

WARUNKI TECHNICZNE**LOKAL TEDI**

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

1.	FAZA PROJEKTOWA	Realizacja	Koszt
1.1	Dostarczenie kompletnego i niezmiennego pakietu Materiałów Projektowych na podstawie projektu wykonawczego Wynajmującego.	W	■
1.2	Przygotowanie i udostępnienie lokalu do pomiarów inwentaryzacyjnych (lokal wydzielony ścianami).	W	■
1.3	Na podstawie projektu Najemcy wykonanie dla Lokalu projektów: dolnych (drugi) poziomów ppoż. (tryskacze, SAP, DSO, oddymianie (o ile potrzebne))	W	■
1.4	Uzyskanie PnB i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla prowadzenia prac w Lokalu.	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 Retail Parku. Jeśli, którykolwiek Najemca uzyska odstępstwo o ogólnych wytycznych aranżacyjnych Retail Parku (za wyjątkiem DIY oraz najemcy spożywczego), 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 Retail Parku. 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. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania toalet ogólnodostępnych dla klientów oraz pomieszczenia dla matki z dzieckiem w budynku, w którym znajduje się Lokal Najemcy. Najemca ma prawo do wyboru rzeczoznawców uzgadniających projekt Najemcy.	--	■
1.6	Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany stanowiące granicę najmu. Przedścianki mocowane posadzka strop.	N	■
2.	PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU		
2.1	Wydzielenie Lokalu szczelnymi ścianami na pełną wysokość (do stropu/dachu) <u>po szpachlowane i przeszlifowane połączenia</u> . Ściany zewnętrzne, jeśli występują – z odpowiednią izolacją cieplną i przeciwwodną. Konstrukcja dachu (stalowa) będzie wykonana w technologii umożliwiającej bezpośrednie podwieszanie (z zastrzeżeniem pkt 2.5.) 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).	W	■
2.2	Lokal posiadający wyjścia ewakuacyjne wg przepisów oraz znajdujący się w jednej strefie pożarowej i dymowej (warunek jednej strefy dymowej nie dotyczy lokali wielokondygnacyjnych). Drzwi zewnętrzne - od zaplecza aluminiowe istniejące, Wynajmujący przeserwisuje drzwi, wymieni szkło na panele aluminiowe oraz zamontuje dwa zamki na wkładkę patentową (górny i dolny) od strony zewnętrznej zostanie zamontowana gałka zamiast klamki.	W	■
	Nad wejściem zewnętrznym (drzwi automatyczne od frontu) należy wykonać kurtynę powietrzno-grzewczą. Parametry kurtyn powietrznych należy dobrać uwzględniając wielkość otworów drzwiowych. Dostawy będą odbywać się strefy dokowej z zewnątrz budynku drzwi dostosuje Najemca w domofon oraz kontrolę dostępu.	N	■
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (należy zastosować szkło bezbarwne, P2), wejścia do Lokalu (automatyczne drzwi przesuwne P2 170/210 - lokalizacja zgodnie z podkładami wstępnymi przekazanymi Najemcy – załącznik nr 4 do WT + drzwi rozwieralne 100/210), dostarczenie zamków i kompletu kluczy, oraz podkonstrukcja oraz przejście dla kabla zasilającego przez elewacje. Drzwi główne w witrynie do Lokalu muszą być wyposażone w sterowniki drzwi przesuwnych (odpowiedzialne za sterowanie otwieraniem i zamykaniem drzwi automatycznych) zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz Lokalu oraz 2x zamki hakowe lub równoważne rozwiązanie. Plus stacyjka na zewnątrz kluczykowa. Wykonanie na własny koszt serwisu zerowego rampy rozładunkowej i bramy rolowanej w strefie dostaw. Protokoły z serwisów zostaną przekazane Najemcy.	W	■
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,2m. Maksymalna wysokość Lokalu – 8,62 m.	W	■
2.5	Gwarantowane obciążenia stropu dla instalacji i sufitów Najemcy 30 kg / m ² – wartość zostanie doprecyzowana w Materiałach Projektowych. Gwarantowane obciążenie podłogi 500 kg/m ² .	W	■
2.6	WYNAJMUJĄCY przygotuje istniejącą posadzkę pod ułożenie podłogi PCV usuwając luźne i głucho płytki wypełniając powstałe ubytki zaprawą które zostaną zatarte na gładko, usuwając resztki linoleum i następnie podłogę zostanie przeszlifowane i wyczyszczone. Wszelkie pęknięcia posadzki zostaną zszyte. Wszystkie opisane prace wykona WYNAJMUJĄCY na swój koszt. Na tak przygotowanej przez WYNAJMUJĄCEGO podbudowie NAJEMCA na swój koszt wykona kolejno: – zagruntowanie warstwy podposadzkowej istniejącej, – ew., wykona warstwę epoksydową odcinającą posadzkę	W	■

	- wykonanie warstwy samopoziomującej, - ułożyć płytki PCV.	N	■
2.7	Przyłącza w miejscach wskazanych przez Najemcę o parametrach:	W	■
	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 + przyłącze zimnej wody z licznikiem w miejscach wskazanych w dokumentacji projektowej wykonawczej Wynajmującego.	W	■
	b. WENTYLACYJNE: centrala wentylacyjna z nagrzewnicą elektryczną, nagrzewnicą/chłodnicą freonową wraz z kanałami wentylacyjnymi do Lokalu zapewniający 6 m3/m2/h świeżego powietrza (zimą 20°C (+/- 2°C), latem do 26°C). Centrala wentylacyjna zainstalowana zostanie nad Lokalem Najemcy. Centrala wentylacyjna obsługuje wyłącznie Lokal Najemcy. Centrala wentylacyjna zasilana z rozdzielniczy Najemcy. Rozprowadzenie kanałów i urządzeń oraz wywiew z WC i zapleczy wykona i przygotuje Najemca. Kanały nawiewno-wywiewne zostaną doprowadzone do lokalu i zakończone króćcami.	W	■
	c. OGRZEWANIE I CHŁODZENIE: Najemca wykona dodatkowy system grzania i chłodzenia, zrealizuje go we własnym zakresie i na własny koszt w oparciu o instalacje typu SPLIT, VRF, kurtynę powietrzną elektryczną lub podobne. Wynajmujący wskaże lokalizację jednostki zewnętrznej systemu VRF na dachu lokalu. Najemca uzyska zatwierdzenie Wynajmującego w zakresie rozwiązania technicznego podkonstrukcji pod jednostkę zewnętrzną oraz rozwiązania technicznego dotyczącego przejścia instalacji przez dach budynku. Podkonstrukcja pod jednostkę zewnętrzną w zakresie Najemcy (patrz punkt 2.10)	N	■
	d. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne o mocy 80 kW wraz z licznikiem w miejscu wskazanym w aranżacji najemcy - załącznik nr 2 (w tym założono moc centrali wentylacyjnej, wentylatora wyciągowego oraz kurtyn powietrznych).	W	■
	e. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy doprowadzony do granicy lokalu z zapasem 5 m oraz zapasem na wysokość lokalu lub z zapasem do doprowadzenia przewodu do lokalizacji przedstawionej w aranżacji lokalu pod umowę.	W	■
2.8	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: pierwszy poziom tryskaczy, SAP, DSO oraz hydranty wraz ze skrzynkami w istniejących miejscach + 1 szt. dodatkowa w osi E/9.	W	■
2.9	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego najemcy: aranżacja witryny, okładziny podłogowe trwale nie związane jak wykładziny, sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna.	W	■
2.10	Urządzenia klimatyzacyjne dostarcza i montuje Najemca wraz z rozprowadzaniem instalacji wewnątrz i na zewnątrz obiektu – urządzenia zasilane z rozdzielniczy Najemcy. Urządzenia zostaną posadowione na bigfootach w miejscach wskazanych przez Projektanta Wynajmującego. Wynajmujący przygotuje jedno przejście przez dach fi 230 dla Najemcy na poczet rozprowadzenia klimatyzacji. Wszelkie pozostałe przejścia przez dach/ściany w koszcie Najemcy.	N	■
3.	PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU		
3.1	W razie konieczności wykonania otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż.	W	■
3.2	Drugi poziom ochrony pożarowej (tryskacze, SAP, DSO), końcowe elementy instalacji oddymiania mechanicznego dla Lokalu (jeśli konieczna), kurtyny dymowe / pożarowe (jeśli konieczne)	W N	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej	W	■
3.4	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (jeśli konieczne).	W	■
	Podkonstrukcja wg. projektu wykonawczego na elewacji CH dla reklamy zewnętrznej Najemcy – rozprowadzenie podłączenie do rozdzielniczy najemcy.	W	■
3.6	Dostawa kasetonu nad wejściem, na elewacji etapu 2 oraz na pylonie liter przestrzennych wg. wytycznych dla reklam po stronie Najemcy.	N	■
	Wynajmujący olicznikuje reklamy na etapie 2 i pylonie dla każdego z miejsc jednym podlicznikiem rozliczenie będzie następowało na podstawie powierzchni przekazanej powierzchni do wykorzystania względem całej powierzchni wszystkich przekazanych powierzchni reklam. Miejsce wpięcia reklamy zostanie uszczegółowiona w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	W	■
	Sterowanie oświetleniem kasetonu nad wejściem z rozdzielniczy budynkowej z zegarem astronomicznym Wynajmującego.	W	■
3.7	Dostawa i montaż rozdzielniczy 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	■
3.8	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	■
3.9	Montaż zewnętrznego oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego – kable doprowadzone do wnętrza lokalu Najemcy do rozprowadzenia przez Najemcę	W	■

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1 – wytyczne dla reklam
- Załącznik nr 2 – aranżacja Najemcy