WARUNKI TECHNICZNE / PODZIAŁ PRAC

LOKAL ROSSMANN – 474,18 m2

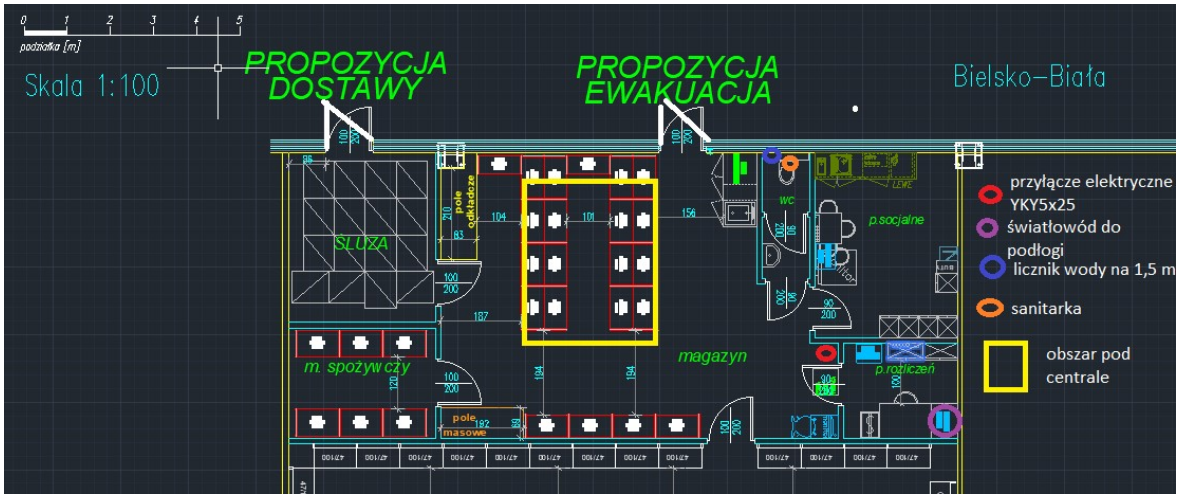
Poniższa tabela przedstawia zobowiązania Wynajmującego (W) i Najemcy (N) na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego. Wszystkie prace i zobowiązania zostaną zrealizowane w terminach wskazanych w harmonogramie Najemcy.

1.	FAZA PROJEKTOWA	Realizacja	Koszt
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 poziomów ppoż. (tryskacze, SAP, DSO, oddymianie)	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. Wynajmujący w pełni akceptuje pozostałe standardy aranżacyjne Najemcy i nie będzie oczekiwał od Najemcy dostosowania projektu Lokalu, do koncepcji aranżacyjnej Centrum. 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. Jeśli zgodnie z uzyskanym PNB wykonanie toalet dla klientów będzie konieczne zostaną one wykonane przez Wynajmującego na jego koszt poza obszarem Lokalu Najemcy.	-- W	-- W
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/m2 (15 kg/m2 dla blachy i 15 kg/m2 dla płatwi). Wytyczne do realizacji powieszeń do blachy przekazano 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 stalowe 100/200 do „śluzy" (elektrozamek Abloy EL 560, samozamykacz GEZE2000, blacha min. 3 mm, klamka dwudzielna, drzwi bezprogowe, szczotka lub listwa opadająca w skrzydle, bolec antyważeniowe 3szt. na skrzydło, stopla od drzwu od strony wewnętrznej) oraz drzwi stalowe do magazynu 100/200 (dwa zamki klasy C, brak samozamykacza, wizjer, bolec antyważeniowe 3szt. na skrzydło, dwustronnie klamka).	W	W
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (szkło bezbarwne), wejścia do Lokalu (drzwi rozwierane dwuskrzydłowe 90 + 45/210 - lokalizacja zgodnie z rzutem z podkładu wstępnego, dostarczenie zamków i kompletu kluczy - drzwi wyposażenie w 3 bolce antywyważeniowe, samozamykacza GEZE 2000, pochwyt obustronnie w postaci antaby wys. 1,5 m, zamek hakowy w postaci listwy 5 punktowej) oraz podkonstrukcji i kabla zasilającego dla logotypu Najemcy.	W	W
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,20m. Maksymalna wysokość Lokalu – 7,50 m.	W	W
2.5	Gwarantowane obciążenia dla podwieszeń najemcy (instalacje + sufity) 30 kg/m2 (15 kg/m2 blacha + 15 kg/m2 płatwia). Gwarantowane obciążenie podłogi 500 kg/m2.	W	W
2.6	Posadzka z płytek lastrico istniejąca wyrównana w miejscach demontażu ścian istniejących i ew. instalacji. Zagruntowanie odpowiednią chemią szczepną. Dopuszczalne odchyłki istniejącej posadzki do 4 mm na łacie 2 m – w przypadku większych odchyleń Wynajmujący wykona samopoziom. Ew. Wynajmujący usunie płytki latrico z betonem sypkim i uzupełni betonem/jastrychem posadzkę do – 2 cm poniżej 0,00. Warstwa wykończeniowa posadzki montowana na przygotowanych wyżej opisanych warunkach.	W N	W N
2.7	Przyłącza o parametrach:	W	W
	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 (ściana zewnętrzna w toalecie) + przyłącze zimnej wody w miejscu toalety (ściana zewnętrzna na wysokości ok. 1,5m)	W	W
	b. WENTYLACYJNE: centrala wentylacyjna z nagrzewnicą elektryczną zgodna z przepisami higienicznymi wraz z wentylacją wywiewną z zespołu sanitarnego. Centrala wentylacyjna i wentylator wyciągowy zainstalowane zostaną w Lokalu Najmu. Projekty i montaż po stronie Najemcy. Centrala wentylacyjna obsługuje wyłącznie Lokal Najemcy, wentylator wyciągowy obsługuje wyłącznie toalety zlokalizowane na terenie Lokalu wg przyjętego rozwiązania zespołu sanitarnego. Centrala wentylacyjna i wentylator wyciągowy zasilane z rozdzielnicy Najemcy. Podkonstrukcja i zaprojektowanie pod centralę wentylacyjną w koszcie Najemcy po cenach rynkowych. Przejścia przez dach/elewacje na potrzeby wentylacji wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy, po cenach rynkowych.	N W W	N N N

	c. GRZANIE I CHŁODZENIE: Najemca wykona dodatkowy system grzania i chłodzenia, zrealizuje go we własnym zakresie i na własny koszt w oparciu o instalacje typu SPLIT, VRF, kurtynę powietrzną elektryczną 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. Przejście przez dach na potrzeby freonowych systemów grzewczo-chłodzących wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy po cenach rynkowych.	N W	N N
	d. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne o łącznej mocy 45 kW w miejscu wskazanym w aranżacji przy wejściu do pomieszczenia rozliczeń.	W	W
	e. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy zlokalizowany zgodnie z lokalizacją szafy rack na aranżacji.	W	W
2.8	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: SAP, DSO, tryskacze oraz hydranty wraz ze skrzynkami w miejscach istniejących.	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 przebudowana przez Wynajmującego.	W	W
2.10	Najemca akceptuje przejście przez lokal tranzytów instalacyjnych oraz dostosuje się projektując swoje instalacje do instalacji Wynajmującego. Pod warunkiem możliwości montażu sufitu podwieszanego i instalacji nadsufitowych Najemcy.	-	-
2.11	Wynajmujący wykona centralę nad lokalem Rossmann dla lokalu L01, L02 oraz poprowadzi kanały i kable do tych lokali – na co Najemca wyraża zgodę pod warunkiem prowadzenie instalacji min. 4,5 m na posadzką.	W	W
3.	**PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU**		
3.1	Otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż.	W	N
3.2	Drugi poziom ochrony pożarowej (SAP, DSO, tryskacze – jeśli wymagane), końcowe elementy instalacji oddymiania mechanicznego dla Lokalu (jeśli konieczna), kurtyny dymowe / pożarowe (jeśli konieczne)	W	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej (o ile potrzeba) – wpięcie po stronie Najemcy.	W	N
3.4	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (nie dotyczy sanepidu żywieniowego).	W	W
3.5	Wynajmujący dostarcza podkonstrukcje pod logotyp nad wejściem do lokalu na elewacji oraz kable zasilające dla logotypów Najemcy. Rozprowadzenie kabli po stronie Najemcy w lokalu. Sterowanie logotypem za pomocą zegara astronomicznego z rozdzielnicy budynkowej.	W	W
3.6	Wynajmujący wykona pylon reklamowy i udostępni pole na litery przestrzenne Najemcy. Montaż i dostawa reklamy po stronie Najemcy wraz z podłączniem reklamy do rozdzielnicy pylonowej przy pylonie. Reklamy na pylonie będą rozliczane (prąd) z powierzchni przekazanej Najemcy do powierzchni użytkowanej reklam.	W N	W N
3.7	Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu. 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.	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, 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 5A – Harmonogram
- Załącznik nr 5B – Wytyczne dla reklam
- Załącznik nr 5C – Pylon wraz z lokalizacją dla Najemcy

Wskazanie lokalizacji przyłączy w lokalu: