

STANDARDOWE WYKOŃCZENIE POWIERZCHNI NAJMU
(WARUNKI TECHNICZNE)
L15 MEDIA EXPERT

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

Poniższe warunki techniczne są nadrzędne nad standardem Najemcy.

1.	FAZA PROJEKTOWA	R e a l i z a c j a	K o s z t
1.1	Dostarczenie kompletnego i niezmiennego pakietu Materiałów Projektowych zgodnie z Załącznikiem Nr 1.	W	W
1.2	Przygotowanie i udostępnienie lokalu do pomiarów inwentaryzacyjnych (lokal wydzielony ścianami).	W	W
1.3	Na podstawie projektu Najemcy wykonanie dla Lokalu projektów: dolnych II-poziomu ppoż. (SAP, tryskacze, DSO).	W	N
1.4	Uzyskanie PnB i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla prowadzenia prac w Lokalu.	W	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. Budynek, w którym znajduje się Lokal Najemcy będzie zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Najemca nie ma obowiązku wykonywać toalet dla klientów w Lokalu. Jeśli zgodnie z uzyskanym PNB wykonanie toalet dla klientów będzie konieczne zostaną one wykonane przez Wynajmującego na jego koszt poza obszarem Lokalu Najemcy.	N	N
2.	PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU		
2.1	Wydzielenie Lokalu ścianami na pełną wysokość (do stropu/dachu). Ściany zewnętrzne, jeśli występują – z odpowiednią izolacją cieplną i przeciwwodną. Konstrukcja dachu będzie wykonana w technologii umożliwiającej bezpośrednie podwieszanie 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). Maksymalne obciążenie równomiernie rozłożone to 30 kg/m ² (15 kg/m ² do blachy plus 15 kg/m ² do płytwi). Wytyczne do realizacji powieszzeń przekazane zostaną wraz z docelowymi podkładami projektowymi w Podręczniku Najemcy.	W	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 stalowe 120/220 (dostawy) - dwa zamki z wkładką cylindryczną bębnekową, uszczelnienie szczotkowe lub próg opadający, od zewnątrz gałka, od wewnątrz klamka, wizjer, samozamykacz szynowy, antywłamaniowe klasy RC2, stopka - lokalizacja w miejscu istniejących drzwi po lewej stronie od słupa stalowego w osi J.	W	W
	Istniejące drzwi zlokalizowane po prawej stronie słupa w osi J należy trwale unieczynnić np. poprzez zastosowanie płaskowników, blachy od wewnątrz.	W	W
	Wynajmujący wyraża zgodę na montaż kraty stalowej na drzwi magazynowe. Najemca zamontuje kraty od środka, otwierane na czas pracy sklepu z uwagi na standard bezpieczeństwa Najemcy. W przypadku dostaw z zewnątrz budynku drzwi wyposażone będą w elektro-rygiel umożliwiający montaż przez Najemcę domofonu oraz kontroli dostępu.	N	N
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (szkło bezbarwne, typ szklenia P2), wejścia do Lokalu (drzwi rozwierane dwuskrzydłowe 90 + 45/210 –wg. rzutu wstępnego lokalu), dostarczenie zamków i kompletu kluczy oraz podkonstrukcji i kabla zasilającego dla logotypu Najemcy – kabel do rozprowadzenia przez Najemcę wewnątrz lokalu.	W	W
	Wymagania Najemcy odnośnie wyposażenia drzwi wejściowych: wyposażone w dwa zamki, bolce antywyważeniowe, stopkę i samozamykacz szynowy.	W	W
	Wynajmujący wyraża zgodę na montaż krat rolowanych na drzwiach wejściowych i przeszkleniach przez Najemcę pod warunkiem, że będą montowane od środka lokalu i przy zachowaniu przepisów ewakuacyjnych. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przed ścianek g-k od środka lokalu przy witrynach, jeżeli tak będzie przewidywała aranżacja Najemcy.	N	N
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,20 m. Maksymalna wysokość Lokalu – 7,50 m.	W	W

2.5	Gwarantowane obciążenia dla podwieszeń najemcy (instalacje + sufity) 30 kg/m ² (15 kg/m ² do blachy plus 15 kg/m ² do płytwi).	W	W
2.6	Wylewka wyrównująca samopoziomująca wykonana na płytkach lastrico pod wykładzinę i w magazynie. Maksymalne nierówności +/-3 mm na 2 m linii kontrolnej. Jeśli w Lokalu występują dylatacje konstrukcyjne w posadzce, Wynajmujący wykona listwy dylatacyjne. Wynajmujący wyraża zgodę na montaż regałów do posadzki. Posadzka powinna być wykonana zgodnie ze Standardem Najemcy.	W	W
2.7	Przyłącza w miejscach wskazanych przez Najemcę o parametrach:	W	W
	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjna Ø110 + przyłącze zimnej wody (zakończone zaworem antyskażeniowym i licznikiem pomiarowym), przyłącze w miejscu wskazanym na rzucie aranżacyjnym Najemcy pod warunkiem załączenia pod WT załącznika aranżacyjnego.	W	W
	b. WENTYLACJA: Wynajmujący zapewnia nawiew i wywiew świeżego powietrza w ilości 2 wymian/godz. (zawartość świeżego powietrza w powietrzu nawiewanym 100%) centralą monoblokową o mocy chłodniczej nie mniejszej niż mniejsza niż 124 W/m ² oraz mocy grzewczej nie mniejszej niż 60 W/m ² powierzchni lokalu. Nawiew i wyciąg będą zakończone króćcami przyłączeniowymi pod dachem lokalu w miejscu wskazanym na wykonawczym rzucie lokalu . Koszt serwisów i napraw po okresie gwarancyjnym w zakresie Najemcy.	W	W
	c. GRZANIE I CHŁODZENIE: Jeżeli Najemca będzie potrzebował dodatkowy system grzania i chłodzenia, zrealizuje go we własnym zakresie i na własny koszt w oparciu o instalacje typu SPLIT, VRF, kurtyny lub podobne. Wynajmujący wskaże lokalizację jednostki zewnętrznej systemu VRF na dachu lokalu. Najemca uzyska zatwierdzenie Wynajmującego w zakresie rozwiązania technicznego podkonstrukcji pod jednostkę zewnętrzną oraz rozwiązania technicznego dotyczącego przejścia instalacji przez dach budynku. Podkonstrukcja pod jednostkę zewnętrzną w zakresie Najemcy, lub wykonana na systemowych posadowieniach typu „big foot”. Przejście przez dach na potrzeby freonowych systemów grzewczo-chłodzących wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy.	N	N
	d. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne (o jednym przekroju przewodu WLZ) o łącznej mocy 130 W/m ² w miejscu wskazanym w dokumentacji projektowej (Rzut Wstępny Lokalu)) przez Wynajmującego lub w miejscu rozdzielni wskazanej na rzucie aranżacyjnym załączonym do umowy załącznik 2A do umowy.	W	W
	e. TELEINFORMATYCZNE: światłowód jednomodowy w miejscu szafy Rack wg. Aranżacji Najemcy – załącznik 2A do umowy	W	W
2.8	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: SAP, tryskacze, DSO (jeśli wymagane), oraz hydranty wraz ze skrzynkami w lokalizacji wskazanej na Rzucie Wstępnym Lokalu	W	W
2.9	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego najemcy: aranżacja witryny, sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna, za wyjątkiem: - instalacji tryskaczowej, która zostanie unieczynniona i zaślepiąta przez Wynajmującego, - koryt kablowych, które mogą być ponownie wykorzystane przez Najemcę lub Wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie powyższych elementów na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem. Malowanie wykonywane przez Najemcę.	W	W
		N	N
3.	PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU		
3.1	Otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż.	W	W
3.2	Drugi poziom ochrony pożarowej SAP, DSO, tryskacze	W	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej.	W	N
3.4	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (jeśli konieczne).	W	W
3.5	Wynajmujący gwarantuje Najemcy prawo do zawarcia umów na dostawę usług teleinformatycznych z dowolnym dostawcą , jak również bezpłatnie udostępni dostawcy wybranemu przez najemcę instalacje teleinf. do wykorzystania, także jeśli ich właścicielem jest inny podmiot.	W	W
3.6	Wynajmujący dostarcza i montuje podkonstrukcje pod: 1) <u>logotyp nad wejściem</u> do lokalu na elewacji (zasilanie z rozdzielnicy najemcy, sterowane z zegara astronomicznego rozdzielnicy budynkowej), 2) <u>logotyp na elewacji etapu 2</u> (zasilanie ze zbiorczej rozdzielnicy – rozliczenia z powierzchni przekazanej pod kaseton, 3) <u>pylon</u> – montaż liter przestrzennych do siatki wraz z podkonstrukcją (zasilanie ze zbiorczej rozdzielnicy – rozliczenie z powierzchni pola przekazanego na montaż liter) 4) <u>portal wejściowy</u> – montaż w ryglach i słupach fasady szklanej prętów (trzpieni) gwintowanych fi 12 w rozstawie co 30 cm oraz wykonanie 4 prętów gwintowanych (2x) w miejscu podstawy portalu przez kostkę brukową i podbudowę (w miejscu w tym zamienić projektowaną podbudowę z kruszywa na beton C25/30 – a pręt wkleić na żywicę) – opis doprecyzowany jest także w standardzie Najemcy str. 8 – brama zewnętrzna w strefie wejścia. Dokładne wytyczne zostaną przekazane na późniejszym etapie. Kabel zasilający dla kasetonu na wejściem Najemcy – rozprowadzany w lokalu po stronie Najemcy. Wszelkie możliwe do wykonania reklamy opisane są w załączniku Wytyczne dla reklam. Dodatkowo przygotuje otwory i umożliwi mocowanie pod głośniki zewnętrzne (2 szt) w witrynie szklanej przy głównym wejściu do lokalu Najemcy.	W	W

3.7	Portal wejściowy – montaż i dostawa portalu wraz z podkonstrukcją (stelażem) montowaną do prętów gwintowanych (trzpieni)	N	N
3.8	Najemca zgodnie z ustaleniami przygotuje i zamontuje wszystkie swoje reklamy w terminach uzgodnionych z Wynajmującym	N	N
3.9	Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu wykonanych z płyty warstwowej. Wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku działań Najemcy należy naprawić używając takich samych materiałów jak pierwotne. Prowadzenie instalacji, zawieszanie regałów, mocowanie elementów wyposażenia do ścian stanowiących granicę najmu możliwe będzie tylko po wykonaniu przez Najemcę przedścianek. Wynajmujący wyraża zgodę na montaż do ścian natynkowej instalacji elektrycznej. Wynajmujący nie wyraża zgody na montaż regałów do ścian wydzielających lokal. Ściany pomiędzy lokalami gipsowo-kartonowe, spoinowanie po stronie Wynajmującego. W zakresie Najemcy malowanie ścian.	N	N
3.9	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	N
3.10	Prace ogólnobudowlane (m.in. wykonanie posadzek, ścian, sufitów wraz z wykończeniem oraz drzwi wewnętrznych) oraz instalacyjne w lokalu m.in. instalacje wodno-kanalizacyjne w tym biały montaż, instalacje elektryczne, niskoprądowe i oświetleniowe w tym biały montaż elektryczny oraz wyposażenie lokalu.	N	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 poza Lokalem Najemcy, 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, po okresie gwarancyjnym 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 podstawie 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 – Harmonogram

Załącznik nr 2 – Wytyczne dla reklam