

**Załącznik nr**

do Umowy najmu z dnia \_\_\_\_\_ r. zawartej pomiędzy:

.....

## Warunki techniczne dla prowadzenia Restauracji Najemcy na Przedmiocie Najmu typ Shell&Core

Zapotrzebowanie Dzierżawcy	Zakres wykonania / podmiot odpowiedzialny
<p>1. <b><u>Kanalizacja tłuszczowa i ogólna-bytowa</u></b></p> <p>Do budynku Restauracji będzie doprowadzona kanalizacja rurą o średnicy min. Dn160 o rzędnej nie wyższej niż -150cm i zakończona studzienką.</p> <p>Kanalizacja o wydajności nie mniejszej niż 10m3/dobę będzie realizowana za pomocą sieci kanalizacji miejskiej lub oczyszczalni ścieków.</p> <p>Ścieki sanitarne 4 m3, tłuszczowe 6m3/</p>	<p>Doprowadzenie instalacji kanalizacji do budynku Restauracji na koszt Wynajmującego wraz z instalacją podposadzkową oraz dostawą i montażem wpustów podłogowych w miejscach wskazanych w projekcie wykonawczym zatwierdzonym przez Najemcę.</p> <p>Wynajmujący wykona na swój koszt separator tłuszczu zgodnie z projektem wykonawczym zatwierdzonym przez Najemcę, który będzie serwisowany przez Najemcę w okresie trwania umowy.</p> <p>W przypadku zastosowania przepompowni to koszt ich wykonania, zasilenia w energię elektryczną i rozruchu po stronie Wynajmującego zaś serwis po stronie Najemcy.</p>
<p>2. <b><u>Kanalizacja deszczowa</u></b></p> <p>o wydajności pozwalającej na obsługę (zgodnie z normami prawa) Przedmiotu Dzierżawy.</p>	<p>Wynajmujący zapewni odbiór wód deszczowych z Przedmiotu Najmu instalacją do sieci miejskiej bądź też zbiorników odparowujących.</p> <p>Wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej w budynku oraz na zewnątrz Restauracji na koszt Wydierżawiającego.</p> <p>W przypadku zastosowania przepompowni to koszt ich wykonania, zasilenia w energię elektryczną i rozruchu po stronie Wynajmującego zaś serwis po stronie Najemcy.</p>
<p>3. <b><u>Doprowadzenie zasilania w energię elektryczną</u></b></p> <p>do budynku restauracji – moc szczytowa <b>160 kW</b></p>	<p>Wynajmujący doprowadzi instalację zasilającą do szafki kablowej z głównym wyłącznikiem prądu na elewacji budynku z montażem wyłącznika pożarowego na zew. Budynku zgodnie z projektem wykonawczym zatwierdzonym przez Najemcę.</p> <p>W przypadku braku możliwości podpisania umowy kompleksowej przez Najemcę wynajmujący zawrze umowę kompleksową na dostawę energii elektrycznej, którą w przeciągu do 3 miesięcy od otwarcia sceduje na Najemcę. Najemca będzie się rozliczał z Wynajmującym za pobór energii elektrycznej na podstawie</p>

	licznika zamontowanego przez dostawcę EE do czasu cesji umowy na Najemcę.
<p>4. <b><u>Przyłącze wody zimnej</u></b></p> <p>Średnica rury <b>Dn 40</b>;  Zasilanie doprowadzone z kolektora min. DN110;  Ciśnienie robocze min. 2-5 bary;  Wydajność min. 3 l/s;  Wydajność przyjęta bez równoczesnej pracy hydrantów.</p>	<p>Wynajmujący doprowadzi instalację wodociągową do budynku Restauracji oraz w przypadku braku możliwości zawarcia umowy bezpośrednio przez Najemcę, zawrze umowę na dostawę i odbiór ścieków którą w przeciągu do 3 miesięcy od otwarcia sceduje na Najemcę. Wynajmujący zakończy swoje prace licznikiem zamontowanym przez gestora sieci.</p> <p>Najemca będzie się rozliczał z Wynajmującym za pobór wody na podstawie licznika zamontowanego przez dostawcę wody za punktem wpięcia do czasu cesji umowy na Najemcę.</p>
<p>5. <b><u>Linie telefoniczne</u></b></p> <p>dostęp do 4 linii (par kabli) telefonicznych łączących Przedmiot najmu z głowicą teleinformatyczną</p>	<p>Wynajmujący zapewni dostęp do głowicy usług telekomunikacyjnych uzgodnionego operatora i zapewni 4 pary linii (kabli miedzianych) telefonicznych dla Najemcy doprowadzonych do budynku Restauracji.</p> <p>Najemca rozprowadzi instalację telefoniczną od ww. punktu w budynku Restauracji i wykupi usługę z Operatorem we własnym zakresie.</p>
<p>6. <b><u>Instalacje ochrony p.poż.</u></b></p> <p>instalacja hydrantowa zabezpieczająca obsługę Przedmiotu Najmu</p>	<p>Wynajmujący wykona instalację hydrantową wraz z zaworem pierwszeństwa lub innymi wymaganymi przepisami urządzeniami ppoż oraz zapewni ochronę hydrantową na zewnątrz budynku zgodnie z przepisami jednak nie mniej niż jeden hydrant zewnętrzny. Za ochronę pożarową w trakcie trwania umowy odpowiada Najemca.</p>
<p>7. <b><u>Oznakowanie działalności restauracji (Pylon, Witacz)</u></b></p> <p>zgodnie z obowiązującymi standardami Restauracji</p>	<p>Wynajmujący uzyska pozwolenie na budowę i wykona dla Najemcy we wskazanym miejscu dedykowanego oznakowania Restauracji w postaci Pylonu (fundament, słup wraz z kablem zasilającym od pylonu do restauracji z odpowiednim zapasem) należącego do Wynajmującego. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt wykona i zamontuje na słupie Pylonu głowicę reklamową stanowiącą jego własność, Wynajmujący zaprojektuje pylon wg wytycznych i standardów Najemcy oraz na podstawie wyników próby balonowej oraz badań geotechnicznych wykonanych przez i na koszt Wynajmującego.</p>

	<p>Wynajmujący zapewni zasilanie elektryczne dla oświetlenia oznakowania zewnętrznego oraz wiaty śmietnikowej z rozdzielni głównej w budynku Najemcy.</p> <p>Projekt wykonawczy oznakowania jest po stronie Najemcy. Najemca zleci projekt i wykonanie jednemu ze wskazanych Wykonawców z listy autoryzowanych dostawców Najemcy zaś Wynajmujący przyjmuje to do wiadomości i akceptuje (lista dostawców stanowi załącznik nr 13).</p> <p>Ostateczna wysokość Witacza / Pylonu i lokalizacji na tym Pylonie / Witaczu oznakowania Najemcy zostanie potwierdzona po przeprowadzeniu próby widoczności (koszt Najemcy) z uwzględnieniem MPZP lub WZiZT.</p>
<p>8. <b><u>Zagospodarowanie terenu wokół Restauracji</u></b></p> <p>wykonanie zagospodarowania terenu wokół Restauracji zgodnie z planem zagospodarowania oraz koncepcją Najemcy tak, aby możliwa była realizacja obsługi typu Drive Thru Przedmiotu najmu zgodnie z warunkami umowy najmu, w tym Załącznika do Umowy.</p>	<p>Wynajmujący wykona na swój koszt zagospodarowanie terenu , (przez nawiezenie żyznej ziemi, natomiast nasadzenia oraz trawniki pozostają w gestii Najemcy) wokół Restauracji zgodnie z Planem Zagospodarowania oraz koncepcją Najemcy tak, aby możliwa była realizacja obsługi typu Drive Thru po stronie Najemcy. W przypadku braku przeciwwskazań wynikających z decyzji administracyjnych lub przepisów Wynajmujący nie będzie sprzeciwiał się propozycji Najemcy bez uzasadnienia. Wynajmujący wykona przepusty (arrot fi 75mm) pod drogami, chodnikami i parkingami dla systemu nawadniającego we wskazanych miejscach przez Najemcę. Dodatkowo Wynajmujący przygotuje miejsca pod tereny zielone tzn. oczyszczenia i nawiezie czarnoziem o miąższości nie mniejszej niż 30 cm na wysokości -5cm od górnej krawędzi ograniczającego obrzeża/krawężnika.</p>

## Pozostałe ustalenia Stron:

1).

Wynajmujący wykona na rzecz Najemcy następujące prace, których to koszty – jednak nie więcej niż do uzgodnionej kwoty opisanej poniżej – pokryje Najemca.

Prace te zostaną wykonane przez Wynajmującego w sposób, który nie będzie powodował konieczności wykonywania jakichkolwiek dodatkowych prac przez Najemcę w danym zakresie. Wszystkie prace do realizacji po stronie Wynajmującego zostaną wykonane do dnia przekazania Przedmiotu Najmu. W przypadku opóźnienia w wykonaniu prac Najemca ma prawo odmówić przejęcia Przedmiotu Najmu.

Opis prac	Kwota do jakiej Najemca pokrywa wykonanie prac
<p><b>I. Zakres czynności i prac wykonywanych przez <u>Wynajmującego</u> - ujęte w czynszu umownym:</b></p> <p>1) Uzyskanie warunków technicznych na media wg parametrów określonych w Załączniku Technicznym i pkt 4 poniżej.</p> <p>2) Uzyskanie wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (zwanego dalej „WZiZT”) dla Nieruchomości, Budynku BK/POPEYES Drive Thru (zwanego dalej „Budynkiem BK/POPEYES DT”) wraz z pylonem reklamowym o wys. do 20m. z uwzględnieniem limitów wynikających z MPZT lub WZiZ.</p> <p>3) Uzbrojenie Nieruchomości w media w sposób zapewniający spełnienie warunków technicznych określonych w Załączniku Technicznym (projekt powtarzalny BK/POPEYES) i pkt 4 poniżej.</p> <p>4) Wykonanie i uzgodnienie z Najemcą projektów dla Budynku BK/POPEYES DT wraz z pylonem, pozostałymi budowlami na terenie Nieruchomości, układem komunikacyjnym i pełnym zagospodarowaniem terenu poza odstępstwami nietypowymi dla danej lokalizacji takimi jak badania gruntów etc – to po stronie Wynajmującego</p> <p>a) Projektu Budowlanego wraz z układem technologii i instalacjami wymaganymi w restauracji BK/POPEYES do Pozwolenia na Budowę (zwanego dalej „PnB”)</p> <p>b) Projektów Wykonawczych wielobranżowych – zleconych jednemu z podmiotów z listy Biur Architektonicznych zaakceptowanych przez Najemcę</p> <p>c) Projekty zostaną opracowane na podstawie: niniejszego dokumentu, Załącznika Wytyczne Projektowe, Polskich Norm i wszelkich innych obowiązujących przepisów i wymagań.</p> <p>5) Wszelkie czynności formalno-prawne do uzyskania PnB</p> <p>6) Uzyskanie prawomocnego PnB dla Budynku BK/POPEYES DT wraz z pylonem, pozostałymi budowlami na terenie Nieruchomości, układem komunikacyjnym i pełnym zagospodarowaniem terenu</p> <p>7) Pełne zagospodarowanie terenu z drogami, parkingami, chodnikami (na drogach kostka szara i grafitowa 2T, na parkingach grafitowa 2T z oddzieleniem czerwoną kostką pomiędzy stanowiskami, wszystkie chodniki kostka prostokątna szara i grafitowa), odwodnieniem całego terenu (łącznie z budynkiem - system kanalizacji deszczowej), wszelkimi elementami oświetlenia (w tym oświetlenie terenu, zewnątrz budynku, elewacji), śmietnikiem (zabudowa dla kontenerów na śmieci), rozprowadzeniem przepustów (Dn75) dla instalacji nawodnienia, przepustami instalacyjnymi (Dn32) pod elementy systemu Drive Thru, zasilaniem elektrycznym (doprowadzonym do skrzynki kablowej z PWP dla elementów oznakowania BK/POPEYES wraz z pylonem, oznakowaniem drogowym, oznakowaniem miejsc parkingowych oraz drogi dojazdu dla zamówień systemu Drive Thru itp. Elementy oznakowania będą po stronie Najemcy.</p> <p>8) Wybudowanie Budynku BK/POPEYES DT w stanie deweloperskim do samodzielnego wykończenia w środku:</p> <p>a) w pełni wykończonego od zewnątrz (bez oznakowania ale z oświetleniem elewacji),</p>	<p>Ujęte w stawce miesięcznego czynszu</p>

zaizolowanego termicznie i przeciwwilgociowo:  
uwagi dot. elewacji:

1. płyty HPL (Fundermax/Trespa/Nichicha) klejone do podkonstrukcji aluminiowej wcześniej przyklejona czarna membrana. Każdy szpros ma być czarny – wymagane by obligatoryjnie skorzystać z jednego z autoryzowanych przez Najemcę Wykonawców Elewacji HPL i Alucobond
  2. Nad ewentualnym cokołem z płyt warstwowych przy połączeniu z tynkiem opierzenia w kolorze płyt HPL
  3. Obróbki wszystkich daszków w systemie Alucobond – wymagane by obligatoryjnie skorzystać z jednego z autoryzowanych przez Najemcę Wykonawców Elewacji HPL/Trespa/Nichicha i Alucobond
- b) w pełni przygotowanego do posadowienia i rozprowadzenia wszelkich instalacji (odpowiednio wzmocniony dach, przygotowane przejścia instalacyjne, konstrukcje wsporcze pod urządzenia na dachu itp. Wraz z izolacją cieplną i przeciwwilgociową oraz obróbkami blacharskimi)
- c) wszystkie media (prąd, woda, telekomunikacja, kanalizacja) wprowadzone do budynku w miejsce wskazane w projekcie wykonawczym wielobranżowym i zakończone głowicami zaworów/rozłącznikami, zgodnie z wymaganiami technicznymi
- 9) Doprowadzenie mediów wg standardów określonych w Załączniku Technicznym do wskazanych miejsc na terenie Nieruchomości, Budynku BK/POPEYES DT, pylonu i do pozostałych budowli na terenie Nieruchomości oraz oznakowania kierunkowego i reklamowego wymagającego podświetlenia.
- 10) Zainstalowanie i uruchomienie separatora tłuszczu do obsługi kanalizacji tłuszczowej oraz innych separatorów, jeśli wymagane wg projektu wykonawczego wielobranżowego.
- 11) Wykonanie kanalizacji podposadzkowej w Budynku BK/POPEYES DT, rozprowadzonej zgodnie z Załącznikiem Technicznym wraz z montażem wpustów podłogowych zgodnie ze standardem REX CONCEPTS oraz wykonanie instalacji deszczowej wraz z odprowadzaniem wód z dachu do kanalizacji w posadzce zgodnie z zatwierdzonym przez Najemcę projektem Wykonawczym.
- 12) Wykonanie zbrojonej płyty nośnej podposadzkowej oraz posadzki w pełni zaizolowanej termicznie i przeciwwilgociowo do poziomu -2cm w stosunku do poziomu posadzki wykończonej na gotowo..
- 13) Przeprowadzenie wszelkich wymaganych odbiorów i uzyskanie prawomocnego Pozwolenia na Użytkowanie (zwanego dalej „PnU”) przy współudziale Najemcy
- 14) Zapewnienie przez cały okres budowy (również dla prac Najemcy) kierownika budowy w rozumieniu prawa budowlanego i właściwego nadzoru budowlanego jeżeli jest wymagany przepisami.
- 15) Zapewnienie przez cały okres budowy niezbędnych mediów tymczasowych (woda Dn20, energia elektryczna 20kW) i miejsca na wyposażenie placu budowy Wykonawców Najemcy. Wynajmujący przeniesie na Najemcę koszty mediów tymczasowych za okres pracy Wykonawców Najemcy.
- 16) Wykonanie zabudowy wiatrołapu wewnątrz budynku zgodnie z projektem wykonawczym, jeżeli jest wymagany projektem wykonawczym zatwierdzonym przez Najemcę

- 17) Wykonanie kompletnego oświetlenia elewacji, zgodnie z projektem wykonawczym.
- 18) Wykonanie kompletnej wiaty śmietnikowej wg projektu zatwierdzonego przez Najemcę, wraz z zasilaniem elektrycznym z rozdzielnicy głównej Najemcy (oświetlenie i gniazda 230V 16A) itp. Wykończonych w środku płytami OSB zabezpieczonymi przeciwwilgociowo.
- 19) Nawiezenie ziemi żyznej (grubość warstwy nie mniejsza niż 30cm) do poziomu -5cm w stosunku do poziomu krawężników/obrzeży na całym obszarze oznaczonym w projekcie jako tereny zielone. Po stronie Najemcy - nałożenie na tę ziemię geowłókniny i nawiezenie na tę ziemię warstwy 5cm opaski żwirowej ze żwiru frakcji 16-32mm (płukany beżowy)
- 20) Ułożenie przepustów kablowych min DN75 łączących ze sobą wszystkie miejsca przeznaczone na tereny zielone zgodnie z wytycznymi Najemcy
- 21) Wykonanie zewnętrznych (poza budynkiem) instalacji ochrony p.poż. (np. hydrant) zapewniających obsługę całej nieruchomości należącej do Najemcy lub dzierżawionej przez Najemcę zgodnie z projektem.
- 22) Dokładne uprzątnięcie i doczyszczanie najpóźniej na 2 dni przed otwarciem restauracji:
  - a) Terenów utwardzonych
  - b) Elewacji wraz z stolarką okiennie-drzwiową
  - c) Dachy
- 23) Wykonanie dróg dojazdowych (wjazd/wyjazd) do nieruchomości dzierżawionej przez Najemcę.
- 24) Budowa fundamentu pod pylon wraz z montażem słupa (bez głowicy reklamowej)
- 25) Wymiana gruntu na głębokość wynikającą z wyników badań geotechnicznych gruntu pod nieruchomością dzierżawioną przez Najemcę.
- 26) Wykonanie pełnej instalacji odgromowej na dachu i elewacji budynku
- 27) Dostawa i wykonanie drabiny na dach budynku

## **II. Zakres czynności i prac nie ujętych w czynszu umownym, a wykonywanych przez Najemcę:**

- 1) Ścianki działowe wewnątrz budynku.
- 2) Drzwi wewnętrzne, rolety wewnętrzne, okna wewnętrzne.
- 3) Wykończenie wszelkich powierzchni pionowych i poziomych wewnątrz Budynku BK/POPEYES DT - ściany, sufity, podłogi.
- 4) Instalacje wod-kan wewnątrz budynku BK/POPEYES DT wraz z armaturą (bez kanalizacji podposadzkowej i bez wpustów). Wyprowadzenie przyłącza wody na zewnątrz budynku na cele pielęgnacji roślin.
- 5) Instalacja elektryczna wewnętrzna od rozdzielnicy wewnątrz budynku wraz z rozdzielnicą elektryczną. Przyłącze od wył PWP na elewacji do RG
- 6) Wykonanie nasadzeń zieleni oraz wykonanie systemu nawadniania zgodnie z Projektem Zieleni wykonanym przez Najemcę bez trawników (one są po stronie Wynajmującego)
- 7) Wykonanie pełnej instalacji HVAC
- 8) Instalacja fotowoltaiczna na dachu budynku

## **III. Zakres czynności i prac po stronie i na koszt Najemcy, które zostaną zrealizowane w**

<p><b>sposób zgodny z Wytocznymi Projektowymi Najemcy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mroźnia, chłodnie</li> <li>2) Sprzęt kuchenny i wyposażenie restauracji</li> <li>3) Dedykowany system komunikacji DT</li> <li>4) Okablowanie niskoprądowe, wyposażenie IT</li> <li>5) System ochrony antywłamaniowej i monitoring</li> <li>6) Meble (w tym zewnętrzne na patio)</li> <li>7) Oznakowanie na pylonie (bez : fundamentu i słupa) oraz inne oznakowanie indywidualizowane zgodnie z PZT.</li> </ol> <p><b>IV. Warunki techniczne na potrzeby właściwego funkcjonowania budynku BK/POPEYES DT</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zasilanie w energię elektryczną: moc szczytowa: 160kW*</li> <li>2) Przyłącze wody zimnej na cele bytowe: średnica rury DN 40, maksymalne dobowe zużycie: 10.000l przy maksymalnym przepływie 2,2l/s i ciśnieniu min. 2 bary</li> <li>3) Przyłącze wody zimnej na cele p.poż.: parametry będą wynikać z projektu, ale nie powinny być gorsze niż: przepływ chwilowy 4l/s, ciśnienie dyspozycyjne min 2,5 bara.</li> <li>4) Kanalizacja tłuszczowa (w tym separator tłuszczu) wg Załącznika Technicznego (Projekt Wykonawczy) doprowadzona do budynku i rozprowadzona pod rurami o średnicy min. Dn110 (poziome odcinki pod posadzką rurami o średnicy min Dn 110). Separator tłuszczu dobrany do następujących parametrów: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna dobowa produkcja ścieków: 10.000l</li> <li>b) maksymalna chwilowa produkcja ścieków: 3l/s.</li> </ol> </li> <li>5) Kanalizacja ogólna wg Załącznika Technicznego (Projekt Wykonawczy)</li> <li>6) Kanalizacja deszczowa zgodnie z wymaganiami normowymi pozwalająca na odprowadzenie wód deszczowych z całej Nieruchomości</li> <li>7) Instalacja hydrantowa wewnętrzna i zewnętrzna zgodnie z wymaganiami ppoż. dla przedmiotowej nieruchomości</li> <li>8) Linie telefoniczne: dostęp do 4 linii (par kabli) telefonicznych łączących nieruchomość z głowicą operatora telekomunikacyjnego (preferowany: Telekomunikacja Polska SA): 1para - POTS (DSL 10/2 Mb/s), 1para - POTS (DSL WIFI), 1para - ISDN voice (2xMSN), 1para- rezerwa lub światłowód . Umowa na usługę do podpisania przez Wynajmującego</li> </ol> <p>* wartość może ulec zmniejszeniu w przypadku dostępności zasilania w gaz ziemny lub ciepło technologiczne  ** jeśli dostępne, może wpłynąć na zmniejszenie na zapotrzebowanie zasilania w energię elektryczną</p>	
--	--

2).

Na żądanie Najemcy Wynajmujący wykona na własny koszt ekspertyzę wykonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę, potwierdzającą brak zanieczyszczeń gleby i wód gruntowych Przedmiotu dzierżawy oraz prześle Najemcy wyniki badań najpóźniej w terminie 30 dni od

daty zgłoszenia takiego żądania. Badania będą przeprowadzane z zastrzeżeniem wykonania minimum 4 odwiertów na Przedmiocie Najmu. Niedostarczenie Najemcy ekspertyzy, o której mowa powyżej upoważniać będzie Najemcy do samodzielnego zlecenia jej wykonania na koszt Wynajmującego. Wynajmującego wyraża zgodę na zapłatę kosztów wykonania takiej ekspertyzy.

Podpisy Stron:

**Wydzierżawiający:** \_\_\_\_\_

**Najemca:** \_\_\_\_\_