

LOKAL 20 ŻABKA

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.

Niniejszy załącznik wraz z Rzutem Wstępnym Lokalu stanowią dokumenty nadrzędne do standardu wykończenia wnętrza najemcy.

1.	FAZA PROJEKTOWA	Realizacja	Koszt
1.1	Dostarczenie kompletnego i niezmiennego pakietu Materiałów Projektowych zgodnie z Załącznikiem Nr 1.	W	W
1.2	Przygotowanie i udostępnienie lokalu do pomiarów inwentaryzacyjnych (lokal wydzielony ścianami).	W	W
1.3	Najemca dostosuje się do ogólnej koncepcji Wynajmującego w zakresie standardu witryny, podziału szklenia, rodzaju drzwi, wielkości wejścia do Lokalu oraz wymiarów i ilości logotypów. Wynajmujący w pełni akceptuje pozostałe standardy aranżacyjne Najemcy i nie będzie oczekiwał od Najemcy dostosowania projektu Lokalu, do koncepcji aranżacyjnej Centrum. Budynek, w którym znajduje się Lokal Najemcy będzie zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Najemca nie ma obowiązku wykonywać toalety dla klientów w Lokalu. Jeśli zgodnie z uzyskanym PNB wykonanie toalet dla klientów będzie konieczne zostaną one wykonane przez Wynajmującego na jego koszt poza obszarem Lokalu Najemcy.	-- W	-- W
2.	PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU		
2.1	Wydzielenie Lokalu ścianami na pełną wysokość (do stropu/dachu). Ściany zewnętrzne, jeśli występują – z odpowiednią izolacją cieplną i przeciwwodną. Konstrukcja dachu będzie wykonana w technologii umożliwiającej bezpośrednie podwieszanie elementów wykończeniowych (np., instalacje, elementy dekoracyjne, elementy sufitu podwieszanego) z zastrzeżeniem, że izolacja termiczna będzie ukryta w obudowie dachu (np. blachy trapezowe z rdzeniem termoizolacyjnym). Maksymalne obciążenie równomiernie rozłożone to 35kg/m ² . Wytyczne do realizacji powieszzeń do blachy przekazano w Podręczniku Najemcy.	W	W
2.2	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (szkło bezbarwne), wejścia do Lokalu (drzwi rozwierane dwuskrzydłowe 90 + 45/210 - lokalizacja zgodnie z Rzutem Wstępnym Lokalu), dostarczenie zamków i kompletu kluczy oraz podkonstrukcji i kabla zasilającego dla logotypu Najemcy.	W	W
2.3	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,20 m. Najmniejsza wysokość do konstrukcji stalowej dachu – 6,90 m.	W	W
2.4	Gwarantowane obciążenia dla podwieszń najemcy (instalacje + sufity) 35 kg / m ² . Gwarantowane obciążenie podłogi 1000 kg/m ² .	W	W
2.5	Płyta posadzkowa na poziomie -20 mm od ostatecznej okładziny pasażu. Maksymalne nierówności +/-5 mm na 2 m linii kontrolnej. Jeśli w Lokalu występują dylatacje konstrukcyjne w posadzce, Wynajmujący wykona listwy dylatacyjne.	W	W
2.6	Wykończenie posadzek np. w płytki lub wykładziny wraz z wylewką po stronie Najemcy	N	N
2.7	Przyłącza o parametrach:	W	W
	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 + przyłącze zimnej wody wraz z licznikiem w miejscach wskazanych w dokumentacji projektowej wykonanej przez Wynajmującego.	W	W
	b. WENTYLACYJNE: Lokale będą wentylowane ze wspólnej centrali wentylacyjnej. Do każdego Lokalu doprowadzone będą króćce wentylacyjne/ przyłącza (nawiew i wywiew) zapewniające powietrze świeże w ilości 30m ³ /h na 1 osobę (przy założeniu 1 osoby /4m ²) oraz spełniające wymianę powietrza min. 1,8/h w kubaturze lokalu. Temperatura powietrza nawiewanego zimą wynosić będzie 19-20°C, temperatura powietrza nawiewanego latem wynosić będzie ok. 22°C). Króćce powietrza zakończone będą przepustnicami odcinającymi zamontowanymi w obrębie lokalu. Lokale będą wyposażone również we wspólną instalację wentylacji wywiewnej z wentylatorem wyciągowym na potrzeby z zespołu sanitarnego (toalety dla pracowników), który będzie wykorzystany w przypadku zabudowy takiego zespołu w danej strefie najmu. Dla każdego lokalu przewidziane zostanie odgałęzienie Ø100mm kanału wywiewnego, zapewniające usuwanie 60m ³ /h powietrza i zakończone przepustnicą odcinającą zamontowaną w obrębie lokalu. Centrala wentylacyjna nawiewno – wywiewna i wentylator wyciągowy z zespołu sanitarnego zainstalowane zostaną poza Lokalem Najemcy. Centrala wyposażona będzie w nagrzewnicę i chłodnicę powietrza. Centrala wentylacyjna i wentylator wyciągowy zasilane będą z rozdzielnic elektrycznej Wynajmującego. Rozliczenie prądu na podstawie wskazania podlicznika mnożone razy powierzchnia lokalu Najmu do powierzchni lokali wentylowanych urządzeniem. Projekt i montaż instalacji kanałowej od przepustnic w obrębie lokalu po stronie Najemcy.	W	W
	a. GRZANIE I CHŁODZENIE: Jeżeli Najemca będzie miał zapotrzebowanie na dodatkowy system grzania i chłodzenia, zrealizuje go we własnym zakresie i na własny koszt w oparciu o instalacje typu SPLIT, VRF lub podobne. Wynajmujący wskaże lokalizację jednostki zewnętrznej systemu VRF na dachu lokalu. Najemca uzyska zatwierdzenie Wynajmującego w zakresie rozwiązania technicznego podkonstrukcji pod jednostkę zewnętrzną oraz rozwiązania technicznego dotyczącego przejścia instalacji przez dach budynku. Podkonstrukcja pod jednostkę zewnętrzną w		

	zakresie Najemcy. Przejście przez dach na potrzeby freonowych systemów grzewczo-chłodzących wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy. Montaż kurtyny powietrznej zimnej nad wejściami do Lokalu po stronie i na koszt Najemcy. Zasilanie elektryczne ze skrzynki elektrycznej w strefie najmu. Preferowany montaż kurtyny na gwint-sztanga zwieszone z dachu.	N	N
	b. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne wraz z licznikiem o łącznej mocy ok. 290 W/m2 (5x16 mm2) w tym moc dla urządzeń HVAC. Przyłącze w miejscu wskazanym w dokumentacji projektowej wykonanej przez Wynajmującego.	W	W
	c. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy zakończony zapasem 5 m	W	W
2.8	Instalacja hydrantowa wraz z skrzynką hydrantową i gaśnicą w lokalizacji wskazanej w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	W	W
2.9	Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne odpowiadające stanowi shell and core (S&C) lokalu	W	W
2.10	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Obiektu.	W	W
3.	PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU		
3.1	Otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż.	W	N
3.2	Celowo usunięty	W	W
3.3	Wynajmujący dostarcza podkonstrukcję pod logotyp nad wejściem do lokalu na elewacji oraz kable zasilające dla logotypów Najemcy. Rozprowadzenie kabla w lokalu po stronie Najemcy i włączenie do rozdzielnic lokalowej najemcy. Sterowanie logotypem z zegara astronomicznego z rozdzielnic budynku Wynajmującego. Wynajmujący wykonana pylon wraz podkonstrukcją pod logo przestrzenne (ew. litery przestrzenne) oraz u podstawy pylonu szafkę elektryczną (miejsce wpięcia zasilania reklamy). Rozprowadzenie kabla w pylonie po stronie Najemcy i włączenie do szafki elektrycznej. Rozliczenie za zużycie prądu na podstawie podlicznika prądu dla pylonu w stosunku powierzchniowym tzn. powierzchnia przekazana pod logo do powierzchni przekazanych wykorzystanych przez Najemców.	W	W
3.4	Najemca dostarcza i montuje kaseton zgodnie z wytycznymi dla reklam opracowanymi przez pracownię architektoniczną ALFA – załącznik nr 1.	N	N
3.5	Zabroniona jest jakkolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu. Wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku działań Najemcy należy naprawić używając takich samych materiałów jak pierwotne. Prowadzenie instalacji, zawieszanie regałów, mocowanie elementów wyposażenia do ścian stanowiących granicę najmu możliwe będzie tylko po wykonaniu przez Najemcę przedścianek. Wynajmujący wyraża zgodę na stabilizację przedścianek do ścian międzylokalowych S&C.	N	N
3.6	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	N
3.7	Dostawa i montaż rozdzielnic elektrycznej z uwzględnieniem wytycznych projektu wykonawczego Wynajmującego	N	N
3.8	Wynajmujący wykona instalację kamer zliczania klientów wewnątrz lub na zewnątrz lokalu Najemcy	W	W
4.	BIEŻĄCE UTRZYMANIE LOKALU - SERWISOWANIE		
4.1	Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do (i) bieżącego, nieprzerwanego utrzymania nakładów inwestycyjnych, w tym nakładów budowlanych, urządzeń, instalacji i elementów wyposażenia („nakłady inwestycyjne”), znajdujących się w Lokalu i poza nim, wykonywanych przez Najemcę (bez względu na to, która ze Stron poniosła koszt wykonania takich nakładów inwestycyjnych) w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich użytkowanie, w tym do dokonywania serwisowania i przeglądów („bieżące utrzymanie”), oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw, w tym napraw i wymiany ww. nakładów inwestycyjnych wykonywanych przez Najemcę, jak również ich części, które ulegną uszkodzeniu lub zużyciu na nowe elementy tego samego rodzaju i jakości („generalne naprawy”), przy czym wyłącznie Najemca według własnego uznania i we własnym zakresie podejmuje decyzję, czy naprawa lub wymiana nakładu inwestycyjnego lub jego części Lokalu jest konieczna.	N	N
4.2	Wynajmujący zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt (i) do bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonywanych przez Najemcę, znajdujących się poza Lokalem Najemcy, a obsługujących Lokal Najemcy oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw ww. nakładów inwestycyjnych (nie wykonywanych przez Najemcę).	W	W
4.3	Koszty bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonanych przez Najemcę a znajdujących się w Lokalu Najemcy i obsługujących wyłącznie Lokal Najemcy, zostaną przez Najemcę zwrócone Wynajmującemu na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego bez prawa naliczania przez Wynajmującego jakichkolwiek dodatkowych opłat z tego tytułu ponad opłaty naliczone przez podmioty wykonujące usługi w powyższym zakresie. W celu uniknięcia wątpliwości, obowiązek zwrotu kosztów przez Najemcę nie dotyczy (i) napraw generalnych jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych nie wykonanych przez Najemcę oraz (ii) bieżącego utrzymania oraz napraw generalnych nakładów inwestycyjnych w zakresie instalacji p.poz, w tym oddymiania (bez względu na ich wykonawcę), których koszty Wynajmujący ponosi w całości.	-	-
4.4	Wynajmujący zapewnia Najemcę, że koszty bieżącego utrzymania, co do których Najemca ma obowiązek zwrotu na rzecz Wynajmującego na podstawie ust. 3 powyżej, będą odpowiadały stawkom rynkowym za usługi tego rodzaju (liczonym wg uśrednionej stawki z ofert trzech podmiotów świadczących usługi tego samego rodzaju w tej samej okolicy – np. w mieście, gminie). W przypadku przekroczenia ww. uśrednionej stawki rynkowej Wynajmujący będzie zobowiązany zwrócić Najemcy, na jego pisemne żądanie, różnicę pomiędzy kosztami refakturowanymi przez Wynajmującego a ww. uśrednioną stawką rynkową. W każdym przypadku wykonywania czynności przez Wynajmującego na koszt Najemcy, na podstawie postanowień niniejszej Umowy, Najemca każdorazowo ma prawo wglądu w dokumentację związaną z czynnościami podjętymi przez Wynajmującego w tym zakresie, w tym w szczególności w faktury i protokoły.	-	-

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 6.1 – Wytyczne dla reklam
- Załącznik nr 6.2 – Harmonogram
- Załącznik nr 6.3 – Rzut Wstępny Lokalu