

Załącznik nr 5 - WARUNKI TECHNICZNE

L07 SINSAY

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania Wynajmującego (W) (czyli: Generalny Wykonawca) i Najemcy (N) na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego. Wszystkie prace i zobowiązania zostaną zrealizowane w terminach wskazanych w harmonogramie Najemcy.

1.	FAZA PROJEKTOWA	Realizacja	Koszt
1.2	Przygotowanie i udostępnienie lokalu do pomiarów inwentaryzacyjnych (lokal wydzielony ścianami).	W	
1.4	Uzyskanie PnB i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla prowadzenia prac w Lokalu.	W	
1.5	Najemca dostosuje się do ogólnej koncepcji Wynajmującego w zakresie standardu witryny, podziału szklenia, rodzaju drzwi, wielkości wejścia do Lokalu oraz wymiarów i ilości logotypów, pod warunkiem, że powyższe standardy będą obowiązywały wszystkich pozostałych najemców Retail Parku. Jeśli, którykolwiek Najemca uzyska odstępstwo o ogólnych wytycznych aranżacyjnych Retail Parku (za wyjątkiem DIY oraz lokali spożywczych), wówczas Najemca uzyska odstępstwo w analogicznym zakresie, Wynajmujący w pełni akceptuje pozostałe standardy aranżacyjne Najemcy i nie będzie oczekiwał od Najemcy dostosowania projektu Lokalu, do koncepcji aranżacyjnej Retail Parku. Budynek, w którym znajduje się Lokal Najemcy będzie zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Najemca nie ma obowiązku wykonywać toalety dla klientów w Lokalu. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania toalet ogólnodostępnych dla klientów oraz pomieszczenia dla matki z dzieckiem w budynku, w którym znajduje się Lokal Najemcy. Najemca ma prawo do wyboru rzeczoznawców uzgadniających projekt Najemcy.	--	
1.6	Wynajmujący zgadza się na montaż zabudów ściennych oraz regałów (lub przedścianek wykonywanych przez Najemcę) bezpośrednio do ścian międzylokalowych Parku Handlowego zgodnie z przekazanym schematem obciążeń z zabudów na ściany/przedścianki na projektowanej Sali sprzedaży Najemcy	W	
1.7	Wszelkie możliwe reklamy do zrealizowania opisane są w załączniku nr 1 do WT. W przypadku chęci dodatkowych elementów Najemca uzyska pisemną zgodę UM Bielsko-Biała (kontakt podano w załączniku nr 1) i przedłoży do akceptacji Wynajmującego.	N	
2.	PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU		
2.1	Wydzielenie Lokalu szczelnymi ścianami na pełną wysokość (do stropu/dachu). Ściany zewnętrzne, jeśli występują – z odpowiednią izolacją cieplną i przeciwwodną. Konstrukcja dachu (stalowa) będzie wykonana w technologii umożliwiającej bezpośrednie podwieszanie (z zastrzeżeniem pkt 2.5.) elementów wykończeniowych (np., instalacje, elementy dekoracyjne, elementy sufitu podwieszanego) z zastrzeżeniem, że izolacja termiczna będzie ukryta w obudowie dachu (np. blachy trapezowe z rdzeniem termoizolacyjnym).	W	
2.2	Lokal posiadający wyjścia ewakuacyjne wg przepisów oraz znajdujący się w jednej strefie pożarowej i dymowej (warunek jednej strefy dymowej nie dotyczy lokali wielokondygnacyjnych). Drzwi zewnętrzne - od zalepca aluminiowe istniejące, Wynajmujący przeserwisuje drzwi oraz wymieni szkło na panele aluminiowe. Wynajmujący potwierdza, że drzwi aluminiowe posiadają parametry wymagane dla drzwi antywłamaniowych. Nad wejściami zewnętrznymi (drzwi automatyczne od frontu oraz drzwi tylne) muszą być zamontowane kurtyny powietrzne grzewcze, np. VTS WING EC ze sterownikami z komunikacją ModBus RTU lub równoważne. Parametry kurtyn powietrznych należy dobrać uwzględniając wielkość otworów drzwiowych – kurtyna tylko dla drzwi automatycznych w witrynie i od strony zalepca.	W	
	Dostawy w godzinach pracy parku handlowego będą odbywać się ze strefy dokowej od tyłu lokalu	N	
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (należy zastosować szkło bezbarwne), wejścia do Lokalu (automatyczne drzwi przesuwne - lokalizacja zgodnie z podkładami wstępnymi przekazanymi Najemcy), dostarczenie zamków i kompletu kluczy, instalacja kurtyny powietrznej nad wejściem automatycznym o parametrach wskazanych w pkt 2.2. oraz podkonstrukcja i kabel zasilający dla logotypu Najemcy (rozprowadzenie kabli kurtynowych, logotypu, centrali wentylacyjnej z zapasem kabla zgodnie z projektem Najemcy) w lokalu po stronie Najemcy. Drzwi główne w witrynie do Lokalu muszą być wyposażone w sterowniki drzwi przesuwanych (odpowiedzialne za sterowanie otwieraniem i zamykaniem drzwi automatycznych) zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz Lokalu oraz zamek hakowy lub równoważne rozwiązanie.	W	
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,15 m. Maksymalna wysokość Lokalu – 8,62 m.	W	
2.5	Gwarantowane obciążenia stropu dla instalacji i sufitów Najemcy 30 kg / m ² (15 kg/m ² do blachy + 15 kg/m ² do płatwi) Gwarantowane obciążenie podłogi 500 kg/m ² .	W	
2.6	Posadzka na poziomie -15 mm od ostatecznej okładziny pasażu. Maksymalne nierówności +/- 2 mm na 2 m linii kontrolnej. Jeśli w Lokalu występują dylatacje konstrukcyjne w posadzce, Wynajmujący wykona listwy dylatacyjne. (Przyjąć najdroższą wersję do wyceny GW!) Dopuszcza się, aby Wynajmujący pozostawił istniejącą posadzkę pod ułożenie podłogi Najemcy wyłącznie w uzgodnieniu i za zgodą Najemcy. (Możliwa optymalizacja na budowie!)	W	
2.7	Przyłącza w miejscach wskazanych przez Najemcę o parametrach:	W	

	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 + przyłącze wody wraz z licznikiem w miejscu zgodnym z projektem wykonawczym Wynajmującego (załącznik nr 3 do Umowy)	W	■
	b. WENTYLACYJNE: kanały wentylacyjne do Lokalu (króćce przyłączeniowe nawiew i wywiew) zapewniające 5 m ³ /m ² /h wymiany świeżego powietrza (zimną 20°C (+/- 2°C), latem do 24°C) wraz z wentylacją sanitarną z toalety. Centrala wentylacyjna zainstalowana zostanie poza Lokalem Najemcy. Jeśli centrala wentylacyjna obsługuje wyłącznie Lokal Najemcy musi być ona wyposażona w kartę ModBus TCP/IP (lub opcjonalnie RTU). Najemca wskaże producenta oraz typ urządzeń zewnętrznych (do wyboru: VTS, Klimor, Clima Gold, Lennox, Ratherm). Centrala wentylacyjna zasilana z rozdzielniczy Najemcy. Najemca nie akceptuje urządzeń wentylacyjnych wyposażonych w nagrzewnice gazowe.	W	■
	c. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne o mocy 123 W/m ² wraz z licznikiem doprowadzone do rozdzielniczy lokalowej Najemcy z zapasem 5m (na potrzeby przesunięcia aranżacyjnego). Urządzenia HVAC jak centrala wentylacyjna, wentylator wyciągowy oraz kurtyny powietrzne zasilane z rozdzielniczy Najemcy.	W	■
	d. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy doprowadzony do granicy lokalu z zapasem 5 m oraz zapasem na wysokość lokalu.	■	■
2.8	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: pierwszy poziom tryskaczy, SAP, DSO oraz hydranty wraz ze skrzynkami w podkładzie wstępnym projektowym (ściana tylna i przednia witryna). Dopuszcza się wykorzystanie istniejących hydrantów. Wynajmujący zapewnia, że nie są wymagane instalacje oddymiania mechanicznego.	W	■
2.9	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego najemcy: aranżacja witryny, okładziny podłogowe trwale nie związane jak wykładziny, posadzka (w przypadku złej jakości – ocena po stronie Najemcy przed przejściem lokalu wg. pkt. 2.6.), sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna.	W	■
2.10	Udostępnienie w ramach czynszu miejsca na urządzenia klimatyzacyjne Najemcy na dachu. W odległości maksymalnie 30 m od punktu centralnego Lokalu licząc wzdłuż trasy freonowej. Najemca najczęściej stosuje urządzenia typu split. Jedna jednostka split (orientacyjne gabaryty: masa – 106,7 kg, wys. x szer. x gł. = 1333x952x415 mm) obsługuje 115 m ² lokalu.	W	■
	Urządzenia klimatyzacyjne dostarcza i montuje Najemca oraz rozprowadza instalację wewnątrz i na zewnątrz obiektu. Urządzenia montowane na podkonstrukcjach typu big foot – Najemca dostarczy podkonstrukcję	N	■
	Wynajmujący posadowi dostarczoną przez Najemcę podkonstrukcję BIG FOOT zgodnie z projektem wykonawczym Najemcy	W	■
	Wynajmujący przygotuje uszczelnione przejście przez dach zgodnie z projektem Najemcy na poczet klimatyzacji 1 szt. oraz wyciągu 1 szt.	W	■
3.	PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU		
3.1	Otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż	W	■
3.2	Drugi poziom ochrony pożarowej (tryskacze, SAP, DSO),	W	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej	W	■
3.4	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (jeśli konieczne).	W	■
■		■	■
3.6	Podkonstrukcja wg. projekty wykonawczego na elewacji PH dla reklamy zewnętrznej Najemcy oraz doprowadzony kabel el 2kW do wnętrza obiektu najmu – rozprowadzenie przewodu po stronie Najemcy i podłączenie do rozdzielniczy najemcy.	W	■
	Dostawa i podłączenie kasetonu nad wejściem, na elewacji etapu 2 oraz na pylonie liter przestrzennych wg. wytycznych dla reklam po stronie Najemcy.	N	■
	Wynajmujący olicznikuje reklamy na etapie 2 (2,85 m x 1) i pylonie dla każdego z miejsc jednym podlicznikiem rozlicznie będzie następowało na podstawie powierzchni przekazanej powierzchni do wykorzystania względem całej powierzchni wszystkich przekazanych powierzchni reklam. Miejsce wpięcia reklamy zostanie uszczegółowiona w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	W	■
	Sterowanie oświetleniem kasetonu nad wejściem z rozdzielniczy budynkowej z zegarem astronomicznym Wynajmującego.	W	■
3.7	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	■
3.8	Dostawa i montaż rozdzielniczy najemcy wraz z całą instalacją wewnętrzną elektryczną, oświetleniową i teletechniczną dostarcza i montuje Najemca uwzględniając parametry i urządzenia dostarczone przez Wynajmującego np. wg opisu w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	N	■

	Urządzenia wymagane przez Wynajmującego dostarcza i montuje Wynajmujący w uzgodnieniu z Najemcą	W	■
3.9	Prace ogólnobudowlane (wykonanie ścian wewnątrz lokaliowych i sufitów wraz z materiałami wykończeniowymi, wyposażeniem toalet oraz sanitariaty w strefie socjalnej wraz z białym montażem, projekt instalacji wod-kan, drzwi wewnętrzne w lokalu)	N	■
3.10	Na dzień przekazania lokalu Najemcy Zamawiający (GW) podstawy dedykowany kontener na śmieci	W	N
4.	BIEŻĄCE UTRZYMANIE LOKALU - SERWISOWANIE		
4.1	Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do (i) bieżącego, nieprzerwanego utrzymania nakładów inwestycyjnych, w tym nakładów budowlanych, urządzeń, instalacji i elementów wyposażenia („nakłady inwestycyjne”), znajdujących się w Lokalu i poza nim, wykonywanych przez Najemcę (bez względu na to, która ze Stron poniosła koszt wykonania takich nakładów inwestycyjnych) w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich użytkowanie, w tym do dokonywania serwisowania i przeglądów („bieżące utrzymanie”), oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw, w tym napraw i wymiany ww. nakładów inwestycyjnych wykonywanych przez Najemcę, jak również ich części, które ulegną uszkodzeniu lub zużyciu na nowe elementy tego samego rodzaju i jakości („generalne naprawy”), przy czym wyłącznie Najemca według własnego uznania i we własnym zakresie podejmuje decyzję, czy naprawa lub wymiana nakładu inwestycyjnego lub jego części Lokalu jest konieczna.	N	N
4.2	Wynajmujący zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt (i) do bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonywanych przez Najemcę, znajdujących się zarówno w Lokalu Najemcy jak i poza nim, a obsługujących Lokal Najemcy oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw ww. nakładów inwestycyjnych (nie wykonywanych przez Najemcę).	W	W
4.3	Koszty bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonanych przez Najemcę a znajdujących się w Lokalu Najemcy i obsługujących wyłącznie Lokal Najemcy, zostaną przez Najemcę zwrócone Wynajmującemu na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego bez prawa naliczania przez Wynajmującego jakichkolwiek dodatkowych opłat z tego tytułu ponad opłaty naliczone przez podmioty wykonujące usługi w powyższym zakresie. W celu uniknięcia wątpliwości, obowiązek zwrotu kosztów przez Najemcę nie dotyczy (i) napraw generalnych jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych nie wykonanych przez Najemcę oraz (ii) bieżącego utrzymania oraz napraw generalnych nakładów inwestycyjnych w zakresie instalacji p.poż. w tym oddymiania (bez względu na ich wykonawcę), których koszty Wynajmujący ponosi w całości.	-	-
4.4	Wynajmujący zapewnia Najemcę, że koszty bieżącego utrzymania, co do których Najemca ma obowiązek zwrotu na rzecz Wynajmującego na postawie ust. 3 powyżej, będą odpowiadały stawkom rynkowym za usługi tego rodzaju (liczonym wg uśrednionej stawki z ofert trzech podmiotów świadczących usługi tego samego rodzaju w tej samej okolicy – np. w mieście, gminie). W przypadku, przekroczenia ww. uśrednionej stawki rynkowej Wynajmujący będzie zobowiązany zwrócić Najemcy, na jego pisemne żądanie, różnicę pomiędzy kosztami refakturowanymi przez Wynajmującego a ww. uśrednioną stawką rynkową. W każdym przypadku wykonywania czynności przez Wynajmującego na koszt Najemcy, na podstawie postanowień niniejszej Umowy, Najemca każdorazowo ma prawo wglądu w dokumentację związaną z czynnościami podjętymi przez Wynajmującego w tym zakresie, w tym w szczególności w faktury i protokoły.	-	-

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1 – Wytyczne dla reklam
- Załącznik nr 2 – Lista materiałów projektowych
- Załącznik nr 3 – Karta informacyjna – instalacje elektryczne – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 4 - Karta informacyjna – instalacje HVAC – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 5 - Karta informacyjna – instalacje przeciwpożarowe – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 6 – Schemat z obciążeń z zabudów na ściany/przedścianki