

WARUNKI TECHNICZNE

L06 WOOLWORTH

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	Udostępnienie dokumentacji powykonawczej lokalu TESCO lub przekazanie pakietu inwentaryzacji lokalu TESCO	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. (SSP, DSO, tryskacze, oddymianie – jeśli konieczne).	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, pod warunkiem, że powyższe standardy będą obowiązywały wszystkich pozostałych najemców Centrum. Jeśli, którykolwiek Najemca uzyska odstępstwo o ogólnych wytycznych aranżacyjnych Centrum, 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 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.	--	--
1.6	Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu. Za wyjątkiem stabilizacji regałów w dwóch punktach na wysokościach uzgodnionych z Wynajmującym z płyt np. OSB, MDF lub drewnianych do profili G-K. Regały będą mocowane do płyt bez uszkodzenia płyt G-K.	N	N
1.7	Wszelkie możliwe reklamy opisane są w załączniku nr 1 do WT – w przypadku chęci dodatkowych elementów Najemca uzyska pisemną zgodę UM Bielsko-Biała i przedłoży do akceptacji Wynajmującego.	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 (stalowa) 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 płyt). Wytyczne do realizacji powieszzeń do blachy przekazano w Podręczniku Najemcy.	W	W
2.2	Lokal posiadający wyjścia ewakuacyjne wg przepisów w lokalizacji zgodnej z przekazanym wstępnym lokalu (w stanie istniejącym w Lokalu). Zmiana warunków ochrony pożarowej oraz lokalizacji wyjść wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.	W	W
	W przypadku zmiany lokalizacji drzwi względem Rzutu Wstępnego Lokalu lub konieczności wykonania dodatkowych drzwi z uwagi na aranżację Najemcy prace zostaną wykonane przez Wynajmującego na koszt Najemcy.	W	N
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (szkło bezbarwne), wejścia do Lokalu (1x drzwi rozsuwane dwuskrzydłowe w świetle przejście 1,70m – lokalizacja zgodnie z Wstępnym Rzutem Lokalu, dostarczenie zamków i kompletu kluczy oraz podkonstrukcji i kabla zasilającego dla logotypu Najemcy nad drzwiami wejściowymi na elewacji.	W	W
	W przypadku zmiany lokalizacji lub rodzaju drzwi lub konieczności wykonania dodatkowych drzwi względem Wstępnego Rzutu Lokalu z uwagi na aranżację Najemcy prace zostaną wykonane przez Wynajmującego na koszt Najemcy.	W	N
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,15m.	W	W
2.6	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego Najemcy: drzwi wewnętrzne, sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna, za wyjątkiem: - koryt kablowych, które mogą być wykorzystane przez Wynajmującego, - okładzin podłogowych.	W	W
	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie powyższych elementów na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	N
2.7	Przyłącza o parametrach:	W	W
	a. WODNOKANALIZACYJNE: piony kanalizacyjne grawitacyjnej Ø110 + przyłącze zimnej wody z licznikiem w miejscu wskazanym w Wstępnym Podziale Pomieszczeń przekazanym przez Najemcę.	W	W
	b. WENTYLACYJNE: Wynajmujący zapewnia nawiew i wywiew świeżego powietrza w ilości 6 m ³ /h/m ² – centrala dachowa naw-wyw z odzyskiem ciepła i nagrzewnicą gazową. Temperatura nawiewanego powietrza: - okres zimowy 20°C przy temperaturze zewnętrznej -20°C	W	W

	Nawiew i wyciąg będą zakończone pod dachem lokalu króćcami przyłączeniowymi w miejscu wskazanym na rzucie wykonawczym lokalu. Koszt serwisów i napraw po okresie gwarancyjnym w zakresie Najemcy.		
	Rozprowadzenie instalacji wentylacji i zasilania wewnątrz lokalu jest po stronie Najemcy.	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, 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.	N	N
	Przejście przez dach na potrzeby freonowych systemów grzewczo-chłodzących wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy.	W	N
	d. ELEKTRYCZNE: o łącznej mocy 90 kW (w tym zakres ogólny i HVAC) – doprowadzony do rozdzielnic lokalowej wg. Wstępnego Podziału Pomieszczeń. Rozprowadzenie kabla zasilającego centrale HVAC w lokalu po stronie Najemcy.	W	W
	e. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy doprowadzony do szafy rack wg. Wstępnego Podziału Pomieszczeń	W	W
2.8	Wykonanie górnego poziomu instalacji SAP, DSO, tryskaczowej oraz pozostawienie istniejącej instalacji hydrantowej.	W	W
2.9	Dostosowanie do wymagań Najemcy instalacji SAP, DSO, tryskaczowej oraz hydrantów wraz ze skrzynkami w miejscach uwzględniających aranżację Najemcy oraz dostawą gaśnic.	W	N
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 – jeśli wymagane), końcowe elementy instalacji oddymiania mechanicznego dla Lokalu (jeśli konieczne), kurtyny dymowe / pożarowe (jeśli konieczne).	W	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej.	W	N
3.4	Podkonstrukcja pod kaseton wg. projektu wykonawczego na elewacji PH dla reklamy zewnętrznej Najemcy. Wynajmujący dostarczy i przeprowadzi kabel zasilający przez ścianę zewnętrzną. Najemca rozprowadzi kabel wewnątrz lokalu i podłączy go w rozdzielnic lokalowej.	W	W
		W	W
		N	N
	Dostawa kasetonu nad wejściem, na elewacji etapu 2 (szer. 2,85 m, wys. 1 m) oraz na pylonie liter przestrzennych wg. wytycznych dla reklam po stronie Najemcy.	N	N
	Wynajmujący olicznikuje reklamy na etapie 2 i pylonie dla każdego z miejsc jednym podlicznikiem rozliczenie 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	W
	Sterowanie oświetleniem kasetonu nad wejściem z rozdzielnic budynkowej z zegarem astronomicznym Wynajmującego.	W	W
3.5	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (jeśli konieczne).	W	W
3.6	Dostawa i montaż rozdzielnic lokalowej wraz z całą instalacją wewnętrzną elektryczną, oświetleniową i teletechniczną dostarcza i montuje Najemca uwzględniając parametry i urządzenia dostarczone przez Wynajmującego dla obsługi lokalu na podstawie wytycznych z Materiałów Projektowych (projekt wykonawczy Wynajmującego). W przypadku użytkowania przez tylko przez Najemcę bramy dokowej – zasilanie zostanie dostarczone z rozdzielnic lokalowej. Najemca uwzględni w rozdzielnic miejsce na podlicznik na wypadek ewentualnej możliwości z korzystania z bramy przez sąsiedniego Najemcę.	N	N
3.7	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	N
3.8	Montaż zewnętrznego oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego – kable doprowadzone do wnętrza lokalu Najemcy do rozprowadzenia przez Najemcę	W	W
3.9	Montaż drzwi stalowych dwuskrzydłowych wymiar ok. 2,10/2,15 do wydzielonej strefy dostaw .	W	W
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 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 piśmne 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.	-	-

Załącznik nr 1 – wytyczne dla reklam

Załącznik nr 2 – wstępny podział pomieszczeń