

## **Instrukcja Techniczna**

### **SPIS TREŚCI**

## **CENTRUM Handlowe "Factoria Park" we Wrocławiu („CENTRUM")**

### **CZEŚĆ PIERWSZA**

#### **1.1. OPIS CENTRUM HANDLOWEGO I ZAANGAŻOWANYCH STRON**

1.1.1. OPIS CENTRUM HANDLOWEGO

1.1.2. DEFINICJA ZAANGAŻOWANYCH STRON

### **CZEŚĆ DRUGA**

#### **2.1. REALIZACJA PROJEKTU PRYWATNEGO**

2.1.1. PROJEKT PRYWATNY

2.1.1.1. Warunki ogólne

2.1.1.2. Dokumentacja Projektu

#### **2.2. WARUNKI TECHNICZNE ODDAWANYCH POMIESZCZEŃ**

2.2.1. WPROWADZENIE

2.2.2. OPIS OGÓLNY

2.2.3. WARUNKI DLA ODDAWANYCH POMIESZCZEŃ

2.2.3.1. Posadzki

2.2.3.2. Ściany

2.2.3.3. Sufity

2.2.3.4. Instalacje

Elektryczność

Linie telefoniczne

Woda pitna

Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków

Ochrona przeciwpożarowa

Instalacje zabezpieczające

Klimatyzacja

Inne instalacje

2.2.4. KRYTERIA PROJEKTOWE

2.2.4.1. Zagadnienia ogólne

2.2.4.2. Witryny i wejścia do Lokali

2.2.4.3. Materiały

2.2.4.4. Znaki firmowe

2.2.4.5. Sufit podwieszany

2.2.4.6. Oświetlenie

2.2.4.7. Instalacje

2.2.5. UBEZPIECZENIE

## **CZEŚĆ TRZECIA**

### **3.1. WYKONYWANIE ROBÓT NAJEMCY**

#### **3.1.1. WYKONYWANIE ROBÓT NAJEMCY**

- 3.1.1.1. Nadzór nad robotami Najemcy
- 3.1.1.2. Plany robót Najemcy
- 3.1.1.3. Koordynacja robót Najemcy
- 3.1.1.4. Nadzór nad wykonawstwem
- 3.1.1.5. Podwykonawcy i instalatorzy

#### **3.1.2. ORGANIZACJA ROBÓT**

- 3.1.2.1. Zamknięcia
- 3.1.2.2. Plan ruchu
- 3.1.2.3. Załadunek i rozładunek
- 3.1.2.4. Przewóz materiałów przez obszary publiczne
- 3.1.2.5. Gromadzenie materiałów
- 3.1.2.6. Dostawa wody i elektryczności
- 3.1.2.7. Sprzątanie
- 3.1.2.8. Dozór i bezpieczeństwo
- 3.1.2.9. Środki ostrożności w trakcie robót budowlanych
- 3.1.2.10. Instalacje
- 3.1.2.11. Protokół Otwarcia Lokalu

## **CZEŚĆ PIERWSZA**

# **1.1 OPIS CENTRUM HANDLOWEGO I ZAANGAŻOWANYCH STRON**

## **1.1.1. OPIS CENTRUM HANDLOWEGO**

### **INWESTYCJA**

CENTRUM handlowe „Factoria Park” (dalej zwane „CENTRUM”), zostało zbudowane na działce o powierzchni około 52.150 m<sup>2</sup> położonej we Wrocławiu, jest jednopoziomowym CENTRUM handlowym, zaprojektowanym, jako grupa niezależnych lokali, który łączy zewnętrzny lub wewnętrzny pasaż handlowy. Powierzchnia budynku całkowita Centrum wynosi około 19 tys. m<sup>2</sup>, jest podzielona pomiędzy lokale, przestrzenie publiczne i pomieszczenia techniczne.

Centrum jest wyposażone w obowiązkowe wyjścia ewakuacyjne.

CENTRUM jest zbudowane na planie L z wejściami dla klientów zlokalizowanymi wzdłuż północnej i zachodniej elewacji jak również z bramami dostawczymi, wyjściami ewakuacyjnymi wzdłuż południowej i wschodniej elewacji.

Główny parking dla klientów zlokalizowano od strony północnej Centrum, a dostawy są realizowane w strefach dostaw, zaprojektowanych wzdłuż wschodniej i południowej elewacji.

Lokale w rozumieniu technicznej instrukcji obejmują:

Część Centrum zamknięta zewnętrznymi ścianami, wewnętrznymi ścianami, lub wewnętrznymi elewacjami sklepów.

Przez wewnętrzne ściany rozumie się oba podziały pomiędzy różnymi lokalami jak i również podziały pomiędzy lokalami i powierzchniami wspólnymi.

Lokale opisane w niniejszej instrukcji, są dostępne dla klientów z zewnętrznego lub wewnętrznego pasaży.

W obrębie tak zdefiniowanego obszaru, najemca wykonuje wszelkie prace wykończeniowe, niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla lokalu.

Układ każdego lokalu w obrębie Centrum jest określony na planie graficznym.

## **INFORMACJE DOTYCZĄCE CENTRUM**

### **1. FUNDAMENTY**

Fundamenty zostały określone w projekcie dokumentacji budowlanej.

### **2. KONSTRUKCJA**

Konstrukcje główna stanowi układ stalowych kratownic oparty na żelbetowych słupach prefabrykowanych 50 x 50 cm. Odległości między słupami wynoszą 16 x 16 m. Konstrukcję dachu stanowią główne i poprzeczne belki stalowe z minimalną wysokością w świetle 6 m do poziomu dolnego pasa dźwigarów.

### **3. ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH I ŚCIEKÓW**

Wody opadowe z połąci dachowych zbierane są poprzez wpusty dachowe (pluvia), następnie odprowadzane do kanalizacji deszczowej.

Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej jest wykonana z rur PCV.

Zewnętrzne sieci kanalizacji są włączone do systemu kanalizacji miejskiej.

#### 4. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Dolna część elewacji frontowej wykonana, jako system fasady szklanej, połączony pasami z paneli drewnopodobnych i zakończona daszkiem wspornikowym. Powyżej zadaszenia zaprojektowano system stalowych kaset wykończony warstwą stalowych paneli elewacyjnych. Elewacja tylna zawiera betonowa podwalinę w dolnej części i stalowe kasety elewacyjne pokryte stalowymi panelami elewacyjnymi w górnej części. Elewacje termiczna zaprojektowano tak, aby spełniała obowiązujące w Polsce regulacje prawne. Wszystkie otworowania i podwieszania się do ścian są bezwzględnie zabronione.

#### 5. DACH

Pokrycie dachu stanowi wełna mineralna o grubości 20 cm, paroizolacja oraz blacha trapezowa. Warstwa wierzchnia wykonana z membrany dachowej o odpowiednich parametrach technicznych zapewniających wodoodporność.

#### 6. PODŁOGI, NAWIERZCHNIE I GLAZURA

Posadzka dostarczona, jako betonowa płyta zbrojona, pozostawiona w obrębie lokalu, na poziomie 2 cm poniżej przewidzianego wykończenia.

Posadzki ogólnodostępnych toalet wykonane z płytek gresowych.

Ściany toalet ogólnodostępnych pokryte na całej wysokości płytkami ceramicznymi typu mozaika.

#### 7. STOLARKA

Drzwi wewnętrzne drewniane malowane zaprojektowano dla pomieszczeń biurowych i sanitariatów, szerokości otworów drzwiowych w zależności od potrzeb, zgodnie z przyjętymi normami i regulacjami prawnymi.

#### 8. SUFIT

W części pasażu zabudowany został sufit podwieszony zapewniający właściwą estetykę. Sufit podwieszony wykonany jest z płyt gipsowo kartonowych. Oświetlenie pasażu zostało wkomponowane w projektowany sufit stanowiąc jeden element.

Cała powierzchnia toalet ogólnodostępnych ma sufit z płyt gipsowo-kartonowych.

#### 9. PODZIAŁY WEWNĘTRZNE I ZAMKNIĘCIA FRONTÓW SKLEPÓW

Ścianki działowe pomiędzy Lokalami oraz pomiędzy Lokalami a powierzchniami wspólnymi są wykonane ze ścian kartonowo-gipsowych.

**Niedopuszczalne jest wykonywanie jakichkolwiek otworów oraz zawieszanie elementów na ścianach Lokalu.**

W skład obudowy witryn („shop fronts”) wchodzi pilaster ze stali nierdzewnej pomiędzy Lokalami i nadproże ze stali nierdzewnej powyżej Lokalu. Wewnętrzną witrynę sklepową tworzą szklane ścianki działowe między obszarem wewnętrznego pasażu handlowego a Lokalem. Pojęcie wewnętrznego otworu wejściowego obejmuje elementy wejściowe między obszarem wewnętrznego pasażu handlowego a Lokalami inne niż wewnętrzna witryna.

Zewnętrzna witryna sklepową tworzą przeszklone elewacje oddzielające pasaż zewnętrzny od Lokalu. Fragmenty elewacji między witrynami są wykonane z panelu drewnopodobnego.

Wewnętrzne obudowy witryn i zewnętrzne witryny sklepowe są takie same dla całego Centrum i są dostarczane przez WYNAJMUJĄCEGO.

## **10. ŚLUSARKA OTWOROWA**

Drzwi stalowe zastosowano w części technicznej oraz sklepowej z uwzględnieniem klasy odporności ogniowej wymaganej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **11. ROBOTY MALARSKIE**

Wszelkie zastosowane powłoki malarskie i lakiernicze spełniają wymogi prawa polskiego i europejskiego.

## **12. INSTALACJE WODNO-KANALIZACYJNE**

Rury wody pitnej i bieżącej do ogólnodostępnych toalet są wykonane z rur stalowych ocynkowanych oraz, jeżeli to konieczne, są izolowane osłoną typu Armaflex i będą posiadały zawory odcinające przy każdym urządzeniu.

Zastosowana armatura sanitarna w toaletach ogólnodostępnych posiada niezbędne atesty i certyfikaty wymagane prawem polskim i europejskim. Baterie umywalkowe w wersji z automatycznym odcięciem dopływu wody umożliwiają minimalizację konsumpcji wody.

Wszystkie lokale posiadają przyłącze wody zimnej.

Istniejąca instalacja kanalizacyjna CENTRUM daje możliwość przyłączenia poszczególnych Najemców do systemu kanalizacyjnego CENTRUM.

## **13. ELEKTRYCZNOŚĆ**

WYNAJMUJĄCY jest stroną umowy zapewniającej dostawę elektryczności do CENTRUM. W obiekcie istnieją instalacje doprowadzające prąd o napięciu 230/400V do rozdzielni WYNAJMUJĄCEGO gdzie znajdują się poszczególne liczniki Najemców. Bez względu na powyższe, jeżeli tylko będzie to możliwe NAJEMCA może zostać zobowiązany do podpisania stosownej umowy z dostawcą energii. Koszt wykonania instalacji elektrycznej od punktu przyłączeniowego w rozdzielni WYNAJMUJĄCEGO do Lokalu Najemcy jest kosztem Najemcy, w tym także koszt odpowiedniego licznika energii elektrycznej z wyjściem bezpotencjałowym umożliwiającym podłączenie go do BMS. Przyłącze zapewnia dostawę do 100 W/m<sup>2</sup> (w przypadku zapotrzebowania na dodatkową moc i jeżeli będzie to technicznie możliwe, musi to zostać wcześniej uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM).

Najemca przy wykonywaniu projektu instalacji elektrycznych w lokalu ma obowiązek zastosowania selektywności i stopniowania zabezpieczeń elektrycznych, w szczególności pomiędzy zabezpieczeniem głównym w rozdzielnicy najemcy, a zabezpieczeniem przedlicznikowym.

## **INSTALACJE NA POWIERZCHNIACH OGÓLNIE DOSTĘPNYCH**

Instalacje elektryczne obejmują następujące elementy:

- Przewody energetyczne do głównej rozdzielni elektrycznej CENTRUM.
- Linie zasilające do wspólnych pomieszczeń liczników.
- Główna rozdzielnia elektryczna CENTRUM.

- Grupa baterii kondensatorów.
- Przewody energetyczne do rozdzielni elektrycznych.
- Rozdzielnie elektryczne dla klimatyzacji i oświetlenia powierzchni wspólnych.
- Przewody energetyczne instalacji gniazd i oświetlenia.
- Oświetlenie na powierzchniach wspólnych.
- Oświetlenie awaryjne na powierzchniach wspólnych.
- Instalacja uziemienia.
- Linie energetyczne i zewnętrzne systemy oświetleniowe ze słupami oświetleniowymi, iluminacja sztyldów i fasad.
- Instalacja odgromowa.

Oświetlenie wspólnych korytarzy CENTRUM zostało określone w projekcie oświetlenia przygotowanym przez WYNAJMUJĄCEGO oraz jest kontrolowane przez system BMS przy użyciu wewnętrznych czujników natężenia oświetlenia.

Oświetlenie awaryjne jest wykonane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami.

Wszystkie drogi ewakuacyjne są oznakowane oprawami zasilanymi z układu baterii centralnej oraz oznaczone odpowiednimi znakami kierunku ewakuacji.

#### **14. TELEFONY**

Połączenie budynku z siecią telefoniczną jest wykonane zgodnie z wymaganiami dostawcy usług telekomunikacyjnych, w sposób umożliwiający NAJEMCY zainstalowanie wewnętrznej instalacji teleinformatycznej.

#### **15. KLIMATYZACJA**

Klimatyzacja dla Lokali, w rozumieniu niniejszej Instrukcji Technicznej jest zapewniona przez 4-rurowy system klimakonwektorowy z klimakonwektorami instalowanymi przez NAJEMCĘ. Ogrzewanie witryn zapewniają grzejniki kanałowe i kurtyny powietrzne montowane przez NAJEMCĘ. Do Lokalu WYNAJMUJĄCY doprowadził przyłączy ciepła technologicznego dla klimakonwektorów, grzejników i kurtyn powietrznych oraz wodę lodową do klimakonwektorów.

W celu zapewnienia dopływu i odprowadzenia powietrza do i z pomieszczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami zainstalowano kanały o odpowiednich przekrojach, do których NAJEMCA każdego z pomieszczeń musi podłączyć system wentylacji wewnątrz Lokalu.

Dla wentylacji prywatnych toalet zapewniono niezbędne kanały wyciągowe.

Instalacja klimatyzacji i wentylacji pasażu wewnętrznego jest zarządzana przez WYNAJMUJĄCEGO.

#### **16. SYSTEM OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

System ochrony przeciwpożarowej obejmuje następujące elementy:

- Niezależnie zasilaną pompę ciśnieniową.
- Zewnętrzną sieć hydrantową.
- Sieć punktów pożarowych.
- Automatyczny system tryskaczy zainstalowany pod dachem i elementami konstrukcji budynku.
- Zbiornik przeciwpożarowy wody. (Podziemny)

- Ręczne ostrzegacze pożarowe na powierzchniach wspólnych.
- Automatem system wykrywania ognia i dymu w całości obiektu..
- Punkt monitorowania i sygnalizacji pożarowej.
- Stałe i ruchome gaśnice na terenie obiektu zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej.
- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne.
- Główny wyłącznik przeciwpożarowy

Obowiązkiem każdego Najemcy jest:

- utrzymanie wszystkich instalacji przeciwpożarowych we właściwym stanie technicznym (powierzchnia Najmu)
- w trakcie trwania prac remontowo-budowlanych zabezpieczyć wszelkie elementy systemu przeciwpożarowego
- w przypadku zmian aranżacyjnych w Lokalu wszelkie ingerencje w systemy przeciwpożarowe wykonuje NAJEMCA na swój koszt, po uprzednim otrzymaniu akceptacji od WYNAJMUJĄCEGO.

WYNAJMUJĄCY przeprowadza raz w roku testy instalacji sygnalizacji pożaru i dźwiękowego systemu ostrzegawczego, a NAJEMCA zobowiązany jest do udostępnienia Lokalu Wynajmującemu (nie dotyczy Najemców, których umowy najmu stanowią inaczej).

## **17. INSTALACJA ANTYWŁAMANIOWA**

Instalacja antywłamaniowa składa się z następujących elementów:

- Kontrola dostępu z wykorzystaniem styczników magnetycznych na drzwiach w miejscach ogólnie dostępnych.
- System sygnalizacji włamania i napadu SSWIN integruje wszystkie czujniki ruchu i otwarcia zainstalowane w CENTRUM, oraz wizualizuje je odpowiednio w pomieszczeniu Ochrony.
- NAJEMCA może zainstalować w swoim pomieszczeniu autonomiczny system alarmowy. Instalacja takiego systemu zawsze wymaga uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO lub DYREKCJI CENTRUM.
- W przypadku NAJEMCÓW posiadających zewnętrzny dostęp do Lokalu, niezbędne jest zainstalowanie i utrzymanie czujników otwarcia zintegrowanych z systemem SSWIN CENTRUM.
- Obiekt jest dozorowany systemem telewizji przemysłowej (CCTV) obejmujący zasięgiem powierzchnie wspólne i teren zewnętrzny. budynku.

## **18. INNE INSTALACJE**

**CENTRUM wyposażone jest w wyspecjalizowane instalacje związane ze zwiększeniem wydajności zarządzania CENTRUM, takie jak system liczenia klientów i system BMS. System liczenia klientów dedykowany jest dla całości CENTRUM, łącznie z wybranymi Lokalami Najemców. Każde wejście do Lokalu Najemcy (wejście Klienta) jest objęte dozorem systemu zliczania Klientów WYNAJMUJĄCEGO.**

## **19. MAŁA ARCHITEKTURA**

**Tereny zielone**



Cały teren zewnętrzny z wyłączeniem dróg komunikacyjnych jest zaprojektowany i ukształtowany w celu stworzenia jednorodnego systemu roślin i drzew, które są odpowiednie ze względu na klimat panujący na danym terenie.

### **Nawierzchnie dróg i chodników**

Powierzchnie dla ruchu pieszego i kołowego są odpowiednio utwardzone a ich powierzchnia wykonana z kostki betonowej lub mieszanki asfaltowej z odpowiednim oznakowaniem poziomym. Ponadto całość objęta jest strefą ruchu i podlega ogólnym przepisom ruchu drogowego oraz wyposażona jest w oznakowanie pionowe zapewniające właściwą regulację ruchu.

## 1.1.2. DEFINICJA ZAANGAŻOWANYCH STRON

### NAJEMCA

NAJEMCĄ w rozumieniu niniejszej Instrukcji Technicznej jest osoba fizyczna lub prawna posiadająca ważny tytuł do korzystania z Lokali lub ich posiadania na stałe, lub tymczasowo lub ich eksploataowania na podstawie umowy najmu.

W celu przeprowadzenia lub wykonania niezbędnych robót w pomieszczeniach, o których mowa w jego umowie z WYNAJMUJĄCYM, NAJEMCA jest zobowiązany:

- a) Wyznaczyć kompetentną pod względem technicznym osobę (zwaną dalej „Kierownikiem Technicznym”), która będzie odpowiedzialną za projekt i za prowadzenie robót.
- b) Wystąpić i uzyskać na swój własny koszt, oraz ponieść odpowiedzialność za brak, wszelkich pozwoleń i wszystkich wystąpień lub środków niezbędnych dla wykonania i eksploatacji pomieszczeń handlowych, między innymi takich jak: pozwolenie na budowę dla Lokalu, (jeżeli jest wymagane), pozwolenie na użytkowanie, (jeżeli jest wymagane), certyfikaty bezpieczeństwa dla instalacji, certyfikacja zgodności z przepisami bezpieczeństwa i przeciw-pożarowymi, pozwoleniami gminnymi lub administracyjnymi na znaki i inne wystąpienia, jakie mogą okazać się niezbędne.
- c) Posiadać ważne ubezpieczenie „Od wszystkich ryzyk” oraz ubezpieczenie od "Odpowiedzialności Cywilnej" obowiązujące podczas wykonywania prac prywatnych.
- d) Przeprowadzić bądź przyspieszyć wszelkie procedury niezbędne do podpisania umów z dostawcami mediów (energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych) przed rozpoczęciem robót prywatnych.
- e) Zastosować się, i zobowiązać przedstawiciela technicznego wyznaczonego przez NAJEMCĘ do przestrzegania wytycznych i przepisów ustalonych przez ZESPÓŁ DS. KOORDYNACJI ROBÓT PRYWATNYCH (definicja poniżej), jak również udostępnić roboty dla inspekcji przeprowadzonej przez wyżej wymieniony ZESPÓŁ.
- f) Zakończyć roboty całkowicie w terminie określonym w umowie.

### KIEROWNIK TECHNICZNY NAJEMCY

Kierownik Techniczny rozumiany jest, jako wykwalifikowany specjalista (specjaliści), którego NAJEMCA musi obowiązkowo wyznaczyć w celu przygotowania projektu i nadzoru prac wykonywanych przez NAJEMCĘ.

Funkcje Kierownika Technicznego będą obejmowały:

- a) Przygotowanie ostatecznego projektu robót adaptacyjnych, zgodnego z kryteriami i wytycznymi zawartymi w niniejszym dokumencie. Ostateczny projekt robót adaptacyjnych musi być sporządzony w taki sposób, aby integrował on roboty NAJEMCY z innymi robotami wykonywanymi w CENTRUM.

- b) Nadzór robót wykonywanych w pomieszczeniach handlowych pod kątem ich terminowego zakończenia.
- c) Przyjęcie odpowiedzialności za projekt i zarządzanie robotami prowadzonymi w Lokalu, łącznie z bezpieczeństwem miejsca robót w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO, organów administracji i innych oficjalnych instytucji.

#### ZESPÓŁ DS. KOORDYNACJI ROBÓT PRYWATNYCH ("E.C.O.P.")

E.C.O.P. jest zespołem ekspertów technicznych i architektonicznych wyznaczonych w celu uzyskania i wydania zgody PROJEKTANTA WYNAJMUJĄCEGO w zakresie projektu NAJEMCY oraz do nadzorowania robót, które mają być przeprowadzone w każdym z Lokali w CENTRUM.

Funkcje E.C.O.P. obejmują:

- a) ·Ustanowienie przepisów technicznych i wytycznych dla koordynacji i właściwej realizacji robót prywatnych.
- b) Dostarczenie planów, dokumentów i informacji technicznych służących opracowaniu projektu budowlanego robót i jego realizacji.
- c) Zatwierdzanie projektów przedstawianych przez Kierownika Technicznego, z możliwością żądania modyfikacji mających na celu poprawę ogólnego wyglądu CENTRUM jako całości, dostarczanie kopii projektów przedstawianych przez Kierownika Technicznego WYNAJMUJĄCEMU do akceptacji.
- d) Polecenie Kierownikowi Technicznemu sporządzenia ostatecznych planów robót NAJEMCY zgodnie z wytycznymi ustalonymi w rysunkach koncepcyjnych (wstępnych). Jeżeli E.C.O.P. nie zatwierdzi wymienionych wyżej ostatecznych planów poprzez wydanie odpowiedniego ZATWIERDZENIA PROJEKTU, przekazanie Lokalu NAJEMCY nie będzie dopuszczalne. Przekazanie Lokalu musi w każdym przypadku zostać potwierdzone **PROTOKOŁEM PRZEKAZANIA LOKALU**.
- e) Przekazanie Lokalu NAJEMCY następuje z chwilą podpisania właściwego **PROTOKOŁU PRZEKAZANIA LOKALU**. Dodatkowo w celu rozpoczęcia prac wykończeniowych w Lokalu konieczne jest podpisanie Protokołu z wprowadzenia wykonawcy Najemcy na budowę.
- f) Organizowanie i nadzorowanie relacji pomiędzy robotami NAJEMCY a innymi pracami w CENTRUM, jak również dokonywanie inspekcji ich wykonania oraz dotrzymania terminów ustalonych w szczegółowych planach budowlanych lub umowach z NAJEMCĄ.

## **CZEŚĆ DRUGA**

## 2.1. REALIZACJA PROJEKTU NAJEMCY

### 2.1.1. PROJEKT NAJEMCY

#### 2.1.1.1. Warunki Ogólne

Projekt i jego wykonanie będą zgodne z wszystkimi przepisami natury prawnej i technicznej, jakie mogą mieć zastosowanie do danego rodzaju pomieszczeń lub danego sposobu ich wykorzystania, a w każdym razie, z postanowieniami niniejszego dokumentu.

Projekt dotyczący robót NAJEMCY (zwanymi także w niniejszej Instrukcji "robotami prywatnymi") i jego wykonanie muszą być zgodne z następującymi przepisami:

- a) Regulaminem CENTRUM, który zostanie określony przez WYNAJMUJĄCEGO lub DYREKCJĘ CENTRUM
- b) Przepisami ustanowionymi przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe ubezpieczające roboty i CENTRUM,
- c) Wszelkimi innymi przepisami, jakie mogą być ustanowione przez WYNAJMUJĄCEGO w celu lepszej koordynacji robót NAJEMCY z robotami innych NAJEMCÓW oraz ogólnymi robotami samego CENTRUM.

Projekt związany z robotami NAJEMCY i jego wykonanie musi również być zgodny z wszystkimi innymi regulacjami obowiązującymi w czasie przygotowywania projektu i jego wykonywania, m.in. projekt musi być wykonany zgodnie z normą VdS w zakresie składowania materiałów.

Nieprzestrzeganie jakichkolwiek przepisów daje E.C.O.P. prawo do natychmiastowego wstrzymania robót NAJEMCY. Fakt wstrzymania prywatnych robót przez E.C.O.P. nie powoduje przesunięcia jakichkolwiek terminów ustalonych dla zakończenia robót.

**E.C.O.P. zastrzega sobie prawo do zatwierdzania projektów i specyfikacji danego projektu.** E.C.O.P. ma również prawo do żądania wprowadzenia wszelkiego rodzaju modyfikacji mających na celu uzyskanie najlepszego rezultatu dla ogólnego projektu CENTRUM jako całości z funkcjonalnego i estetycznego punktu widzenia.

Dopóki E.C.O.P. nie zatwierdzi pisemnie projektu NAJEMCY, NAJEMCA nie może rozpocząć prac wykończeniowych w Lokalu. WYNAJMUJĄCY dokona sprawdzenia projektu Najemcy w terminie 14 dni od dostarczenia kompletnej dokumentacji Wynajmującemu.

W żadnym przypadku zatwierdzenie udzielone przez E.C.O.P. dla projektu nie oznacza żadnego zaangażowania lub zobowiązania ze strony E.C.O.P. ani też nie zwalnia NAJEMCY z zobowiązań wynikających z projektu i wykonania robót.

**W przypadku, gdyby prace NAJEMCY nie odpowiadały projektowi NAJEMCY zaakceptowanemu przez WYNAJMUJĄCEGO lub naruszały zasady koordynacji prac w budynku, E.C.O.P. posiada prawo do przerwania takich prac.**

#### 2.1.1.2. Dokumentacja Projektu

**Przed przekazaniem Lokalu NAJEMCY i rozpoczęciem robót NAJEMCY, Kierownik Techniczny musi dostarczyć do E.C.O.P. ostateczne pozwolenie na budowę dla Lokalu (jeżeli wymagane) oraz ostateczny projekt wykończenia, zatwierdzony przez właściwe organy (m.in. przez Rzecznawcę ds. Zabezpieczeń Przeciwożarowych, Rzecznawcę ds. BHP oraz Rzecznawcę ds. Sanitarno-Higienicznych).**

**Dodatkowo, NAJEMCA dostarczy dwa egzemplarze drukowane i dwie kopie w wersji elektronicznej ostatecznego projektu pisemnie zaakceptowanego przez WYNAJMUJĄCEGO, uzgodnionego przez w/w Rzecznawców. Dokumentacja zostanie przygotowana w wersji polskiej i angielskiej (jeśli wersja jest wymagana) oraz będzie kompatybilna z formatem AutoCad.**

Dokumenty muszą, w szczególności, zawierać:

- a) Wewnętrzny i zewnętrzny widok Lokalu.
- b) Zapis właściwości technicznych Lokalu
- c) Raport opisowy, obejmujący materiały, jakości, znaki handlowe, ze wskazaniem ich usytuowania w pomieszczeniach.
- d) Następujące plany w skali 1:50:
  - Rzuty pomieszczeń ze wskazaniem miejsca prowadzenia robót, łącznie z rzutami powierzchni posadzek i sufitów.
  - Elewacje oraz przekroje Lokalu, łącznie z umeblowaniem, wszelkie rodzaje instalacji, jak również witrynę i otwarcie Lokalu.
  - Przekrój podłużny i poprzeczny, oraz wszystkie przekroje uznane przez Kierownika Technicznego za konieczne dla pełnego określenia Lokalu.
    - Plany instalacji i ogólnego wyposażenia jak również specyfikacje i opisy wyposażenia, które ma być zainstalowane, w tym elektryczność i oświetlenie, instalacje hydrauliczne i odprowadzenie wody i ścieków (jeżeli jest), instalacja klimatyzacji i wentylacji, instalacje bezpieczeństwa i systemy przeciwpożarowe.
- e) Arkusz z informacjami technicznymi na temat systemu zamykania, ze specjalnym uwzględnieniem przenoszonych przez nie obciążeń statycznych i dynamicznych
- f) Dane szczegółowe niezbędne dla zrozumienia całego projektu.
- g) Szczegóły oznakowania, jakie zostanie zainstalowane zgodnie z projektem standardowym.
- h) Planowany harmonogram czasowy
- j) Nazwa Podwykonawcy i przedsiębiorstw instalacyjnych, które będą nadzorowane i koordynowane przez Kierownika Technicznego
- k) Wszystkie oficjalne zezwolenia, uprawnienia i opinie wymagane dla wykonania projektów oraz prowadzenia robót NAJEMCY

- 1) Wszelkie inne elementy, do których ma zastosowanie pozwolenie na budowę CENTRUM i załączniki do pozwolenia.

**Warunkiem najważniejszym i niezbędnym dla przekazania Lokalu NAJEMCY będzie PISEMNE ZATWIERDZENIE PROJEKTU przez WYNAJMUJĄCEGO.**

**NAJEMCA jest obowiązany do poprawienia aspektów projektu opisanych w WYKAZIE PROTOKOŁU PRZEKAZANIA LOKALU, które mogłyby spowodować niemożność otwarcia Lokalu dla klientów.**

## **2.2. WARUNKI TECHNICZNE ODDANIA POMIESZCZEŃ DO UŻYTKU**

### **2.2.1. WPROWADZENIE**

Celem niniejszego rozdziału jest opisanie warunków technicznych, na jakich zostaną oddane do użytku pomieszczenia usytuowane w CENTRUM, wraz z ograniczeniami dotyczącymi kryteriów projektowania lub wykorzystania materiałów. Ponadto podejmuje się próbę skoordynowania wszystkich prac wykonywanych przez NAJEMCÓW z innymi pracami mającymi miejsce w CENTRUM.

### **2.2.2. OPIS OGÓLNY**

CENTRUM zaprojektowane jest jako grupa Lokali zintegrowanych w jeden budynek o wspólnym pasażu na poziomie Factoria Park zapewniającym dostęp do nich wszystkich. CENTRUM będzie wyposażone w obowiązkowe wyjścia awaryjne, zespoły toalet publicznych, pomieszczenie kontroli, pomieszczenia instalacyjne i biuro Dyrekcji.

Dla celów niniejszego dokumentu, Lokal wewnątrz CENTRUM określa się jako kubaturę ograniczoną podłogą, dachem, ścianami (które mogą być ścianami działowymi z innymi pomieszczeniami, częściami wspólnymi lub terenem zewnętrznym) oraz płaszczyzną tworzoną przez linię witryny otwartą na powierzchnię wewnętrznego lub zewnętrznego pasażu pieszego. Witryny w Lokalach przylegających do zewnętrznego pasażu stanowią część elewacji i ich koszt leży po stronie WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA zobowiązany jest dostosować się do wytycznych dotyczących standardu witryny i zamknięcia Lokalu.

W kubaturze w ten sposób zdefiniowanej każdy NAJEMCA wykona swoje własne wykończenie zgodnie z określonymi wymaganiami i zgodnie z warunkami niniejszego dokumentu.

Rozmieszczenie Lokalu na kondygnacjach, wysokości od podłogi do sufitu, wysokość witryny oraz usytuowanie instalacji i głównych przyłączy zostanie określone w Pakiecie Projektowym dla każdego z Lokali.

### **2.2.3 WARUNKI ODDANIA POMIESZCZEŃ DO UŻYTKU**

Lokale handlowe, o których mowa w niniejszym dokumencie zostaną wykończone (wyposażone) przez WYNAJMUJĄCEGO zgodnie z warunkami określonymi poniżej:

#### **2.2.3.1. Posadzki**

Warstwa wykończeniowa powyżej istniejącej płyty jest wykonana w obrębie Lokalu, osiąga poziom posadzki zewnętrznego pasażu przyległego do Lokalu. Obciążenie warstwy wykończeniowej jest przyjęte jak dla 2 cm betonu. Warstwa wykończeniowa oddzielona jest od płyty betonowej folią polietylenową. Różne typy wykończeń są dopuszczone do zastosowania (żywice, posadzki samopoziomujące, drewno, płytki ceramiczne, szkło itp.) Rozwiązanie końcowe musi być uzgodnione z E.C.O.P

Posadzkę wewnętrznego pasażu stanowi płyta betonowa z powierzchniowym kwarcowym utwardzeniem, polerowana na gładko w kolorze naturalnym



### 2.2.3.2. Ściany

**Zabrania się wieszania na ścianach czegokolwiek, wiercenia, wykonywania otworów, oraz czegokolwiek, co mogłoby je osłabić lub w inny sposób wpływałoby na ich bezpieczeństwo. Na ścianach nie wolno wieszać żadnych elementów.**

#### a) Ściany zewnętrzne

Dolną część elewacji frontowej jest wykonana jako system fasady szklanej połączony pasami z paneli drewnopochodnych i jest zakończona daszkiem wspornikowym. Powyżej zadaszenia zaprojektowano system stalowych kaset wykończony warstwą paneli elewacyjnych. Elewacja tylna będzie zawierać betonową podwalinę w dolnej części i stalowe kasety elewacyjne pokryte stalowymi panelami elewacyjnymi w górnej części. Wewnętrzna strona jest dostarczana w niewykończonym stanie jako stalowa kasetka z pokryciem.

#### b) Ściany wewnętrzne pomiędzy Lokalami lub przyległe do powierzchni wspólnych

Ściany działowe pomiędzy Lokalami lub w środku Lokali i pomiędzy powierzchniami wspólnymi a ogólnymi powierzchniami budynku (części wspólne) są oddane w stanie gładkim nie wykończonym, zbudowane z płyt g/k n pełną wysokość Lokalu.

W przypadku rozwinięcia prywatnych prac NAJEMCY, NAJEMCA zobowiązany jest wykonać pokrycie gipsowo-kartonowe. **Taka ściana pokrywająca musi wychodzić ponad poziom oświetlenia Lokalu.**

Wewnętrzne podziały lub ściany działowe wykonywane przez każdego NAJEMCĘ wewnątrz Lokalu są finansowane wyłącznie przez NAJEMCĘ. Do zakresu prac NAJEMCY należy, co następuje: dodatkowe fundamenty pod ściany (jeśli zajdzie taka potrzeba), uszczelnienie wodne ścian w rejonach mokrych, izolacja termiczna ścian (jeżeli zajdzie taka potrzeba), izolacja dźwiękowa ścian (jeżeli zajdzie taka potrzeba). Jako część zakresu prac NAJEMCY, zapewni on włączy rewizyjne do wszelkich systemów budowlanych zainstalowanych za ścianami wewnętrznymi z wyłączeniem ścian murowanych. Materiały, jakie będą stosowane muszą być zgodne z Przepisami Przeciwpożarowymi CENTRUM i wszelkimi innymi obowiązującymi przepisami (zaleca się także, aby były one wykonane z płyty gipsowo-kartonowej, ponieważ użycie cegieł do budowy ścian działowych na płycie posadzki może spowodować pęknięcia).

### 2.2.3.3. Sufity

W przypadku pomieszczeń doprowadzonych do stanu pierwotnego NAJEMCA otrzymuje Lokal bez sufitów. W celu uzyskania wysokiego standardu wykończenia CENTRUM zdecydowanie zaleca się stosowanie sufitów podwieszonych, umożliwiającego dostęp do instalacji zlokalizowanych powyżej sufitu, za pomocą odpowiedniej ilości rewizji. Instalacja sufitu podwieszanego w Lokalu musi uwzględniać wszelkie obowiązujące przepisy dotyczące instalacji oddymiającej w całym CENTRUM (jeśli jest zastosowana)

W przypadku, gdy przez Lokal przechodzi instalacja wspólna, należy zastosować odpowiednie środki architektoniczne i dekoracyjne w celu ukrycia takiej instalacji.

Niemniej jednak poszycie dachu oraz wszystkie ściany obwodowe powyżej poziomu opraw oświetleniowych muszą zostać pomalowane na kolor zaakceptowany przez E.C.O.P.

Łączne obciążenie elementów podwieszanych (sufity i instalacje NAJEMCY) nie może przekroczyć limitu obciążenia łącznego w wysokości **30 Kg/m<sup>2</sup>**.

Ponadto, NAJEMCA będzie ponosił odpowiedzialność za modyfikację wszelkich wspólnych instalacji, które mogą uciepnieć z powodu zainstalowania podwieszanego sufitu lub związanych z nim robót, a w szczególności, za obowiązkowe zduplikowanie systemów tryskaczowych, elementów systemu wykrywania pożaru oraz elementów Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego poniżej sufitu podwieszanego, wraz z wprowadzeniem wszelkich wymaganych konstrukcji uzupełniających.

W odniesieniu do rodzaju zastosowanych materiałów, dopuszczalne są tylko materiały zakwalifikowane jako niepalne.

Ze względów bezpieczeństwa zabrania się zawieszania sufitu podwieszanego na przewodach wentylacyjnych lub rurach instalacyjnych przechodzących przez pomieszczenie.

W przypadku zainstalowania sufitu podwieszanego, wszelkie wspólne instalacje przechodzące przez wnętrza pomieszczeń muszą być zachowane, z obowiązkiem pozostawienia włączów zapewniających dostęp tam, gdzie to konieczne.

Ewentualne wykonywanie przebić w dachu, a także niezbędnych prac nad kanałami wentylacyjnymi dla celów wywiewu i/lub wentylacji musi być zlecone wyspecjalizowanemu wykonawcy na wyłączny koszt i ryzyko NAJEMCY, pod warunkiem uzyskania uprzednio pisemnej zgody udzielonej przez WYNAJMUJĄCEGO.

Ewentualne wykonywanie pomocniczej konstrukcji wsporczej w celu zamontowania urządzeń klimatyzacji, wyciągu i/lub wentylacji, musi być zlecone wyspecjalizowanemu wykonawcy na wyłączny koszt i ryzyko NAJEMCY, pod warunkiem uzyskania uprzednio pisemnej zgody udzielonej przez WYNAJMUJĄCEGO.

#### 2.2.3.4. Instalacje

##### Elektryczność

WYNAJMUJĄCY jest stroną umowy zapewniającej dostawę elektryczności do CENTRUM. W obiekcie istnieją instalacje doprowadzające prąd o napięciu 230/400V do rozdzielni WYNAJMUJĄCEGO gdzie znajdują się poszczególne liczniki Najemców. Bez względu na powyższe, jeżeli tylko będzie to możliwe NAJEMCA może zostać zobowiązany do podpisania stosownej umowy z dostawcą energii. Koszt wykonania instalacji elektrycznej od punktu przyłączeniowego w rozdzielni WYNAJMUJĄCEGO do Lokalu Najemcy jest kosztem Najemcy, w tym także koszt odpowiedniego licznika energii elektrycznej z wyjściem bezpotencjałowym umożliwiającym podłączenie go do BMS. Przyłączy zapewnia dostawę do 100 W/m<sup>2</sup> (w przypadku zapotrzebowania na dodatkową moc i jeżeli będzie to technicznie możliwe, musi to zostać wcześniej uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM).

##### Linie telefoniczne

Połączenie budynku z siecią telefoniczną jest wykonane zgodnie z wymaganiami dostawcy usług telekomunikacyjnych, w sposób umożliwiający NAJEMCY zainstalowanie wewnętrznej instalacji teleinformatycznej.

### Woda Użytkowa

Lokale wyposażone są w przyłącze wody zimnej składające się z wodomierza o wydajności **1,5 m<sup>3</sup>/h** ze zdalnym odczytem wskazań. Wykonanie wewnętrznej instalacji wody zimnej w Lokalu pozostaje po stronie Najemcy. Zawór wody musi być zawsze dostępny dla personelu konserwacyjnego CENTRUM.

Przygotowanie wody ciepłej przewidziano za pomocą podgrzewaczy elektrycznych. Dostawa i montaż podgrzewaczy oraz wykonanie instalacji po stronie Najemcy.

### Odprowadzenie ścieków

Do odprowadzenia ścieków sanitarnych, w każdym Lokalu, który tego wymaga ze względu na sposób korzystania lub regulacje mające zastosowanie, zostanie pozostawione przyłącze kanalizacyjne **DN 110 mm** podłączone do ogólnej sieci kanalizacyjnej CENTRUM. Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna po stronie Najemcy.

Zakazuje się wrzucania do rur kanalizacyjnych wszelkich materiałów stałych lub płynnych, które mogą mieć szkodliwy wpływ na ogólną sieć poprzez jej zatykanie, ścieranie, wytrawianie chemiczne, etc., przy czym NAJEMCA będzie ponosił koszty wszystkich napraw, jakie mogą być konieczne z uwagi na niewłaściwe wykorzystywanie wskazanej sieci. Piony kanalizacyjne wyposażone w rewizje, w obrębie Lokalu Najemcy muszą mieć zapewniony stały dostęp dla Służb Technicznych CENTRUM.

Wewnętrzna instalacja w Lokalu, jeżeli takowa istnieje, musi obejmować odpowiednie syfony, w celu uniknięcia nieprzyjemnych zapachów, jak również właściwe, niewykonane na stałe, uszczelnienie pokryw studzienek kanalizacyjnych.

Wszyscy NAJEMCY planujący wybudowanie toalety na terenie własnego Lokalu są zobowiązani do założenia warstwy izolacyjnej na terenie toalet. W Lokalach przeznaczonych na restauracje cała powierzchnia musi być pokryta warstwą izolacyjną. Wielkość powierzchni koniecznej do pokrycia warstwą izolacyjną będzie określona przez E.C.O.P.

### Ochrona przeciwpożarowa

NAJEMCA jest odpowiedzialny za zaprojektowanie Systemu Ochrony P.poż., Systemu Wykrywania Pożaru i Systemu Dźwiękowej Sygnalizacji Ostrzegawczej dostosowanych do prac prywatnych NAJEMCY planowanych w Lokalu. Projekty dostosowania w/w systemów muszą zostać zatwierdzone przez wskazanego rzeczoznawcę pożarowego.

WYNAJMUJĄCY jest odpowiedzialny za zainstalowanie górnego poziomu tryskaczy oraz szafek hydrantowych wymaganych przez obowiązujące regulacje prawne, pod warunkiem, że obszar Lokalu nie posiada podwieszanych sufitów i jest wolny od przeszkód. **Wysokość składowania jest ograniczona do 4,0m w wypadku magazynowania przy użyciu palet stelażowych oraz do 3,5m w wypadku innego typu składowania.**

NAJEMCA pokryje koszt instalacji dodatkowych zraszaczy i / lub szafek hydrantowych wymaganych względem prywatnych prac NAJEMCY (podwieszane sufity, modyfikacje wysokości składowania, etc.). W przypadku gdyby klapy oddymiające były wymagane przez obowiązujące Regulacje lokalne, będą wykonane na całkowity koszt NAJEMCY. NAJEMCA jest odpowiedzialny za zapewnienie i zainstalowanie gaśnic w obrębie Lokalu.

WYNAJMUJĄCY zainstaluje jedynie te elementy systemu wykrywania pożaru (czujki, przyciski alarmu pożarowego, etc.) wymagane przez obowiązujące lokalne Regulacje prawne, przyjmując, że obszar Lokalu nie posiada podwieszanych sufitów i jest wolny od przeszkód. Wszelkie dodatkowe elementy powinny być podłączone do czujki wykrywania pożaru zapewnionej przez Wynajmującego na terenie Lokalu. Wynajmujący jest odpowiedzialny za główną centralkę wykrywania i za główny wyłącznik pożarowy.

Najemca pokryje koszty jakichkolwiek dodatkowych elementów systemu wykrywania pożaru wymaganych ze względu na prywatne prace Najemcy. W przypadku, gdy niezbędna jest podcentralka systemu wykrywania pożaru, będzie ona zapewniona, zainstalowana i podłączona do centralnego systemu wykrywania pożaru na wyłączny koszt Najemcy. **Podcentralka systemu musi pochodzić od tego samego producenta co główna centrala CENTRUM.**

WYNAJMUJĄCY zainstalował Dźwiękowy System Ostrzegawczy wymagany przez obowiązujące przepisy, przy założeniu, że powierzchnia Lokalu nie posiada podwieszanych sufitów i jest wolna od przeszkód.

NAJEMCA pokryje koszty jakichkolwiek dodatkowych głośników wymaganych ze względu na prywatne prace NAJEMCY. W przypadku zainstalowania prywatnego systemu nagłośnienia w Lokalu, powinien on być podłączony do centralnego systemu wykrywania pożaru na koszt NAJEMCY. Centralny system nagłośnienia alarmowego może być wykorzystany jako prywatny system dźwiękowy, z zastrzeżeniem, że Najemca pokryje koszt wszelkich niezbędnych zmian potrzebnych do przystosowania centralnego systemu nagłośnienia alarmowego oraz, że lokalne Regulacje pozwalają na takie rozwiązanie.

**Wszystkie dodatkowe prace związane z dostosowaniem systemu ochrony ppoż., system wykrywania pożaru i systemu ostrzegania dźwiękowego muszą zostać zlecone przez Najemcę Instalatorowi wskazanego przez Wynajmującego.**

#### Systemy antywłamaniowe i telewizja przemysłowa

WYNAJMUJĄCY jest odpowiedzialny za system antywłamaniowy zainstalowany w częściach wspólnych.

Najemca jest odpowiedzialny za zabezpieczenie wszystkich drzwi zewnętrznych w Lokalu, a także za połączenie z systemem telefonu alarmowego pozostającym w dyspozycji WYNAJMUJĄCEGO. W wypadku gdyby potrzebny był prywatny system antywłamaniowy lub antykradzieżowy, będzie on

zainstalowany na wyłączny koszt NAJEMCY i będzie on podłączony do centralnego systemu antywłamaniowego.

WYNAJMUJĄCY jest odpowiedzialny za system telewizji przemysłowej (CCTV) w częściach wspólnych (parking, granice budynku, toalety publiczne).

NAJEMCA jest odpowiedzialny za systemy wewnętrzne.

### Ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja

Instalacja klimatyzacji została wykonana, jako scentralizowany system klimakonwektorowy 4-rurowy. System dostarcza do każdego Lokalu wodę grzewczą o temperaturze w zakresie **60°C do 80°C** oraz lodową o temperaturze od **7°C do 12°C**. Woda grzewcza jest przygotowana w węźle cieplnym. Instalacja wody grzewczej jest zakończona w Lokalu dwoma zaworami odcinającymi (wejście / wyjście), zaworem regulacyjnym i licznikiem ciepła podłączonym do systemu BMS. Woda lodowa jest przygotowana w centralnym agregacie chłodniczym zainstalowanym na dachu. Instalacja wody lodowej jest zakończona w Lokalu dwoma zaworami odcinającymi (wejście / wyjście), zaworem regulacyjnym i licznikiem chłodu podłączonym do systemu BMS. NAJEMCA zobowiązany jest dostarczyć i zamontować klimakonwektor typu woda-powietrze kompatybilny z protokołem LON. System NAJEMCY musi zawierać wszystkie elementy konieczne dla prawidłowej pracy systemu WYNAJMUJĄCEGO (filtry, zawory regulacyjne, manometry itp.) Typ klimakonwektora musi zostać zaakceptowany przez E.C.O.P.

Podłączenia wprowadzające będą obejmowały zawory regulacyjne wody grzewczej i lodowej zapewniające odpowiednie ciśnienie wymagane dla każdego Lokalu w zależności od jego powierzchni. Parametry przyłącza wody grzewczej i lodowej oraz charakterystyka techniczna rur są podane NAJEMCY, tak aby parametry klimakonwektora spełniały podobne wymagania.

Wentylacja Lokalu będzie zapewniona poprzez dachową centralę wentylacyjną. W celu zapewnienia dopływu i odprowadzenia powietrza do i z Lokalu, są zainstalowane nawiewne i wywiewne kanały zakończone przepustnicami regulacyjnymi, do których NAJEMCA każdego z Lokali musi podłączyć system wentylacji wewnątrz Lokalu.

Dla wentylacji prywatnych toalet niezbędne wyprowadzenia na dachu i kanały w obrębie Lokalu są zapewnione przez WYNAJMUJĄCEGO.

Ogrzewanie zewnętrznych witryn jest zapewnione przez grzejniki kanałowe i kurtyny powietrzne, które obowiązkowo zainstaluje NAJEMCA. WYNAJMUJĄCY zapewni wodę grzewczą (**80/60°C**) dla kurtyn powietrznych i grzejników NAJEMCY.

W każdym przypadku instalacje wykonywane w Lokalu muszą być obowiązkowo zatwierdzone przez E.C.O.P.

## Inne instalacje

W ramach instalacji sanitarnych, CENTRUM zarządza toaletami ogólnie dostępnymi. Ponadto, w Lokalach, gdzie jest to wymagane przez obowiązujące przepisy muszą być zainstalowane wewnętrzne toalety.

CENTRUM jest wyposażone we wspólne kompaktowy śmieci i kontenery na śmieci zainstalowane i zarządzane przez WYNAJMUJĄCEGO (chyba, że umowa najmu stanowi inaczej).

### **2.2.4. KRYTERIA PROJEKTOWE**

#### 2.2.4.1. Zagadnienia ogólne

**Nie jest dozwolona modyfikacja jakichkolwiek elementów dostarczonych przez WYNAJMUJĄCEGO.**

**Nie jest dozwolone tworzenie antresoli lub wyższych pięter wewnątrz Lokalu.**

#### 2.2.4.2. Witryny i wejścia do Lokali

**Wszystkie witryny i wejścia do Lokali muszą odpowiadać szczegółowym wytycznym projektowym („Pakiet Projektowy Najemcy”) i muszą zostać zaakceptowane przez E.C.O.P.**

Wszystkie zewnętrzne i wewnętrzne witryny sklepowe, wewnętrzne obudowy witryn i wewnętrzne otwory wejściowe do Lokali są projektowane przez WYNAJMUJĄCEGO zgodnie z ogólnymi kryteriami projektowymi CENTRUM. Wewnętrzne obudowy witryn ze stali nierdzewnej oraz zewnętrzne witryny sklepowe są wykonane przez WYNAJMUJĄCEGO.

W zależności od przeznaczenia Lokalu, NAJEMCA może wybrać zainstalowanie wewnętrznej witryny sklepowej, rolety zamykającej lub pozostawienie niezamkniętego otworu. W przypadku jeżeli zostanie wybrana roleta zamykająca, musi być ona zainstalowana **za** znakiem firmowym umieszczonym w górnej części otworu. **Wewnętrzna witryna lub/i roleta jest dostarczona i zainstalowana na całkowity koszt NAJEMCY obowiązkowo przez Instalatora wskazanego przez Wynajmującego.**

**Wszystkie witryny sklepowe i otwory muszą być zgodne ze szczegółowymi wytycznymi projektowymi i muszą być zaakceptowane przez E.C.O.P.**

Wewnętrzne witryny sklepowe muszą być przeszklone w **100%**, przezroczyste i pozbawione przesłon uniemożliwiających wgląd i dostęp do Lokalu. W szczególności, nie są dozwolone pełne cokoły lub inne konstrukcje umieszczone w górnej części witryny sklepowej. Witryna sklepowa musi zostać zlokalizowana tak, aby jej zewnętrzna powierzchnia licowała z wewnętrzną powierzchnią obudowy witryn. Niedozwolone jest, aby jakikolwiek element wychodził poza linię witryny.

Drzwi wchodzące w skład wewnętrznej witryny sklepowej są **dostarczone i zainstalowane na całkowity koszt NAJEMCY, obowiązkowo przez Instalatora wskazanego przez Wynajmującego**. Składają się z jednego skrzydła o wymiarach **1.2x3.0m**, przeszklonego w **100%**, usytuowanego centralnie względem witryny. Drzwi otwierają się do środka by była możliwość ich otwarcia również na zewnątrz. Drzwi powinny są wyposażone w mechanizm blokujący je w pozycji **90°** do wewnątrz w godzinach otwarcia CENTRUM.

Drzwi wchodzące w skład zewnętrznej witryny są dostarczone i zainstalowane przez WYNAJMUJĄCEGO. Są to automatyczne drzwi przesuwne **2,1x3,0m**. NAJEMCA jest odpowiedzialny za doprowadzenie zasilania elektrycznego drzwi z wewnętrznej instalacji elektrycznej. Podłączenie drzwi do centralnego Systemu Wykrywania Pożaru będzie wykonane przez Instalatora wskazanego przez WYNAJMUJĄCEGO.

#### 2.2.4.3. Materiały

Materiały użyte do zaprojektowania i wykonania fasady Lokalu muszą spełniać następujące wymagania:

- a) Bezpieczeństwo pożarowe,
- b) Bezpieczeństwo klienta,
- c) Estetyka.

Preferowane są wysokiej, jakości materiały, takie jak szkło, metal, naturalne drewno, kamień.

Wszystkie materiały, które mają zostać użyte podczas prac wykonywanych przez NAJEMCĘ muszą odpowiadać wytycznym z Pakietu Projektowego Najemcy i zostać zaakceptowane przez E.C.O.P. Materiały, które mogą wskazywać na niską, jakość, zostaną odrzucone. Np.: tapety, wykładziny, malowana posadzka i widoczne (fluoryzujące) rury nie są dozwolone.

#### 2.2.4.4. Znaki firmowe

Szyld jest jednym z najważniejszych elementów projektu witryny i całości Lokalu. Jego projekt i wykonanie wymaga szczególnej staranności.

Zastosowane rozwiązania powinny być zgodne z wyznacznikami zawartymi w Pakiecie Projektowym Najemcy i wymagają wcześniejszej akceptacji E.C.O.P.

W każdym przypadku szyld winien być umieszczony w granicach witryny Lokalu, równoległe do płaszczyzny witryny. Szyld nie może wystawać ponad wejście do Lokalu, ani nie może być ponad nim umieszczony. Dokładna Lokalizacja szyldu jest określona w Pakiecie Projektowym Najemcy.

Zdecydowanie zabrania się następujących rodzajów szyldów:

- a) Papier samoprzylepny przymocowany do szyby fasady,

- b) Zmienny znak świetlny,
- c) Znak obrotowy,
- d) Przenośny lub odblaskowy znak.

Szyld musi być zgodny z nazwą firmową uzgodnioną w Umowie Najmu.

Szyld musi być umieszczony wewnątrz Lokalu, na powierzchni wyraźnie widocznej przez klientów. Forma i wykończenie szyldu muszą być zgodne z wyżej wymienionymi wymogami.

#### 2.2.4.5. Sufit podwieszany

W celu uczynienia atmosfery w Lokalu przyjemniejszą, zalecane jest stosowanie sufitów podwieszanych, których powierzchnia stanowić będzie przynajmniej 50% powierzchni Lokalu.

Jeżeli jednak jakikolwiek element instalacji wspólnych przechodzić będzie przez Lokal, należy podjąć decyzję o wykończeniu architektonicznym Lokalu, które zakryje takie instalacje. W takim przypadku zalecane jest zastosowanie sufitu podwieszanego.

Jakiegokolwiek dodatkowe struktury powinny zapewniać dostęp do instalacji znajdujących się wewnątrz, poprzez właz o wymiarach 60 na 60 cm.

Zastosowanie jakiegokolwiek rozwiązania powinno być wcześniej zaakceptowane przez E.C.O.P.

#### 2.2.4.6. Oświetlenie

Oświetlenie wzdłuż witryny Lokalu powinno zapewniać natężenie światła na poziomie pomiędzy **1000 i 2000 lux** i musi, wraz z podświetleniem szyldu, zostać podłączone poprzez wydzielony obwód do wyłącznika czasowego umieszczonego w rozdzielnicy.

Oświetlenie witryny powinno być umieszczone wewnątrz Lokalu i nie być zorientowane w kierunku zewnętrznym lokalu. Oprawy oświetleniowe witryny nie mogą być widoczne z zewnątrz lokalu.

Minimalny poziom oświetlenia wnętrza Lokalu nie może być niższy, niż 33% poziomu oświetlenia uzyskanego wzdłuż witryny Lokalu.

Dopuszczalny jest wyłącznie ciepły, biały kolor oświetlenia.

Niedopuszczalne jest stosowanie źródeł fluorescencyjnych. Źródła fluorescencyjne mogą być stosowane jedynie jako oświetlenie pośrednie ukryte w niszach pionowych i sufitach podwieszanych.

Rozdzielnia elektryczna powinna być umieszczona w tylnej części Lokalu, na powierzchni magazynowej.

#### 2.2.4.7. Instalacje

Wszelkie instalacje w Lokalu muszą stanowić część projektu. Dlatego wymagane jest rozwiązanie projektowe, które zapewni wizualne zintegrowanie instalacji. W przypadku, gdy sufit podwieszany nie pokrywa całej powierzchni Lokalu, można zastosować jedynie sztywne przewody wentylacyjne dla klimatyzacji.



### **2.2.5. UBEZPIECZENIA**

NAJEMCA Lokalu musi posiadać przez cały okres robót NAJEMCY ważną polisę ubezpieczeniową obejmującą Odpowiedzialność Wobec Stron Trzecich (*oryg. Third Party Liability*) na kwotę co najmniej równowartości w złotych polskich **300 000 EURO**, zgodnie ze średnim kursem wymiany publikowanym przez NBP w dniu podpisania Umowy Najmu, w celu pokrycia wszelkich ewentualnych szkód, za które NAJEMCA będzie odpowiedzialny. NAJEMCA musi dostarczyć kopię polisy ubezpieczeniowej do E.C.O.P. przed rozpoczęciem robót.

## **CZEŚĆ TRZECIA**

## **3.1. WYKONYWANIE ROBÓT NAJEMCY**

### **3.1.1. OPIS WYKONANIA ROBÓT NAJEMCY**

#### **3.1.1.1. Nadzór nad robotami NAJEMCY**

Osobą odpowiedzialną za nadzór nad wykonaniem robót NAJEMCY w Lokalu określonym w Umowie Najmu pomiędzy WYNAJMUJĄCYM a NAJEMCĄ będzie Kierownik Techniczny, tak jak to określono w rozdziale 1 niniejszego dokumentu. Jeżeli NAJEMCA postanowi zastąpić osobę wyznaczoną do wykonania tego zadania inną osobą, osoba zastępująca musi mieć takie same kwalifikacje techniczne jak osoba, którą zastępuje, a NAJEMCA musi przedstawić E.C.O.P. natychmiast na piśmie dane personalne tej osoby w rzetelny sposób. Wykonawstwo robót NAJEMCY będzie zarządzane przez Kierownika Technicznego NAJEMCY, osobę wyznaczoną przez NAJEMCĘ i posiadającą właściwe uprawnienia, która będzie również pełnić funkcję Licencjonowanego Kierownika Budowy (Robót) w rozumieniu obowiązujących Przepisów.

#### **3.1.1.2. Plany Robót NAJEMCY**

Kierownik Techniczny przedłoży E.C.O.P. Plan Robót NAJEMCY w terminie ustalonym w umowie.

E.C.O.P. zatwierdzi wyżej wymieniony Plan Robót NAJEMCY pod warunkiem jego dostosowania do innych prac w CENTRUM. NAJEMCA zobowiązuje się przestrzegać zatwierdzonego szczegółowego Planu Robót NAJEMCY.

W trakcie wykonywania robót NAJEMCY, E.C.O.P. może w dowolnym momencie zażądać modyfikacji zatwierdzonego Planu, jeżeli uznane to zostanie za konieczne dla właściwego postępu robót NAJEMCY lub innych prac przeprowadzanych w CENTRUM.

#### **3.1.1.3. Koordynacja robót NAJEMCY**

Głównym celem jest umożliwienie i ułatwienie koordynacji robót NAJEMCY w pomieszczeniach z robotami dotyczącymi innych pomieszczeń i innymi pracami w CENTRUM.

Funkcja E.C.O.P. w zakresie jak najlepszej koordynacji robót NAJEMCY będzie obejmować następujące kwestie, oprócz tych, które zostały wymienione w Części Pierwszej:

Kontrola podejmowania przez NAJEMCĘ odpowiednich działań w trakcie wykonywania robót NAJEMCY, w celu uniknięcia zakłóceń w innych pomieszczeniach, w zakresie bezpieczeństwa lub w powierzchniach wspólnych.

Wydawanie poleceń korygowania Planów Robót NAJEMCY w odniesieniu do takich ich postanowień, które są niewykonalne lub mogą spowodować zakłócenia w funkcjonowaniu CENTRUM oraz w wykonywaniu innych prac w CENTRUM.

Odpady budowlane należy składować w specjalnym kontenerze dostarczonym przez Najemcę i umieszczonym w miejscu uzgodnionym z WYNAJMUJĄCYM. Wszelkie koszty związane z utylizacją odpadów powstałych w czasie wykonywania prac budowlanych pozostają po stronie Najemcy.

W żadnym wypadku nie wolno zajmować korytarzy CENTRUM lub innych ciągów ruchu przez elementy stanowiące części robót wykończeniowych NAJEMCY.

#### 3.1.1.4. Nadzór wykonawstwa

NAJEMCA zobowiązany jest wykonywać roboty NAJEMCY zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez E.C.O.P., przestrzegając wszystkich wytycznych zawartych w Pakiecie Projektowym Najemcy, obowiązujących przepisów oraz wszystkich zasad projektowych CENTRUM.

Wszelkie roboty stanowiące modyfikację lub zmianę Lokalu w porównaniu ze stanem, w jakim został on przekazany będą wymagały uprzedniej zgody E.C.O.P.

E.C.O.P. zastrzega sobie prawo do nadzorowania przestrzegania wszystkich powyższych zobowiązań. NAJEMCA zobowiązuje się zapewnić E.C.O.P. dostęp do Lokalu w celu przeprowadzenia inspekcji w każdym momencie.

W przypadku, gdy roboty prowadzone przez NAJEMCY nie będą zgodne z zatwierdzonymi planami i specyfikacjami, a zwłaszcza z Planem Robót NAJEMCY lub z uwagami zgłaszanymi w tym względzie przez E.C.O.P., lub, generalnie w przypadku naruszenia przez NAJEMCY zobowiązań podjętych przez niego w pierwszym paragrafie niniejszego tytułu, E.C.O.P. będzie miał prawo wstrzymać roboty a nawet zarządzić ich rozbiórkę, jeżeli już zostały wykonane. Kosztem takiej rozbiórki będzie obciążony wyłącznie NAJEMCA. Niniejsze postanowienie pozostaje bez wpływu na wszelkie prawa E.C.O.P. lub WYNAJMUJĄCEGO wynikające z umowy zawartej z NAJEMCĄ.

E.C.O.P. będzie monitorować dotrzymanie terminów przewidzianych w Szczegółowych Planach Robót, które będą sporządzone przez NAJEMCĘ i zatwierdzone przez WYNAJMUJĄCEGO, i może zażądać, aby NAJEMCA zapewnił podwykonawcę, który wykona te roboty w przypadku, gdy terminy nie będą dotrzymane.

NAJEMCA będzie zobowiązany do niezakłócania robót zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz CENTRUM i do pokrycia wydatków poniesionych wskutek konieczności naprawy wynikłych szkód jak również kosztów sporządzenia dokumentacji oraz kosztów wszystkich napraw. NAJEMCA będzie zobowiązany do pokrycia takich kosztów w momencie otrzymania żądania w tym względzie od E.C.O.P

#### 3.1.1.5. Podwykonawcy i instalatorzy

W celu zapewnienia poprawnego funkcjonowania instalacji bezpieczeństwa w całym budynku oraz w celu monitorowania instalacji prywatnych przechodzących przez powierzchnie ogólnie dostępne, zapewnienia prawidłowej pracy systemu klimatyzacji, utrzymania standardu projektu dla frontów, witryn i otwarć Lokali, DYREKCJA CENTRUM (w imieniu WYNAJMUJĄCEGO) będzie miała prawo do wyznaczenia jednego lub więcej podwykonawców jako jedynych podmiotów upoważnionych do prowadzenia robót związanych z tymi kwestiami, a NAJEMCA będzie musiał obowiązkowo zlecić te roboty tym podwykonawcom.

### **3.1.2. ORGANIZACJA PRACY**

#### 3.1.2.1. Zamknięcia

NAJEMCA poniesie wszelkie koszty instalacji wszystkich tymczasowych zamknięć Lokalu w trakcie trwania robót NAJEMCY. Od NAJEMCY będzie się również wymagać, oprócz zapewnienia stałego

zamknięcia dla celów bezpieczeństwa, aby rozłożył folię lub inny element zapobiegający przedostawaniu się kurzu lub brudu z wewnątrz pomieszczenia do pomieszczeń ogólnie dostępnych i, ogólnie, do części wspólnych. Zewnętrznej linii Lokalu nie wolno przekraczać.

NAJEMCA zobowiązany jest do zapewnienia zamknięcia o właściwościach wskazanych przez WYNAJMUJĄCEGO. Ma ono pokryć całą witrynę i wysokość Lokalu. Taki rodzaj zamknięcia nie pozwoli na zagładanie do wnętrza Lokalu. W szczególności NAJEMCA zobowiązany jest do wykonania wyklejki reklamowej na czas prowadzenia prac, w przypadku, gdy docelowa witryna Lokalu została wcześniej wykonana. Dodatkowo NAJEMCA jest zobowiązany do usunięcia w/w wyklejki w terminie uzgodnionym z WYNAJMUJĄCYM, bezpośrednio przed otwarciem Lokalu dla klientów.

NAJEMCA zobowiązany jest do utrzymania tego zamknięcia w stanie czystości podczas całego okresu prowadzenia prac w Lokalu. Zamknięcia nie można zdemontować do chwili otwarcia Lokalu dla klientów.

NAJEMCA zobowiązuje się do naprawy, na własny koszt, przy użyciu takich samych materiałów jak w CENTRUM wszelkich szkód powstałych w innych pomieszczeniach, przed zdjęciem tymczasowego zamknięcia.

Zamknięcie tymczasowe nie może zostać usunięte dopóki zainstalowana zostanie docelowa witryna zgodnie z zaleceniami E.C.O.P.

#### 3.1.2.2. Plan ruchu

NAJEMCA będzie zobowiązany do przestrzegania Planu Ruchu, który zostanie określony przez WYNAJMUJĄCEGO, i który określi punkty wejścia i wyjścia, których będą musieli przestrzegać w różnych fazach robót uczestnicy ruchu kołowego, transportujący materiały i dostawcy do każdego Lokalu.

Plan Ruchu może ustanowić ograniczenia ruchu w częściach wspólnych dla personelu.

#### 3.1.2.3. Załadunek i rozładunek

NAJEMCA będzie zobowiązany przestrzegać wszelkich harmonogramów czasowych w zakresie załadunku i rozładunku materiałów, które mogą być ustalane przez E.C.O.P. lub DYREKCJĘ CENTRUM.

Dostawa materiałów budowlanych do Lokalu będzie przeprowadzana zgodnie z wytycznymi WYNAJMUJĄCEGO oraz z grafikiem ustalonym przez DYREKCJĘ CENTRUM oraz, bez względu na okoliczności, poza godzinami otwarcia CENTRUM.

Usuwanie odpadów będzie odbywać się na koszt NAJEMCY i zgodnie z wytycznymi WYNAJMUJĄCEGO oraz, bez względu na okoliczności, nocą, kiedy CENTRUM jest zamknięte

#### 3.1.2.4. Przewóz materiałów przez powierzchnie wspólne

Transport materiałów przez części wspólne będzie dokonywany ze specjalną uwagą, w celu uniknięcia wszelkich szkód, jakie mogą być spowodowane w odniesieniu do części wspólnych CENTRUM. Bez względu na okoliczności, wstęp do CENTRUM poprzez wejścia dla klientów jest w takiej sytuacji zabroniony. Transport materiałów odbywać się może tylko i wyłącznie wózkami platformowymi. Maksymalna wysokość składowania towaru na wózku nie może przekroczyć wysokości 1.8m

### 3.1.2.5. Gromadzenie materiałów

Gromadzenie materiałów będzie bezwzględnie dokonywane wewnątrz Lokalu. Zabrania się bezwzględnie nawet tymczasowego ich składowania na terenie powierzchni wspólnych.

Na czas trwania prac wykończeniowych NAJEMCA zapewni gaśnicę ręczną w swoim Lokalu.

### 3.1.2.6. Dostawa wody i elektryczności

WYNAJMUJĄCY może zapewnić dostępność wody i elektryczności niezbędnych dla wykonania robót NAJEMCY do momentu, gdy dostępne będą docelowe źródła zasilania w te media. NAJEMCA zobowiązuje się do nie pobierania elektryczności z gniazd elektrycznych umieszczonych w pasażu, korytarzach ewakuacyjnych i na terenie powierzchni wspólnych bez uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO. W uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM powstanie plan korzystania z tymczasowego źródła zasilania.

Zabrania się instalowania jakiegokolwiek urządzenia do produkcji energii elektrycznej wewnątrz Lokali handlowych.

### 3.1.2.7. Sprzątanie

NAJEMCA będzie utrzymywał Lokal w czystości, podobnie jak części wspólne, które zostały zabrudzone wskutek robót prywatnych, zgodnie z Regulaminem CENTRUM. NAJEMCA zapewnia dostawę kontenerów dla celów usuwania odpadów budowlanych.

Jeżeli zaistnieje taka potrzeba, NAJEMCA uzgodni z E.C.O.P. procedurę usuwania odpadów niebezpiecznych. NAJEMCA pokryje wszystkie koszty związane z usunięciem odpadów niebezpiecznych powstałych podczas prowadzenia prac prywatnych.

### 3.1.2.8. Dozór i bezpieczeństwo

CENTRUM zapewni całodobową obsługę ochrony dla celów bezpieczeństwa i dozoru w częściach wspólnych. Każdy NAJEMCA będzie odpowiedzialny za pieczę i dozór nad Lokalem i materiałami w nim składowanymi.

Ze względów bezpieczeństwa w każdym Lokalu musi znajdować się przynajmniej jedna gaśnica podczas prac wykończeniowych. Podczas prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo konieczne jest uzgodnienie i skoordynowanie z E.C.O.P. specjalnych zabezpieczeń.

NAJEMCA dostarczy do DYREKCJI CENTRUM listę osób, które będą pracować w Lokalu poza normalnymi godzinami działania CENTRUM (informacja musi być złożona na obowiązującym w CENTRUM druku awizacji).

### 3.1.2.9. Środki ostrożności podejmowane w trakcie robót budowlanych.

NAJEMCA i jego podwykonawcy będą uwzględniać wszystkie normalne środki ostrożności związane z korzystaniem z wody, elektryczności i innych mediów niezbędnych dla robót, tak aby nie powodować szkody w sąsiednich pomieszczeniach ani nie powodować problemów innym najemcom CENTRUM.

Z tego powodu, roboty hałaśliwe oraz roboty powodujące powstawanie pyłu, oraz ogólnie wszelkie roboty stanowiące ryzyko lub niedogodność dla ogółu będą prowadzone zgodnie z wytycznymi DYREKCJI CENTRUM i w określonych przypadkach po godzinach otwarcia CENTRUM.

Pokrycia ścian działowych oddzielających pomieszczenia od siebie, jeżeli będą zastosowane jakies pokrycia, muszą być wykonane przy użyciu materiałów suchych (deski, płytki tynkowe, płyta kartonowo-gipsowa, etc.), unikając stosowania tynku lub innych materiałów, które mogą przenosić wilgoć do sąsiadujących Lokali.

Ponadto, NAJEMCA musi podjąć podobne środki ostrożności przy pokrywaniu posadzek, aby nie powodować wilgoci w pomieszczeniu ani żadnej części sąsiadujących Lokali.

Przed jakimkolwiek użyciem materiałów palnych lub produktów mogących powodować ryzyko pożaru, NAJEMCA lub jego podwykonawcy będą zobowiązani zwrócić się do DYREKCJI CENTRUM i uzyskać pozwolenie na ich wykorzystanie. Jeżeli NAJEMCA lub jego podwykonawcy uzyskają takie pozwolenie od DYREKCJI CENTRUM, będą oni zobowiązani do ścisłego przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa dotyczących zagadnień bezpieczeństwa.

W szczególności, NAJEMCA i jego podwykonawcy muszą utrzymywać w Lokalu niezbędne gaśnice w dobrym stanie technicznym.

#### 3.1.2.10. Instalacje

Podłączenia wszelkich instalacji Lokalu do ogólnych instalacji w CENTRUM będzie przeprowadzane zgodnie z harmonogramem przedstawionym i zaakceptowanym przez WYNAJMUJĄCEGO oraz personel konserwujący CENTRUM. W przypadku sieci przeciwpożarowej podłączenie odbędzie się w terminie wyznaczonym przez WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA zobowiązuje się do nie pobierania elektryczności z gniazd elektrycznych umieszczonych w pasażu, korytarzach ewakuacyjnych i na terenie powierzchni wspólnych. W uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM powstanie plan korzystania z tymczasowego źródła zasilania. Zabrania się NAJEMCY posiadania w Lokalu agregatu prądotwórczego lub podobnego urządzenia.

#### 3.1.2.11. Protokół Otwarcia Lokalu

Ostatecznego odbioru prac wykończeniowych w Lokalu dokona E.C.O.P. spisując stosowny „PROTOKÓŁ OTWARCIA LOKALU,” który zostanie podpisany przez E.C.O.P., Kierownika Technicznego i NAJEMCĘ. Bez podpisanego PROTOKOŁU OTWARCIA Lokal nie może być otwarty dla klientów.

**Minimum na trzy dni przed planowanym otwarciem Lokalu dla klientów, NAJEMCA dostarczy następujące dokumenty:**

- a) Pozwolenie na budowę Lokalu lub pozwolenie na użytkowanie, jeśli takie jest wymagane przez obowiązujące przepisy
- b) Kopię polisy od odpowiedzialności cywilnej
- c) Pełną dokumentację powykonawczą pozwalającą na wydanie pozytywnego pozwolenia na użytkowanie Lokalu, wymagane przez WYNAJMUJĄCEGO i / lub E.C.O.P. - działający w imieniu WYNAJMUJĄCEGO. Dokumentacja powykonawcza będzie przygotowana w wersji polskiej oraz będzie kompatybilna z formatem AutoCad. Dokumentacja będzie dostarczona w 2 egzemplarzach drukowanych i 2 kopiach w wersji elektronicznej.

Szczegółowy wykaz jej zawartości przedstawiono poniżej:

	<b>Przekazana dokumentacja:</b>
1	wersja elektroniczna - płyta CD (2szt.) / pdf i dwg
2	wersja papierowa - ilość egzemplarzy (2 kpl.)
	<b>Skład dokumentacji:</b>
1	Architektura/Konstrukcje
2	Klimatyzacja i Wentylacja
3	Wod-kan
4	Elektryka i teletechnika
5	Technologia (dotyczy najemców gastronomii)
	<b>Zawartość dokumentacji:</b>
	OGÓLNE
1	Spis dokumentacji
	BRANŻA BUDOWLANA
1	Oświadczenie o zakończeniu prac w Lokalu Najemcy złożone przez Kierownika Robót
2	Uprawnienia budowlane oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów projektanta
3	Uprawnienia budowlane oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów kierownika robót
4	W przypadku gdy w trakcie prac nastąpiła zmiana Kierownika robót, Oświadczenie zamienne Kierownika Robót, Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów i Uprawnienia Budowlane
5	Rysunki powykonawcze wraz z opisem wykonane na bazie dokumentacji wykonawczej (zatwierdzonej przez rzeczoznawców) z podpisem kierownika robót najemcy na stronie tytułowej, na każdym rysunku oraz zamieszczonych spisach dokumentów
6	Jeżeli były zmiany względem dokumentacji wykonawczej, to kierownik robót nanosi je na dokumentacji powykonawczej i podpisuje się, a w przypadku zmian istotnych również podpisem projektanta oraz ponownym uzgodnieniem rzeczoznawców.
7	Deklaracje zgodności, atesty, certyfikaty dla użytych materiałów (pożarowe, bezpieczeństwa, budowlane) wraz ze spisem podpisanym przez Kierownika Robót
8	Uzgodnienia rzeczoznawców (BHP, SANEPID, PPOŻ) na części rysunkowej
9	Oświadczenie projektanta Najemcy o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami oraz wytycznymi WYNAJMUJĄCEGO (PPN)
	BRANŻA ELEKTRYCZNA
1	Projekt powykonawczy - część rysunkowa i opisowa
2	Uprawnienia budowlane oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów projektanta
3	Uprawnienia budowlane oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów kierownika robót
4	Oświadczenie Kierownika Robót o zakończeniu prac, o wykonaniu instalacji zgodnie z projektem i przepisami
5	Oświadczenie projektanta o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami oraz wytycznymi WYNAJMUJĄCEGO (PPN)
6	Protokół pomiaru rezystancji izolacji



7	Protokół pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
8	Badania oświetlenia (podstawowego i awaryjnego)
9	Badania wyłączników różnicowoprądowych
10	Uprawnienia oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inż. elektryka, który wykonał pomiary
11	Świadectwa wzorcowania przyrządów pomiarowych
12	Uzgodnienia rzeczoznawców (BHP, SANEPID, PPOŻ) na części rysunkowej (jeżeli projekt branżowy wykonywany był przez odrębne biuro projektowe)
13	Deklaracje zgodności, atesty i aprobaty na wbudowane materiały wraz ze spisem podpisanym przez Kierownika Robót i adnotacją "wbudowano w Lokal ... W CH.....".
14	Dokumentacja powykonawcza SAP i DSO
	BRANŻA SANITARNA
1	Projekt powykonawczy - część rysunkowa i opisowa
2	Oświadczenie Kierownika robót Najemcy potwierdzające wykonanie przejsc przeciwpożarowych – tylko dla Lokali w których zostały one wykonane
3	Protokół prób szczelności i płukania instalacji wody użytkowej
4	Protokół z próby szczelności instalacji kanalizacyjnej
5	Protokół prób szczelności instalacji wody technologicznej instalacji pomp ciepła
6	Protokół z prac regulacyjnych w zakresie instalacji wentylacyjnych
7	Protokół z próby szczelności instalacji gazowej
8	Protokoły rozruchowe pomp ciepła (szablon protokołu wg dostawcy pomp firmy Buderus)
9	Protokoły z uruchomienia central wentylacyjnych/ rooftopów/ jednostek klimatyzacyjnych.
10	Świadectwa wzorcowania przyrządów pomiarowych
11	Deklaracje zgodności, atesty i aprobaty na wbudowane materiały wraz ze spisem podpisanym przez Kierownika Robót i adnotacją "wbudowano w Lokal ... W CH.....".
12	Dokumentacja powykonawcza instalacji dodatkowych tryskaczy w Lokalu
13	Dokumentacja powykonawcza dodatkowych hydrantów w Lokalu (jeśli występują)
14	Uprawnienia budowlane oraz Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów kierownika robót
15	Oświadczenie kierownika robót sanitarnych o zakończeniu prac
16	DTR (dokumentacja techniczno – ruchowa) na zamontowane urządzenia
	Technologia (dotyczy gastronomi)
1	Projekt technologii (opis i rysunki)
2	Pozwolenie SANEPIDU na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3	Oświadczenie projektanta najemcy wg załączonego wzoru
4	Akceptację rzeczoznawców ochrony przeciwpożarowej, Sanepidu, BHP
5	Projekt powinien być sporządzony przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia, być podpisany przez tego projektanta, do projektu należy załączyć uprawnienia projektanta oraz zaświadczenie z izby zawodowej
	Dodatkowo / inne
	Oświadczenie Najemcy o (nie) stosowaniu indywidualnego nagłośnienia w Lokalu

d) Inne dokumenty wymienione w Umowie Najmu

### 3.1.3. SCHEMAT PROWADZONYCH DZIAŁAŃ

