

## ZAŁĄCZNIK TECHNICZNY / WARUNKI TECHNICZNE

**X TREME FITNESS**

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 <b>nie ma obowiązku</b> wykonywać toalety dla klientów w Lokalu. | --         | --    |
| 1.6 | Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -          | -     |
| 1.7 | Wszelkie możliwe reklamy opisane są w <u>załączniku nr 1</u> do WT – w przypadku chęci dodatkowych elementów Najemca uzyska pisemną zgodę UM Bielsko-Biała i przedłoży do akceptacji Wynajmującego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | N          | N     |
| 2.  | <b>PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |       |
| 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 podwieszenie 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 30kg/m2 (15 kg/m2 do blachy plus 15 kg/m2 do płytwi). Wytyczne do realizacji powieszceń do blachy przekazano w Podręczniku Najemcy.                                                                                                                                 | W          | W     |
| 2.2 | Lokal posiadający wyjścia ewakuacyjne (w stanie istniejącym w Lokalu) wg. przepisów w lokalizacji zgodnej z przekazanym wstępnym rzutem lokalu. Zmiana warunków ochrony pożarowej oraz lokalizacji wyjść wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -          | -     |
|     | Wynajmujący dostarczy i zamontuje drzwi aluminiowe 90+30/200 do lokalu od strony korytarza doprowadzającego klientów do lokalu Najemcy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | W          | W     |
| 2.3 | Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,15 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | W          | W     |
| 2.4 | Istniejąca posadzka w lokalu w stanie po poprzednim użytkowniku tj. 8 cm obniżona od istniejącej rzędnej 0,00 budynku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -          | -     |
|     | Przygotowanie warstwy wykończeniowej posadzki w tym wygłuszenie antywibracyjne i akustyczne posadzki w postaci montażu gum sportowych typu puzzle o grubości 10 mm, 20 mm, 30 mm – odpowiednio do stref ćwiczeń w całości po stronie Najemcy. Zniwelowanie poziomów pomiędzy korytarzem a lokalem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | N          | N     |
| 2.5 | Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego Najemcy: drzwi wewnętrzne, sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna, za wyjątkiem:<br>- koryt kablowych, które mogą być wykorzystane przez Wynajmującego,<br>- okładzin podłogowych<br>lub elementów wskazanych do ponownego wykorzystania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | W          | W     |
|     | Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie powyższych elementów na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | N          | N     |
| 2.6 | Przyłącza o parametrach:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |       |
|     | a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 + przyłącze zimnej wody z licznikiem w miejscu wskazanym w Wstępnym Podziale Pomieszczeń.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | W          | W     |
|     | b. WENTYLACYJNE:<br>Wynajmujący zapewnia nawiew i wywiew świeżego powietrza w ilości 6 m3/h/m2 – centrala dachowa naw-wyw z odzyskiem ciepła i nagrzewnicą gazową – dla powierzchni lokalu i korytarza doprowadzającego.<br>Temperatura nawiewanego powietrza:<br>- okres zimowy 18°C przy temperaturze zewnętrznej -20°C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | W          | W     |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
|      | <p>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.</p> <p>Rozprowadzenie instalacji wentylacji i zasilania wewnątrz lokalu jest po stronie Najemcy.</p> <p>Wynajmujący zezwala Najemcy na wykonanie w elewacji budynku od strony zaplecza otworów pod czerpnie wentylacyjne. Najemca wykona je we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z przedstawionym wcześniej projektem wentylacji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | N | N |
|      | <p>c. GRZANIE I CHŁODZENIE: Najemca wykona dodatkowy system grzania i chłodzenia, zrealizuje go we własnym zakresie i na własny koszt w oparciu o instalację 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.</p> <p>Przejście przez dach fi160 (1 szt.) na potrzeby freonowych systemów grzewczo-chłodzących oraz przejście przez dach dla odpowietrzenia kanalizacji (1szt,) fi110 wykonana Wynajmujący.</p> <p>Pozostałe przejścia przez dach/elewację w koszcie Najemcy.</p> | N | N |
|      | d. ELEKTRYCZNE: o łącznej mocy 106 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 |
| 2.7  | Wykonanie górnego poziomu instalacji SAP, DSO, tryskaczowej oraz pozostawienie istniejącej instalacji hydrantowej lub wykonanie hydrantów zgodnie z rzutem wstępnym lokalu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | W | W |
| 3.   | <b>PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |   |
| 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 do lokalu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | W | W |
|      | Najemca rozprowadzi kabel wewnątrz lokalu i podłączy go w rozdzielnic lokalowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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 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 | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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  | Dostosowanie do wymagań Najemcy instalacji SAP, DSO, tryskaczowej oraz hydrantów wraz ze skrzynkami w miejscach uwzględniających aranżację Najemcy oraz dostawą gaśnic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | W | N |
| 3.10 | Poza lokalem Najmu. Wykonanie frontowej elewacji Parku Handlowego, w tym witryn szklanych (szkło bezbarwne), wejścia do korytarzadzwiami aluminiowymi 90-30/210, dostarczenie zamków i kompletu kluczy oraz podkonstrukcji i kabla zasilającego dla logotypu Najemcy nad drzwiami wejściowymi na elewacji – doprowadzenie kabla do granicy najmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | W | W |
| 3.11 | Poza lokalem Najmu. Dojście do lokalu od parkingu zostanie zrealizowane przez korytarz doprowadzający (poza powierzchnią najmu) realizowany na istniejących płytkach lastrico, wydzielony ściankami międzylokalowymi i zakończony drzwiami (opisanymi w pkt. 2.2)), pomalowany i wyposażony we wszystkie urządzenia tj. lampy oświetleniowe, grzejniki oraz kanały wentylacyjne które będą dołączone do instalacji lokalu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | W | W |
|      | Wynajmujący dociągnie kable zasilające urządzeń (np. oświetlenie) do granicy lokalu z korytarzem, kanały wentylacyjne obsługujące korytarz do granicy lokalu z korytarzem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | W | W |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
|     | Następnie Najemca podłączy urządzenia do swojej rozdzielnicy lokalowej, a kanały podłączy do kanałów rozprowadzanych przez Najemcę w lokalu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | N | N |
| 4.  | <b>BIEŻĄCE UTRZYMANIE LOKALU - SERWISOWANIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |   |
| 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 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.                                                                                   | - | - |

Załącznik nr 8.1 – wytyczne dla reklam

Załącznik nr 8.2 – wstępny podział pomieszczeń

Załącznik nr 8.3 – harmonogram