uzgodnieniu z Wynajmującym oraz Kierownikiem Budowy, zgodnie z: „zasadami prowadzenia prac wykończeniowych”.
- 5.8 Zgłoszenie zakończenia prac wykończeniowych WYNAJMUJĄCEMU.
- 5.9 Odbiór prac wykonanych przez NAJEMCĘ przez Kierownika Budowy – wg załączonego wzoru
- 5.10 Przekazanie kompletnej dokumentacji powykonawczej lokalu wraz z wszystkimi protokołami odbioru, badań i sprawdzeń w 3 egzemplarzach w formie papierowej (2 dla Wynajmującego i 1 dla Generalnego Wykonawcy) oraz 2 egzemplarze w formie cyfrowej
- 5.11 Przekazanie przez NAJEMCĘ niezbędnych dokumentów oraz udostępnienie lokalu do odbioru celem uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- 5.12 Rozpoczęcie funkcjonowania lokalu w dniu otwarcia Parku. W przypadku nie zakończenia prac budowlanych w lokalu Najemcy do dnia otwarcia Galerii Najemca na własny koszt zabezpieczy w sposób

estetyczny, trwały i bezpieczny witrynę i zamknięcie swojego lokalu. Sposób zabezpieczenia i zamknięcia tymczasowego witryny musi być uzgodniony z Generalnym Wykonawca oraz Architektem Obiektu.

## **5 STANDARD PRZEKAZANIA OBIEKTU - Specyfikacja techniczna lokalu**

### **6.1 Zakres wykonywany przez Wynajmującego**

#### **6.1.1 Postanowienia ogólne**

Wynajmujący przekazuje Najemcy pomieszczenie będące przedmiotem Najmu w stanie surowym.

#### **6.1.2 Podłogi**

Płyta żelbetowa – konstrukcyjna, niewykończona, zatarta na ostro pod wykończenie masą samopoziomującą i warstwami wykończeniowymi. Górna krawędź płyty betonowej – 1,5cm poniżej poziomu gotowej podłogi.

Uwaga: Nie zezwala się na wykonywanie otworów i bruzd w powierzchni płyty konstrukcji stropu.

#### **6.1.3 Dylatacje**

W konstrukcji budynku wykonano przerwy dylatacyjne oraz zabezpieczono je pożarowo. Taśmy, listwy lub innego rodzaju dylatacje w Lokalu Najemcy wraz z elementami wykończeniowymi wykonuje Najemca.

Wykonana przez Najemcę dylatacja musi zapewniać bezwzględną szczelność.

#### **6.1.4 Ściany**

Ściany Lokalu – wykonane z:

- bloczków betonowych,
- cegły silikatowej,
- płyt gipsowo-kartonowych na stelażu,
- żelbetu,

Ściany murowane – otynkowane, ściany z płyt gk malowane w kolorze NCS nr S1000N, ściany z blachy stalowej nieobudowane oraz słupy żelbetowe pozostawione w stanie surowym do wykończenia przez Najemcę.

Uwaga: Nie zezwala się na wykonywanie otworów, bruzd, otwieranie lub przebudowywanie ścian wykonanych przez Wynajmującego.

#### **6.1.5 Sufit**

Wynajmujący nie wykonuje sufitu podwieszonego w Lokalu. Strop żelbetowy lub konstrukcja przekrycia dachowego nad Lokalem w chwili przekazania jest widoczna i posiada jedynie konieczne zabezpieczenie antykorozyjne i jeśli wymagane ogniochronne.

### 6.1.6 Otwór wejściowy – witryna Lokalu

Wejścia do lokalu zgodnie z rysunkiem.

Wykończenie sufitów, ścian i podłogi w części ogólnej (pasaże) przez Wynajmującego – zakończone na linii najmu. Linia zewnętrzna witryny jest granicą najmu. Wynajmujący nie wykańcza obszaru powyżej linii najmu od strony Lokalu Najemcy.

### 6.1.7 Wysokości

Wynajmujący zapewni w miarę możliwości technicznych wysokość przekazywanych pomieszczeń nie mniejszą niż 3,60m.

Zalecana wysokość sufitu podwieszonego dla powierzchni najmu wynosi 3,30 - 3,60m.

Uwaga: Dopuszcza się lokalne obniżenia konstrukcji i instalacji Wynajmującego w miejscach obniżeń konstrukcji i instalacji.

## 6.2 Zakres prac wykończeniowych Najemcy

### 6.2.1 Postanowienia ogólne

Najemca wykona wszystkie nie wymienione w punkcie 1. elementy konieczne do prawidłowego wykończenia Lokalu i funkcjonowania instalacji **zgodnie z zatwierdzonym projektem i zasadami sztuki budowlanej oraz wymogami ochrony przeciwpożarowej budynku.**

Materiały użyte do wykończenia Lokalu muszą spełniać wymogi ochrony pożarowej obiektu oraz polskiego prawa.

Jeżeli parametry instalacji dostarczanych przez Wynajmującego okażą się niewystarczające, Najemca poinformuje Wynajmującego o swoich wymaganiach.

Najemca pokryje wszelkie dodatkowe koszty poniesione przez wynajmującego w związku ze zmianą parametrów instalacji, o ile wprowadzenie tych zmian będzie możliwe z technicznego punktu widzenia. Najemca ponosi w takim wypadku również koszty wszystkich koniecznych robót budowlanych np. przejścia przez ściany, stropy itp.

Uwagi dodatkowe:

- a. Wykonawca Najemcy zabezpieczy szczelnie powierzchnie, na której będzie prowadził prace, by w trakcie prowadzenia prac wykończeniowych nie doszło do zanieczyszczeń lub uszkodzeń na pozostałej części obiektu.
- b. W przypadku montażu np. zewnętrznej skrzynki lub anteny itp. Najemca uzgodni sposób montażu z Opiekunem Obiektu. Prowadzenie instalacji najemcy poza obrębem własnego lokalu musi być bezwzględnie wcześniej uzgodnione z Wynajmującym i będzie uwzględniane tylko w uzasadnionych przypadkach, dla których takie prowadzenie instalacji warunkuje funkcjonowanie lokalu. Instalacje takie muszą być w sposób jednoznaczny i czytelny oznakowane celem odróżnienia ich od instalacji Centrum. Po realizacji prac Najemca jest zobowiązany do przekazania

projektu i wszystkich danych Wynajmującemu oraz Generalnemu Wykonawcy celem naniesienia w dokumentacji powykonawczej całościowej Centrum.

- c. W trakcie realizacji prac wykończeniowych typu: szpachlowanie, malowanie itp. wszelkie pozostałości budowlane nie będą wylwane do kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej przez wykonawców Najemcy.
- d. Urządzenia i instalacje audio video tylko wewnątrz lokalu.
- e. Projekt połączenia instalacji SAP, DSO i monitoringu lokalu najemcy z instalacją ogólną centrum musi być wcześniej uzgodniony z Najemcą oraz odpowiednim rzeczoznawcą
- f. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w instalacje ogólne Centrum przebiegające przez lokal Najemcy
- g. W projekcie Najemcy należy zawrzeć oświadczenie Projektanta o zgodności wykonania projektu z obowiązującymi przepisami oraz o zapoznaniu się z dostarczoną dokumentacją techniczno – budowlaną i braku kolizji z instalacjami Centrum

### 6.2.2 Podłogi

Najemca wykonuje warstwy wykończeniowe podłogowe we własnym zakresie, z materiałów trwałych zapewniając taki sam poziom wykończonej podłogi Lokalu jak w całym parku.

Najemca na własny koszt zapewni wykonanie izolacji podłogowych przeciwwilgociowych i tłuszczowych. Sposób wykonania izolacji podlega uzgodnieniu z Wynajmującym.

Najemca na własny koszt wykonuje zamknięcia drzwi lub rolet usytuowane w podłodze. W przypadku konieczności ingerencji w istniejącą konstrukcję lub elementy wykończeniowe pasażu prace wykonuje GW na zlecenie i koszt Najemcy.

W przypadku umiejscowienia w Lokalu najemcy urządzeń lub wyposażenia przekraczającego punktowo dopuszczalne obciążenia stropów, Najemca na własny koszt wykona konstrukcję odciążającą i rozprowadzającą równomiernie obciążenia w uzgodnieniu z generalnym projektantem obiektu.

### 6.2.3 Dylatacje

Najemca wykonuje dylatacje podłogowe i zapewnia ich bezwzględną szczelność, w systemie zaopiniowanym przez Wynajmującego.

W przypadku dylatacji konstrukcyjnych pionowych lub dylatacji stropów Najemca w ramach prowadzonych prac zapewnia ich odwzorowanie w warstwach wykończeniowych i sufitowych.

### 6.2.4 Ściany

Wykończenie po stronie Najemcy.

Konieczne ze względów technologicznych izolacje pionowe przeciwwilgociowe lub tłuszczowe wykonuje Najemca na własny koszt.

Zabroniona jest jakkolwiek ingerencja w ściany stanowiące granice najmu.

Prowadzenie instalacji, zawieszanie regałów, mocowanie elementów wyposażenia do ścian stanowiących granicę najmu możliwe będzie tylko po wykonaniu przez Najemcę przedścianek.



### 6.2.5 Sufit

Najemca wykonuje sufit podwieszony na całej powierzchni Lokalu wraz z rewizjami min. 60x60cm oraz otworami niezbędnymi do montażu elementów wyposażenia dostarczanych przez Wynajmującego (np. otwory pod czujki dymowe) na własny koszt. Ilość i położenie rewizji i otworów pod instalacje wskaże Wynajmujący.

Rodzaj i sposób wykonania sufitu podwieszonego musi odpowiadać wymogom ochrony pożarowej budynku. Nie wolno zamykać sufitów bez zgody Wynajmującego!

### 6.2.6 Konstrukcja

Nie dopuszcza się żadnej ingerencji w istniejącą konstrukcję budynku i elementów wykończenia pasażu.

Dodatkowe podejścia kanalizacyjne i otwory w stropach będą wykonywane wyłącznie przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

**Uwaga!** Ze względu na charakter konstrukcji nośnej budynku należy stosować specjalne kotwy w celu mocowania instalacji Najemcy (pomp ciepła, wentylacji, sufitu podwieszonoego itp.) do płyt stropowych Centrum. Maksymalne zagłębienie kotew w płycie stropowej może wynosić 5cm. Jeżeli będzie wymagane użycie kotew o większym zagłębieniu w płycie stropowej, konieczne jest wcześniejsze uzyskanie pisemnej zgody na takie działanie od Wynajmującego.

### 6.2.7 Fasada (otwór wejściowy, witryny)

Najemca wykonuje na swój koszt witrynę zgodnie z punktem „Kryteria dotyczące witryn”. Zakazane jest wykorzystywanie filarów oddzielających witryny jako elementów wsporczych dla fasady czy elementów wykończenia wnętrza.

Powierzchnia i wysokość otworu wejściowego musi zostać uzgodniona pod kątem spełnienia wymogów ochrony pożarowej.

Konstrukcja witryny musi umożliwić kompensację ugięć konstrukcji obiektu. Należy zapewnić przesuw pionowy min. 2cm.

### 6.3.1 Wytyczne dotyczące strefy gastronomii (SG)

Dla obiektów, które Najemcy wynajmują w obrębie -SG, wyznaczono szereg szczególnych wytycznych, które podano poniżej.

### 6.3.2 Obiekty zlokalizowane w obrębie SG- posadzki

1. Za montaż wszystkich podłóg i izolacji (tłuszczowej, hydroizolacja) w Lokalu odpowiada Najemca. W miejscach przyrządzania i serwowania posiłków należy ułożyć płytki ceramiczne, przy czym szczególną uwagę należy zwrócić na łatwość ich czyszczenia. W związku z tym, w miarę potrzeb należy zastosować gotowe kształtki i narożniki ścienne.
2. Materiały podłogowe umieszczone pomiędzy linią najmu a przodem wbudowanej ludy Najemcy, powinny być identyczne z wykończeniowym materiałem podłogowym Wynajmującego. Materiał taki zostanie ułożony

przechodząc przez wejście Najemcy mierząc od linii najmu do linii lady i ułoży go Generalny Wykonawca na koszt Najemcy.

### 6.3.3 Obiekty zlokalizowane w obrębie SG – ściany działowe

1. Najemca zamontuje w swoim Lokalu takie ściany działowe, jakich wymaga Prawo Budowlane i zgodnie z własnym projektem.
2. Wszystkie ściany działowe zostaną wykonane z płyt g-k na ruszcie stalowym. Miejsca łączenia płyt zostaną oklejone taśmą i wyszlifowane papierem ściernym oraz odpowiednio wykończone. Ściany w pomieszczeniach magazynowych muszą odpowiadać przepisom przeciwpożarowym.
3. W pomieszczeniach handlowych Lokalu Najemcy nie zezwala się na pozostawienie odkrytych ścian betonowych i elementów robót murarskich. Ściany takie muszą zostać obudowane płytami g-k.
4. Ściany i murki Najemcy (oddzielające obszar kuchni) widoczne dla klientów muszą zostać wyłożone płytkami ceramicznymi (aż do wysokości pasa szyldu Wynajmującego) lub obłożone innym materiałem ułatwiającym zmywanie do wysokości minimum 200cm od poziomu wykończonej posadzki, zgodnie z wymogami Sanepidu.
5. Ściany działowe stanowiące granicę powierzchni najmu nie posiadają wytrzymałości na obciążenia spowodowane mocowaniem uchwyty, ani wsporników, ani na obciążenia. Jeśli Najemca planuje zamocowanie do takich ścian systemów półkowych lub ciężkie elementy, musi je odpowiednio wzmocnić wykonując przedścianki.

### 6.3.4 Obiekty zlokalizowane w obrębie SG – sufity

1. Wynajmujący w Lokalu Najemcy nie montuje żadnych sufitów poza odkrytą konstrukcją znajdującą się nad Lokalem. Za montaż wszystkich sufitów w swoim Lokalu odpowiada Najemca.
2. Sufity z**Wszystkie sufity muszą być wykonane z materiałów niepalnych i odpowiadać przepisom p.poż. i SANEPID.**
3. **Minimalna wysokość sufitu poza strefą wystawy będzie ustalona na spotkaniach projektowo koordynacyjnych.**

### 6.3.5 Obiekty zlokalizowane w obrębie SG – wnętrza / strefa wystawy

Ladę wykona Najemca, wg wytycznych, dotyczących strefy wystawy Najemcy.

1. Materiały znajdujące się w wynajmowanym Lokalu muszą być niepalne.
2. Wszystkie użyte materiały muszą spełniać wymagania sanitarne Sanepidu.
3. Należy przedłożyć do zatwierdzenia wszystkie próbki materiałów wykończeniowych i Najemca musi dołączyć je do składanych dokumentów wstępnych.
4. Zaleca się, aby Najemcy wykorzystywali kafelki i płytki oraz elementy graficzne w wyrazistych kolorach, jako uzupełnienie różnorodności posiłków serwowanych w danym miejscu.
5. Błat i przód lady muszą zostać wykonane z wysokiej jakości materiału, który łatwo się czyści. Do tego celu nadają się takie materiały, jak syntetyczny polimer (przykładowo Corian), stal nierdzewna, granit. Przód lady należy

wykonać z laminatu, przy czym góra musi być wykonana z jednego z powyższych materiałów, jednolita dla wszystkich lokali – uzgodnionym z Architektem Obiektu .

6. Przednia i górna część lada zostanie umieszczona na wysokości 90cm licząc od poziomu posadzki wykończonej. Szklane gabloty wystawowe (nie niższe niż lada) umieszczone zostaną na wysokości nie wyżej niż 120cm nad poziomem posadzki wykończonej.
7. Na całej długości otworu od strony pasażu tzn. wzdłuż lada zamontowany będzie cokół wys. 15cm
8. Wyjście z Lokalu na pasaż w części fasadowej tzn. przez ladę nie jest możliwe za wyjątkiem małych lokali gastronomicznych – (Należy zwrócić szczególną uwagę na wykończenie ścian dzielących Lokale, które w przypadku cofnięcia lada względem linii najmu należy wykończyć od strony pasażu materiałem trwałym).

#### 6.3.6 Obiekty zlokalizowane w obrębie SG – szyldy

1. Preferowane są podświetlane litery blokowe szyldów o wysokości maksimum 60 i głębokości minimum 5,0cm.
2. Zaleca się, aby Najemcy zabudowywali w swoich szyldach trójwymiarowe elementy dekoracyjne.
3. Tablice, do których mocuje się menu będą tak zaprojektowane, aby klienci nie mieli problemu z łatwym ich odczytaniem. Powinny być podświetlone od tyłu, dołączone powinny być do nich atrakcyjne zdjęcia potraw, a system mocowania informacji powinien być łatwy w obsłudze. **Nie zezwala się na stosowanie znaków pisanych odręcznie.**
4. Z przodu lada można umieszczać dodatkowe znaki jak logo Najemcy / znak firmowy. Znaki znajdujące się z przodu lada mogą być podświetlone od tyłu, powinno się dać je łatwo wyczyścić i powinny być wodoodporne na wypadek rozlania płynów.

#### 6.3.7 Obiekty inne w SG

1. Stoliki kawiarniane i restauracyjne w obrębie strefy gastronomii będą ujednolicone – dostarcza je Wynajmujący, w przypadku zgłoszenia dodatkowego umeblowania przez Najemcę i ich zastosowanie musi być uzgodnione z Architektem Obiektu.

#### 6.3.8 Znaki, na których stosowanie się nie zezwala

Nie zezwala się na stosowanie następujących znaków:

1. **Znaków** wykonanych ze świecącego papieru lub tektury, naklejek lub kalek ozdobnych zawieszonych wokół lub z tyłu fasady wystawowej.
2. **Znaków skrzynkowych** z podświetlonym półprzezroczystym tłem i literami wykonanymi z winylu.
3. **Formowanych niskociśnieniowo** liter plastikowych.

### 6.3 Wytyczne dla najemców w zakresie instalacji sanitarnych

#### 1.4.1 Instalacje wody i kanalizacji

##### a) Instalacja wody użytkowej

Wynajmujący zapewnia przyłącze wody zimnej zakończone zaworem odcinającym doprowadzone zgodnie z projektem wykonawczym do wynajmowanego lokalu:

Wynajmujący, zamontuje licznik wody zimnej i podłączy do systemu BMS. Stan licznika zostanie spisany, zamknięty i zaplombowany w trakcie przekazywania lokalu Najemcy.

##### b) Instalacja kanalizacji sanitarnej

Wynajmujący zapewnia:

- podejście kanalizacyjne DN 100 zakończone i zaślepienie przy podłodze wynajmowanego lokalu zgodnie z projektem wykonawczym instalacji sanitarnych,
- podłączenia do przewodów odpowietrzających (dla części lokali, w pozostałych konieczne zamontowanie zaworów napowietrzających),
- punkt włączenia skroplin na najbliższym pionie kanalizacyjnym, pod stropem pomieszczenia. Przed włączeniem do pionu kanalizacyjnego instalacje skroplin zasyfonować.

##### c) Instalacja kanalizacji tłuszczowej

Zgodnie z projektem, Wynajmujący zapewnia w pomieszczeniach dla gastronomii przyłącze instalacji kanalizacji tłuszczowej doprowadzone do wynajmowanego lokalu tj. podejście DN 100 zakończone i zaślepienie przy podłodze.

#### 1.4.2 Instalacje: chłodnicza, grzewcza i wentylacyjna

Ogrzewanie i chłodzenie pomieszczeń nadzorowane będzie przez system BMS. Podstawowymi jednostkami wykonawczymi instalacji klimatyzacyjnej w pomieszczeniach Najemców są pompy ciepła typu powietrze/woda. Instalacje chłodnicze i grzewcze w pomieszczeniach Najemcy są obligatoryjne. Obliczeniowe temperatury wewnętrzne pomieszczeń Najemców, zakładane do uzyskania po zrealizowaniu instalacji grzewczo-chłodniczych i wentylacji to:

latem na pasażu +26°C; w lokalach najemców +24-26°C

zimną na pasażu i w lokalach najemców +16°C, gastronomia, biura i węzły sanitarne 20°C

Rozliczenie za zużytą energię na cele instalacji chłodniczej będzie odbywać się na podstawie wskazań licznika mierzącego zużycie energii elektrycznej (UWAGA: system rozliczeń Najemców musi zostać dokładnie opracowany przez Inwestora wraz z wykonawcą BMS budynku) przez pompę ciepła (lub pompy jeżeli jest ich więcej) zamontowaną na powierzchni Najemcy. Licznik, armatura odcinająca i regulacyjna umożliwiająca podłączenie

wewnętrznej instalacji wody technologicznej dostarczona, zainstalowana i podłączona do BMS budynku.

#### b) Instalacja wentylacji mechanicznej

Jako standard wyposażenia dla Najemcy, Wynajmujący zapewnia:

- króciec przyłączeniowy instalacji wentylacyjnej nawiewnej,
- króciec przyłączeniowy instalacji wentylacji wyciągowej dla sanitariatów.
- przepustnicę przepływu powietrza
- tłumiki akustyczne na przyłączach kanałów

Wielkości kanałów wywiewnych z toalety dla jednego najemcy została obliczona w oparciu o założenie wywiewu  $50\text{m}^3/\text{h}$  powietrza na jedną toaletę.

Wynajmujący zapewni miejsce do poprowadzenia wywiewnej instalacji wentylacji z okapów kuchennych. W lokalach zapewniono przyłącza wentylacji o średnicy 355 mm zakończone na dachu wyrzutnią dachową. Dobór, dostawa i montaż wentylatorów kanałowych wywiewnych, kanałów wentylacyjnych w lokalu, ewentualnie wymaganych zabezpieczeń i instalacji ppoż itp. w zakresie Najemcy. Wszystkie okapy kuchenne podłączone do wentylacyjnych instalacji wywiewnych muszą być wyposażone przez Najemcę w filtr tłuszczowy.

Projekty technologiczne dotyczące części gastronomicznych tj. kuchni, zmywalni itp. zostaną wykonane przez Najemcę.

Wszystkie opracowania projektowe wykonane przez Najemcę powinny być oparte na wytycznych i uzgodnieniach z rzeczoznawcami (tj. rzeczoznawca ds. zabezpieczeń ppoż., rzeczoznawca ds. sanitarno-higieniczny, rzeczoznawca bhp).

Najemca musi zaprojektować, uzgodnić (z rzeczoznawcami: rzeczoznawca ppoż., rzeczoznawca sanitarno-higieniczny, rzeczoznawca bhp) i wykonać instalację wentylacyjną, która będzie umożliwiała realizację wymiany powietrza w pomieszczeniu.

#### **1.4.3 Instalacja hydrantowa**

Obiekt jest chroniony instalacją hydrantową wykonywaną przez Wynajmującego. Wynajmujący zapewnia podstawową sieć wodną dla potrzeb instalacji hydrantowej oraz hydranty zlokalizowane w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

Najemca po ustaleniu aranżacji ma obowiązek sprawdzić, czy zasięg istniejących hydrantów wewnętrznych jest wystarczający. W przypadku niektórych powierzchni usługowych np. o dużej głębokości, może zaistnieć potrzeba wykonania dodatkowych hydrantów.

W powierzchni Najmu – Najemca po ustaleniu aranżacji zaprojektuje, uzgodni i wykona instalację hydrantową w wynajmowanej części na własny koszt.

#### 1.4.4 Instalacje tranzytowe

Przez pomieszczenie Najmu mogą być prowadzone lub znajdować się elementy instalacji wspólnych: rurociągów, kanały wentylacyjne (elementy instalacji: tj. wentylatory, odcinające klapy wentylacji pożarowej, przepustnice, zasuw, kryzy, otwory rewizyjne) czy koryt kablowych. Najemca ma obowiązek zapewnienia dostępu służbom Wynajmującego w trakcie prowadzonych przez siebie robót i takie ukształtowanie aranżacji (m.in. planu sufitu), aby po zrealizowaniu aranżacji możliwy był jak najmniej bezkolizyjny dostęp do ww. elementów instalacji. Uzyskanie dostępu do instalacji tranzytowych Najemca zapewnia na własny koszt Wynajmującemu, na każde jego uzasadnione życzenie.

### 6.4 Wytyczne dla najemców w zakresie instalacji elektrycznych

#### 6.5.1 Instalacje elektryczne niskiego napięcia.

- Każdy najemca ma doprowadzone zasilanie po stronie nn 230/400V 50Hz . Miejsce doprowadzenia zasilania pokazano na planach instalacji elektrycznych każdej kondygnacji , jak również moc szczytową/obliczeniową przewidywane dla danego najemcy. Zwiększenie mocy jest możliwe po wystąpieniu do Wynajmującego z wnioskiem o zwiększenie mocy i zbilansowaniu mocy zapotrzebowanej dla wszystkich najemców.
- Każdy najemca projektuje instalacje elektryczną nn ( siła, gniazda wtykowe , oświetlenie ) we własnym zakresie .
- Każdy najemca winien wyposażyć przedmiot najmu w oświetlenie ewakuacyjne, oraz oprawy wyznaczające kierunki ewakuacji . Oprawy te winny być przystosowane do włączenia w centralny system monitoringu opraw
- Jeżeli na przedmiocie najmu wystąpią urządzenia wentylacyjne lub pompy ciepła, najemca winien tak zaprojektować instalację zasilania tych urządzeń , aby było możliwe wyłączenia ich spod napięcia z instalacji SAP.
- Jeżeli najemca przewiduje wykonanie własnej instalacji nagłośnienia najemca winien tak zaprojektować instalację zasilania tych urządzeń , aby było możliwe wyłączenia ich spod napięcia z instalacji SAP .
- Najemca winien wykonać projekt instalacji elektrycznych lokalu i uzgodnić go:
  - a/ z Generalnym Projektantem ,
  - b/ z właścicielem obiektu
  - c/ z projektantem instalacji elektrycznych obiektu
  - d/ uzyskać opinię właściwego rzeczoznawcy ds. Zabezpieczeń Pożarowych

#### 6.5.2 Instalacja telefoniczna

Do każdego lokalu doprowadzone zostanie okablowanie umożliwiające korzystanie z jednej linii telefonicznej oraz 1 linii transmisji danych – dostęp do Internetu.

W przypadku konieczności posiadania większej ilości linii , zwiększenie jest możliwe po uzyskaniu akceptacji właściciela obiektu, na koszt najemcy.

Najemcy dużych lokali nr 1 i 22 będą mieli doprowadzone okablowanie kablami 35 parowymi , oraz w razie potrzeby kablami optycznymi 6-ścio włóknowymi.

W przypadku konieczności posiadania większej ilości linii , zwiększenie jest możliwe po uzyskaniu akceptacji właściciela obiektu, na koszt najemcy.

#### **6.5.3 Instalacja sygnalizacji pożaru SAP.**

Każdy lokal zostanie wyposażony w podstawową instalację sygnalizacji pożaru , na stropie właściwym lokalu. W przypadku wyposażenia lokalu w sufity podwieszane lub wydzielone dodatkowych pomieszczeń , najemca winien wykonać dodatkowy projekt instalacji SAP dla lokalu . Projekt należy uzgodnić z projektantem instalacji SAP obiektu oraz uzyskać opinię rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń pożarowych. Zmian w instalacji istniejącej oraz dodatkową instalację wykona i wepnie do instalacji obiektu GW na koszt Najemcy.

Oprócz powyższego instalacja podstawowa przewiduje montaż elementów kontrolno-sterujących . Każdy element posiada styki bezpotencjałowe służące wyłączeniu urządzeń spod napięcia w przypadku pożaru. Przewiduje się 1 styk ( 24V/1A) dla jednego najemcy , służący wyłączeniu spod napięcia urządzeń wentylacyjnych i nagłośnienia lokalu . Doprowadzenia kabli we wskazane miejsce dokona najemca ,.

#### **6.5.4 Instalacja Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego DSO .**

Każdy lokal zostanie wyposażony w podstawową instalację DSO. W przypadku wydzielone dodatkowych pomieszczeń , najemca winien wykonać dodatkowy projekt instalacji DSO dla lokalu. Projekt należy uzgodnić z projektantem instalacji DSO obiektu oraz uzyskać opinię rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń pożarowych. Zmiany w instalacji oraz montaż dodatkowych głośników wykona GW na koszt Najemcy.

#### **6.5.5 System Zarządzania Budynkiem BMS**

Każdy lokal zostanie włączony do systemu BMS.

Do lokalu zostaną doprowadzone magistrale sygnałowe do odczytu stanu liczników wody , ciepła oraz magistralą do zarządzania pracą instalacją chłodu i ciepła .

Pompy ciepła zakupione przez Najemcę winny być przystosowane do pracy w określonym standardzie. Najemca we własnym zakresie musi przystosować zakupioną pompę, do podłączenia dodatkowej pompy obiegowej.

## **6 UWAGI OGÓLNE**

Jakkolwiek powyższe zagadnienia omawiają prawa i obowiązki Najemcy w sposób szczegółowy, to nie wyczerpują one całości zagadnień, jakie mogą zaistnieć w czasie realizacji przedsięwzięcia.

**Wynajmujący zastrzega sobie prawo wprowadzenia zmian do niniejszego Podręcznika w zakresie uzasadnionym realizacją Inwestycji.**