

Załącznik nr 5 do Zaproszenia do udziału w postępowaniu konkursowym na
wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni,
przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych
w budynku rewitalizowanego obiektu EC1 Zachód
- Kawiarnia w CNiT

ZAŁĄCZNIK TECHNICZNY

Spis treści

1. WSTĘP.....	3
1.1 CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
1.2 LOKALIZACJA.....	3
1.3 OGÓLNY CHARAKTER DOKUMENTU, UWAGI OGÓLNE.....	3
1.3.1 Zawartość opracowania	3
1.3.2 Uwagi ogólne	3
2. PRACE WYKONANE LUB WYKONYWANE PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO	3
2.1 CZĘŚCI WSPÓLNE.....	3
2.1.1 Ruch samochodowy i miejsca postojowe.....	3
2.1.2 Instalacje Wynajmującego.....	3
2.1.3 Pomieszczenia wspólne	5
2.2 INNE UWAGI	5
3. PRACE WYKONYWANE PRZEZ NAJEMCĘ	5
3.1 UWAGI OGÓLNE	5
3.2 DOKUMENTACJA PROJEKTOWA.....	7
3.2.1 Ogólne kryteria dotyczące projektów przygotowywanych przez Najemców	7
3.2.2 Dokumentacja budowlana wykonawcza	8
3.2.3 Dokumentacja powykonawcza	9
3.3 ZAGOSPODAROWANIE POWIERZCHNI NAJMU.....	10
3.3.1 Sufity.....	10
3.3.2 Posadzki	11
3.3.3 Dylatacje	11
3.3.4 Ściany budynku i słupy	11
3.3.5 Ściany działowe	11
3.3.6 Instalacja wodociągowa	12
3.3.7 Instalacja kanalizacji sanitarnej	12
3.3.8 Instalacja wentylacji	12
3.3.9 Instalacja wodociągowa ppoż.....	13

3.3.10	Instalacja oddymiania.....	13
3.3.11	Instalacja sygnalizacji alarmu pożarowego SAP i instalacja wysokociśnieniowej mgły wodnej	13
3.3.12	Instalacja dźwiękowego sygnału DSO.....	13
3.3.13	Oświetlenie awaryjne	13
3.3.14	Instalacja elektryczna	14
3.3.15	Alarm antywłamaniowy.....	14
3.3.16	Nagłośnienie	14
3.3.17	Inne uwagi	14
3.4	INNE URZĄDZENIA.....	15
3.5	SZYLDY, UZGODNIENIA KONSERWATORSKIE	15
3.6	MONTAŻ URZĄDZEŃ NA DACHACH.....	15
3.7	OGÓLNE WARUNKI ROBÓT WYKONYWANYCH PRZEZ NAJEMCÓW NA WŁASNĄ ODPOWIEDZIALNOŚĆ	16
3.8	PRZEPISY TECHNICZNE.....	17
3.9	JAKOŚĆ ROBÓT	17
4.	WYMAGANIA SZCZEGÓLNE	17
4.1	ROBOTY NALEŻĄCE DO NAJEMCY, ZABEZPIECZENIA PRAC WYKONANYCH PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO	17
4.2	WYTYCZNE PRZECIWPOŻAROWE	19
4.3	WYTYCZNE ZWIĄZANE Z WYKONYWANIEM PRAC NA POWIERZCHNIACH PRZEZNACZONYCH DLA NAJEMCÓW	19
4.4	DOSTAWY I WYWOZU PRODUKTÓW, MATERIAŁÓW I SPRZĘTU NA BUDOWĘ	20
4.5	HARMONOGRAMY, TERMINY DOSTAW MATERIAŁÓW I WYKONYWANIA PRAC PRZEZ NAJEMCÓW	21
4.6	SPRZĘT I JEGO SKŁADOWANIE.....	21
4.7	WYWÓZ ODPADÓW I GRUZU	21
4.8	INSPEKCJA PRAC NAJEMCY WYKONANA PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO.....	22
4.9	ZASADY ANTYNIKOTYNOWE.....	22
4.10	ODBIÓR ROBÓT	22

1. WSTĘP

1.1 CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Celem i przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie uwarunkowań technicznych oraz zasad wykonywania prac budowlanych i instalacyjnych w związku z najmem powierzchni w obiekcie EC1 Zachód.

1.2 LOKALIZACJA

Kompleks rewitalizowanych przemysłowych obiektów najstarszej łódzkiej elektrociepłowni EC1 znajduje się w Łodzi przy ul. Targowej 1/3. Kompleks znajduje się w centrum miasta i składa się z 2 części: EC1 Wschód i EC1 Zachód. Przedmiotem niniejszego opracowania są przestrzenie zlokalizowane w obiekcie EC1 Zachód.

Ze względu na uwarunkowania konstrukcyjne oraz planowane funkcje pomieszczeń, obiekt został podzielony na części: Kotłownia, Pompownia, Maszynownia, Zmiękczalnia, Rozdzielnia, Chłodnia, Rozbudowa.

1.3 OGÓLNY CHARAKTER DOKUMENTU, UWAGI OGÓLNE

1.3.1 Zawartość opracowania

- a) Określenie ogólnego zakresu prac i robót wykonanych lub wykonywanych przez Wynajmującego.
- b) Określenie ogólnego zakresu robót wykonywanych przez Najemcę. Zdefiniowanie zasad prowadzenia prac przez Najemcę.
- c) Zdefiniowanie granic pomiędzy zakresem wykonywanym przez Wynajmującego i Najemcę.

Stan techniczny powierzchni najmu szczegółowo opisany jest w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.

1.3.2 Uwagi ogólne

- a) Niniejszy załącznik określa zakres prac zarówno Najemcy jak i Wynajmującego w sposób ogólny.
- b) Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy, w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”, informacje niezbędne do przygotowania koncepcji aranżacji powierzchni najmu, a następnie projektu wykonawczego, w tym m.in. stan techniczny powierzchni najmu, wytyczne do projektowania oraz dostępne wydatki mediów.
- c) Powyższe wytyczne będą stanowiły doprecyzowanie istotnych postanowień technicznych znajdujących się w niniejszym dokumencie oraz Umowie.

2. PRACE WYKONANE LUB WYKONYWANE PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

2.1 CZĘŚCI WSPÓLNE

2.1.1 Ruch samochodowy i miejsca postojowe

Ze względów organizacyjnych Wynajmujący może wprowadzić opłaty za parking lub ograniczenia dostępu do miejsc parkingowych.

2.1.2 Instalacje Wynajmującego

- a) Wynajmujący wykonał rozproszanie i wpięcie do sieci miejskiej wszystkich niezbędnych do funkcjonowania Najemców instalacji obiektu. Wynajmujący umożliwia Najemcy korzystanie z

instalacji wewnętrznych poprzez przyłącza lub wykonane przez Wynajmującego instalacje w obrębie Przedmiotu najmu. Wszelkie niezbędne wytyczne związane z opomiarowaniem instalacji zostaną przekazane w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.

- b) Instalacje oraz urządzenia i elementy konieczne dla prawidłowego działania obiektu EC1 Zachód mogą przechodzić przez powierzchnię najmu, również jeśli nie obsługują tej powierzchni.
- c) Obiekty EC1 Zachód nie zostały podłączone do sieci gazowej. Nie dopuszcza się stosowania butli z gazem propan-butan.
- d) Lokalizacja istniejących na powierzchni najmu lub projektowanych układów pomiarowych (wykonywanych przez Najemcę) na przyłączach wody zostanie wskazana w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.
- e) Wynajmujący zastrzega sobie prawo do okresowych odczytów oraz kontroli wizualnej stanu układów pomiarowych na powierzchni najmu.
- f) Przyłącza wody nie zostały zabezpieczone, tym samym Najemca zobowiązany jest do zainstalowania przed przystąpieniem do poboru wody zaworów antyskażeniowych. Brak zaworu spowoduje, że Wynajmujący może obciążyć Najemcę kosztami czyszczenia lub dezynfekcji całej instalacji wody na terenie obiektu.
- g) Najemca ma możliwość podłączenia się do instalacji kanalizacji w lokalizacjach wskazanych przez Wynajmującego zgodnie z załącznikiem „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.
- h) Odpowiednie wymiany powietrza w obiekcie zapewnia instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewna.
- i) System ogrzewania i chłodzenia powierzchni, będącej Przedmiotem najmu został opisany przez Wynajmującego w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.
- j) Budynki EC1 Zachód zostały wyposażone w system oddymiania i napowietrzania na klatkach schodowych.
- k) Obiekt wyposażony jest w instalację wysokociśnieniową mgły wodnej.
- l) Obiekt został wyposażony w automatyczną instalację wykrywania pożaru (SAP).
- m) Obiekt został wyposażony w instalację DSO. Wszelkie zmiany instalacji DSO na terenie Przedmiotu najmu, o ile będą zasadne, zostaną wykonane przez Najemcę na jego koszt.
- n) Na terenie obiektu zainstalowano oświetlenie awaryjne w oparciu o adresowalne moduły opraw, zasilane z centralnej baterii.
- o) Wynajmujący nie zapewnia przyłącza telefonicznego.
- p) Wynajmujący zapewnia dostawę energii elektrycznej w ilości wskazanej w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”, zgodnie z projektem powykonawczym instalacji elektrycznej obiektu. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za przerwy w dostawie energii elektrycznej spowodowane przez dostawcę lub siłę wyższą.

- q) Wynajmujący przekaze Najemcy informacje dotyczące lokalizacji instalacji wykonanych przez Wynajmującego na powierzchni najmu w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”, nie mniej Wynajmujący zastrzega, że Najemca zobowiązany jest sprawdzić i potwierdzić lokalizację wszystkich instalacji przed rozpoczęciem projektowania. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nieścisłości w przekazanej dokumentacji projektowej.

2.1.3 Pomieszczenia wspólne

- a) Powierzchnie wspólne wewnętrzne wraz z pomieszczeniami komunikacji i windami pozostaną kompletnie wykończone i zaadaptowane przez Wynajmującego.
- b) Toalety ogólnodostępne pozostają wykończone i przygotowane do użytkowania.
- c) Strefa dostaw — nie przewiduje się wydzielonej strefy dostaw. Wynajmujący wskaże drogę dojazdu samochodów dostawczych do budynku oraz udostępni miejsca postojowe tylko na czas dostawy towarów. O planowanej dostawie każdorazowo Najemca zobowiązany jest poinformować ochronę obiektu. Nie dopuszcza się parkowania pojazdów na czas dłuższy niż czas dostawy.

2.2 INNE UWAGI

- a) Najemca jest zobowiązany, na każde wezwanie Wynajmującego, do umożliwienia dostępu do użytkowanych powierzchni w celu:
 - dokonywania przeglądów budynku oraz jego pomieszczeń, wynikających z Prawa Budowlanego np.: przeglądów okresowych,
 - dokonywania przeglądów gwarancyjnych,
 - dokonywania sprawdzeń, serwisów i przeglądów technicznych i oględzin ubezpieczycieli,
 - dokonywanie usuwania awarii i usterek instalacji wspólnych lub innych elementów budowlanych budynku.
- b) W przypadkach nagłych, takich jak prowadzenie akcji ratowniczej, ograniczenie skutków awarii lub innych wymagających niezwłocznej interwencji, Wynajmujący lub jego przedstawiciele mogą wejść na powierzchnię najmu poza godzinami otwarcia w celu przeprowadzenia prac lub napraw. Wejście to będzie dokonane z jednoczesnym powiadomieniem Najemcy o zaistniałej awarii.
- c) Najemca zobowiązany jest zgodzić się na wszystkie prace wykonywane przez Wynajmującego na powierzchni Przedmiotu najmu udostępniając tę powierzchnię Wynajmującemu, jeśli będą one wymagane ze względów bezpieczeństwa lub z obowiązku przeprowadzenia stosownych przeglądów konserwacyjnych oraz czynności eksploatacyjnych.
- d) Rzędne i nośności posadzek oraz dopuszczalne obciążenia użytkowe stropów zostaną przekazane Najemcom w wytycznych do projektowania – załącznik „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”.

3. PRACE WYKONYWANE PRZEZ NAJEMCĘ

3.1 UWAGI OGÓLNE

- a) Najemca zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne decyzje, zgody i zezwolenia prawne, ustawowe - wynikające z obowiązujących aktów prawnych oraz ze specyfiki i funkcji

powierzchni najmu. Wynajmujący nie jest zobowiązany do uzyskania w imieniu Najemcy jakichkolwiek zezwoleń i koncesji.

- b) Najemca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na budowę od właściwego urzędu, jeżeli zakres prac będzie tego wymagał, oraz pozwolenia na użytkowanie powierzchni najmu, jeśli będzie wymagane.
- c) Jeżeli Najemca nie przestrzega któregokolwiek z powyższych wymogów dotyczących ubezpieczeń oraz uzyskania niezbędnych decyzji i zgód na prowadzenie własnej działalności, ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do Wynajmującego za wszelkie straty lub koszty poniesione przez Wynajmującego.
- d) Najemca oświadcza, że wszelkie prace realizowane przez Najemcę zostaną wykonane zgodnie z postanowieniami prawa, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, szczegółowych wytycznych przeciwpożarowych przygotowanych dla obiektów EC1 Zachód, odpowiednich przepisów BHP, Sanepid oraz wszelkich ustawowych przepisów dotyczących handlu, usług i gastronomii.
- e) Najemca zobowiązany jest zapewnić odpowiednią kontrolę nad własnymi ekipami budowlanymi, zapewnić by prace adaptacyjne były prowadzone w taki sposób, aby nie powodowały zniszczeń lub uszkodzeń wykonanych przez Wynajmującego instalacji jak i aranżacji. Najemca winien spełnić wszystkie wymogi Wynajmującego w zakresie wytycznych związanych z aranżacją wnętrza powierzchni najmu.
- f) Wykonawca obowiązany jest wykonywać roboty budowlane w taki sposób, aby zminimalizować wpływ uciążliwości prowadzonych robót na użytkowników obiektu. Roboty powinny być wykonane zgodnie z technologią zatwierdzoną przez Wynajmującego.
- g) W przypadku, gdy do prawidłowego funkcjonowania pomieszczeń Najemcy niezbędna jest zmiana projektu technologii, wszelkie prace związane z jakąkolwiek zmianą wynikającą ze zmiany technologii zostaną wykonane i przeprowadzone przez Najemcę i na jego koszt.
- h) W przypadku, gdy Najemca naruszy elementy (instalacje trawersowe – wspólne dla budynków, elementy nośne budynku, wyposażenia budynku itp.) wykonane przez Wynajmującego, bez jego pisemnej zgody, zobowiązany będzie do naprawy uszkodzonych elementów. Wynajmujący, po wykryciu w/w zastrzega sobie prawo do bezwzględnego wstrzymania prac oraz wykonania na koszt Najemcy ekspertyz określających rozmiar strat i ich wpływ na budynek, usunięcie uszkodzeń, wykonanie pomiarów potwierdzających jakość wykonanej naprawy i bezpieczeństwa budynku..
- i) Zabrania się naruszania i zabudowy jakichkolwiek elementów zabytkowych (ich wykaz zostanie przekazany w załączniku „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”). W przypadku naruszenia elementów zabytkowych koszty kar umownych zostaną powiększone o roszczenia konserwatora zabytków i niezbędne ekspertyzy.
- j) Obowiązuje zakaz mocowania się do elementów konstrukcyjnych, zakaz bruzdowania ścian i stropów — chyba, że Najemca uzyskał jednostkową pisemną zgodę Wynajmującego z określeniem zakresu prac. Powyższe będzie możliwe po przedstawieniu przez Najemcę sposobu i celu mocowania się, w tym opisu elementów wykończenia wnętrza i pisemnym uzgodnieniu ich z konserwatorem zabytków.

- k) W przestrzeni najmu nie jest możliwa instalacja dodatkowych antresol.
- l) Najemca zobowiązany jest sprawdzić przed rozpoczęciem procesu projektowania aranżacji wnętrza lokalizację, w tym rzędne wszystkich przepustów, rur spustowych, rur kanalizacyjnych, przewodów wentylacyjnych, instalacji sanitarnych i innych stałych elementów znajdujących się na wynajętej powierzchni. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nieścisłości w przekazanej dokumentacji projektowej i powykonawczej.
- m) Wynajmujący nie zezwala na mocowanie się Najemcy w sposób przenoszący jakiegokolwiek obciążenia do:
 - 1) ścianek działowych Wynajmującego w technologii GK, chyba, że Najemca otrzymał pisemną zgodę Wynajmującego,
 - 2) koryt kablowych Wynajmującego,
 - 3) instalacji wentylacyjnej w tym kanałów,
 - 4) pozostałych instalacji wody, kanalizacji, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, instalacji mgły wodnej itp.

W przypadku naruszenia powyższych zasad, Wynajmujący zleci natychmiastową rozbiórkę wykonanych nieprawidłowo prac i w razie potrzeby zleci prace naprawcze na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.

- n) Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach, zdarzeniach losowych, wypadkach oraz nieprawidłowościach w funkcjonowaniu powierzchni najmu oraz instalacji, w tym szkodach lub zniszczeniach, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych i naprawy instalacji.
- o) Uszczelnienia przejść instalacyjnych, w tym uszczelnienie ppoż., wykonywane przez Najemcę podlegają kontroli ze Strony Wynajmującego.

3.2 DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

3.2.1 Ogólne kryteria dotyczące projektów przygotowywanych przez Najemców

- a) Wszelkie prace budowlane i instalacyjne wykonywane przez Najemcę mogą być prowadzone jedynie na podstawie projektów technicznych wykonawczych (zawierających szczegółowe rozwiązania techniczne i detale np.: mocowań, kotew, itp.) sporządzonych przez uprawnionych projektantów i zatwierdzonych przez uprawnionych rzeczoznawców. W/w projekty zawierające technologie prac i materiały zaprojektowane do użycia muszą przed przystąpieniem do prac uzyskać akceptację Wynajmującego.
- b) W/w projekty winne być składane do akceptacji Wynajmującego w terminie przewidzianym w załączniku „Harmonogram prac projektowych i robót aranżacyjnych”. Najemca jedynie po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego może rozpocząć prace budowlane oraz prace związane z remontem lub przebudową wynajętych pomieszczeń, z instalacją nowych urządzeń i wykonywaniem instalacji.
- c) Najemca odpowiada całkowicie za przygotowaną przez siebie dokumentację, w tym również za jej wady, uchybienia i błędy. Najemca zobowiązany jest uzyskać przed przekazaniem dokumentacji od Wynajmującego wszelkie niezbędne informacje i dane projektowe.

3.2.2 Dokumentacja budowlana wykonawcza

- a) Najemca zobowiązany jest w oparciu o przekazany przez Wynajmującego załącznik „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania” przygotować koncepcję będącą elementem oferty Najemcy, projekt wykonawczy w zakresie analogicznym jak do uzyskania pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami oraz przepisami aktów wykonawczych do przedmiotowej Ustawy. Dodatkowo projekt powinien być uzupełniony o elementy projektu wnętrz, detale zgodne ze szczegółowymi Wytycznymi do projektowania.
- b) Projekt wykonawczy Najemcy musi być sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania (wszystkie branże) i uzyskać pozytywne zatwierdzenia uprawnionych rzeczoznawców, zgodnie z obowiązującym prawem oraz zawierać następujące zestawy opracowań, jeśli przewiduje to zakres prac:
 - a. architektura,
 - b. architektura wnętrz w zakresie pomieszczeń dostępnych lub widocznych dla klientów i publiczności.
 - c. konstrukcja,
 - d. instalacje elektryczne i słaboprądowe,
 - e. instalacje wod — kan, ogrzewania,
 - f. wentylacja i klimatyzacja,
 - g. projekt technologii,
 - h. zamienny projekt systemów DSO, SAP oraz aktualizacja scenariusza pożarowego.
- c) Najemca przekaze przedmiotową dokumentację Wynajmującemu w minimum trzech egzemplarzach – oryginałach, nie dopuszcza się kserowania uzgodnień branżowych i podpisów złożonych na dokumentacji przez osoby do tego uprawnione.
- d) W przypadku kiedy zgodnie z prawem aranżacja powierzchni najmu będzie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia, Najemca złoży odpowiednią ilość oryginalnych projektów przewidzianych postanowieniami Ustawy Prawo Budowlane do właściwego urzędu oraz dodatkowo trzy egzemplarze do Wynajmującego.
- e) Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu wersji elektronicznej projektu w formacie CAD oraz PDF do Wynajmującego.
- f) W opisie przedmiotowej dokumentacji wykonawczej Najemcy muszą znajdować się odniesienia do:
 - i. obowiązku zapewnienia dostępu osób niepełnosprawnych do powierzchni najmu,
 - j. maksymalnej liczby użytkowników powierzchni najmu,
 - k. maksymalnego dopuszczalnego obciążenia regałów magazynowych,
 - l. miejsc pracy stałej, ze wskazaniem ich lokalizacji lub braku takich miejsc,

- m. zastosowanych materiałów podczas prac Najemcy związanych z aranżacją wnętrza — co najmniej trudno zapalnych,
 - n. parametrów montowanych urządzeń i instalacji w pomieszczeniach Najemcy np.: pobierana moc, wielkość emitowanego hałasu i inne ważne.
- g) Najemca przed przystąpieniem do prac budowlanych lub aranżacyjnych ma obowiązek uzyskać pisemną akceptację projektu wykonawczego ze strony Wynajmującego. Zaakceptowany projekt wykonawczy będzie stanowił podstawę do rozpoczęcia prac przez Najemcę.
 - h) Wynajmujący nie ma obowiązku wydania ostatecznej zgody na prowadzenie prac Najemcy zgodnie z projektem przedstawionym przez Najemcę, o ile Najemca nie przedstawi stosownych uzgodnień wymaganych dla dopuszczenia do użytkowania przez odpowiednie organy administracyjne i uprawnionych rzeczoznawców oraz nie stosuje się do wytycznych Wynajmującego.
 - i) Wszystkie prace i roboty budowlane wykonanie przez Najemcę winny spełniać w każdym punkcie wymagania i dyspozycje zawarte w zatwierdzonej przez Wynajmującego dokumentacji.
 - j) Wszelkie materiały budowlane i instalacyjne zaprojektowane do wbudowania muszą posiadać dokumentację dopuszczającą do użycia ich w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt osób np.: atest PZH oraz muszą być zaakceptowane przez Wynajmującego. Najemca na dwa tygodnie przed planowanym użyciem materiałów powinien złożyć do akceptacji Wynajmującego Kartę Materiałową (KM), w której powinien być zawarty szczegółowy opis materiałów w tym nazwy handlowe, a załącznikami do tej karty powinny być Karta techniczna i inne dokumenty potwierdzające jakość tych materiałów i dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 3.2.3 Dokumentacja powykonawcza
- a) Zgodnie z terminem wyznaczonym w załączniku „Harmonogram prac projektowych i robót aranżacyjnych” Najemca przygotowuje i przekazuje Wynajmującemu dokumentację powykonawczą uprzednio zatwierdzoną przez wszystkie organy administracyjne i uprawnionych rzeczoznawców.
 - b) Dokumentacja powykonawcza powinna zawierać między innymi:
 - a. wykaz z oznaczeniem na rzutach i przekrojach wszelkich zmian nieistotnych w stosunku do projektu budowlanego i wykonawczego,
 - b. potwierdzone przez służby techniczne Wynajmującego wszelkie protokoły z pomiarów i odbiorów instalacji i prac w przestrzeni najmu,
 - c. protokoły i oświadczenia osób funkcyjnych: inspektorów nadzoru Najemcy, kierownika budowy/ robót i innych jeżeli są wymagane,
 - d. atesty, aprobaty i deklaracje zgodności zastosowanych materiałów oraz dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - e. dokumentację powykonawczą w wersji CAD i PDF.

- c) W przypadku kiedy Wynajmujący wskaże lub w przypadku kiedy okaże się, że Najemca wykonał prace i roboty niezgodnie z dokumentacją, Wynajmujący może zażądać od Najemcy niezwłocznego dokonania napraw, przeróbek lub rozbiórek w wyznaczonym przez Wynajmującego czasie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może wykonać przedmiotowe prace na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, i bez możliwości dochodzenia przez Najemcę jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.
- d) Wynajmujący w żadnym wypadku nie ponosi odpowiedzialności za zastrzeżenia, uwagi lub zakazy służb odbiorowych, PSP, Sanepidu, konserwatora zabytków i innych, które mogą pojawić się podczas odbiorów, a które nakładałyby na Najemcę obowiązek wykonania dodatkowych robót lub dowodziłyby wykonania prac niezgodnie z projektem i uzgodnieniami.
- e) W żadnym wypadku Najemca nie może przenieść odpowiedzialności za opóźnienie w rozpoczęciu działalności na powierzchni najmu wynikającego z decyzji służb odbiorowych zarówno miejskich jak i inspektorów nadzoru Wynajmującego oraz żądać odszkodowania za straty związane z przedmiotowym opóźnieniem.

3.3 ZAGOSPODAROWANIE POWIERZCHNI NAJMU

3.3.1 Sufity

- a) W przypadku kiedy ze względów higieniczno-sanitarnych lub innych konieczne będzie wykonanie sufitu podwieszanego w powierzchni najmu lub jej części, zostanie on wykonany przez Najemcę na jego koszt i ryzyko.
- b) Jeśli Najemca wykona sufit podwieszany zobowiązany jest on wykonać także dodatkową warstwę czujek systemu SAP oraz rozbudowę instalacji mgły wodnej (jeśli będzie to wymagane) wraz z niezbędnym osprzętem i urządzeniami celem uruchomienia dodatkowej instalacji przez wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego wykonawcę.
- c) W przypadku konieczności oddymiania lub konieczności zainstalowania kompatybilnych z istniejącym systemem SAP urządzeń i instalacji ppoż. Najemca uwzględni je i opíše w projekcie sufitu podwieszanego. Dodatkowe instalacje oraz ewentualne przebicia zostaną wykonane na koszt Najemcy przez wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego wykonawcę.
- d) Najemca zobowiązany jest uwzględnić w projekcie sufitu podwieszanego niezbędne rewizje celem dostępu do instalacji ppoż. oraz wszelkich zaworów, przepustnic, klap. Dotyczy to również sufitów zamontowanych w Przedmiocie najmu przez Wynajmującego. Brak rewizji oznacza, iż w przypadku kiedy będzie to konieczne Wynajmujący, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, może wykonać rewizje w suficie wykonanym przez Najemcę bez obowiązku montażu klapy rewizyjnej. Najemcy nie przysługuje z tego powodu żadne odszkodowanie czy zadośćuczynienie.
- e) Strony postanawiają, że jeżeli Najemca zamierza ingerować w konstrukcję sufitów wykonanych na powierzchni najmu przez Wynajmującego lub konstrukcja sufitów zostanie naruszona, Najemca zobowiązany będzie zapewnić jej stabilność lub odtworzyć sufit zgodnie ze sztuką i obowiązującymi normami. Naruszenie konstrukcji sufitu przez Najemcę zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za wykonanie sufitu na powierzchni najmu.

- f) Nie zezwala się na instalowanie w sufitach lub strefach obsługi klientów oświetlenia fluorescencyjnego.

3.3.2 Posadzki

- a) W przypadku kiedy na powierzchni przedmiotu najmu nie wykonano posadzki, Najemca zobowiązany jest do wykonania kompletnego wykończenia posadzek na wynajmowanej powierzchni. Na powierzchni najmu dostępnej dla klientów posadzki powinny zostać wykonane z wysokiej jakości elementów przeznaczonych do obiektów publicznych z uwagi na intensywność użytkowania.
- b) W pomieszczeniach, w których istnieje ryzyko zalania posadzki wodą, Najemca ma obowiązek skutecznego zabezpieczenia stropu przed przesiąkaniem wody odpowiednią warstwą wodoodporną umieszczoną na stropie lub posadzce pod warstwą wykończeniową posadzki.
- c) Zabrania się bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywania jakichkolwiek przebić oraz bruzdowania posadzek. W przypadku naruszenia powyższego postanowienia Wynajmujący będzie mógł wstrzymać prace Najemcy do czasu naprawy warstw posadzki. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Najemcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.

3.3.3 Dylatacje

- a) Najemca jest zobowiązany do wykończenia wszelkich dylatacji na powierzchni najmu zgodnie ze sztuką budowlaną.
- b) W żadnym przypadku nie dopuszcza się, aby dylatacje były blokowane przez konstrukcje lub inne elementy aranżacji wnętrza Najemcy.
- c) Ze względu na estetykę obiektu Wynajmujący może narzucić Najemcy typ oraz rodzaj listwy dylatacyjnej.

3.3.4 Ściany budynku i słupy

- a) Obowiązuje bezwzględny zakaz: bruzdowania, wkuwania się, przebijania się lub mocowania się do ścian budynku bez zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do uzyskania jednostkowej pisemnej zgody Wynajmującego z określeniem zakresu prac. Nie zezwala się na wyburzenie, zmiany lub wykonywanie podpór pod ścianami budynku, powyższe dotyczy również słupów, o ile zatwierdzony projekt nie przewiduje inaczej.
- b) Wszelkie słupy występujące w liniach najmu, w szczególności w linii wejścia a powierzchnię najmu, o ile nie są to słupy objęte nadzorem konserwatorskim, powinny zostać docelowo wykończone przez Najemcę.

3.3.5 Ściany działowe

Najemca zobowiązany jest wykonać przedścianki dla ukrycia w nich instalacji oraz zamocowania elementów wystroju wnętrza. Przygotowane przez Wynajmującego ściany działowe w technologii suchej zabudowy nie są przystosowane do montażu jakichkolwiek wsporników oraz do przenoszenia nierównomiernych obciążeń.

3.3.6 Instalacja wodociągowa

- a) Zabrania się pod karą utraty gwarancji relokowania układów pomiarowych zainstalowanych przez Wynajmującego a także ingerowania, niszczenia, wszelkich prób wpłynięcia na fałszowanie odczytu. Najemca, jeśli zabuduje zgodnie z przekazanym projektem układ pomiarowy, zobowiązany jest do wykonywania stosownej rewizji umożliwiającej odczyt układu pomiarowego i ewentualną wymianę licznika.
- b) Przed włączeniem się do instalacji wykonanej przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest wykonać płukanie instalacji, a w przypadku potrzeby wykonać badania fizykochemiczne oraz bakteriologiczne wody.
- c) Całość instalacji przed zakryciem oraz przed uruchomieniem podlega odbiorowi przez służby techniczne Wynajmującego.
- d) Wszystkie rurociągi instalowane przez Najemcę zostaną przez niego odpowiednio zabezpieczone przez specjalistyczne otuliny i izolacje posiadające stosowne certyfikaty i aprobaty.
- e) Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia przed zamarzaniem kablem grzewczym wszystkich wykonanych przez siebie rurociągów wymagających takiego zabezpieczenia.

3.3.7 Instalacja kanalizacji sanitarnej

- a) Każdy z Najemców ma możliwość podłączenia się do instalacji kanalizacji w lokalizacjach wskazanych przez Wynajmującego zgodnie z załącznikiem „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”
- b) O ile jest to zasadne, Najemca może wykonać rozprowadzenie kanalizacji na powierzchni Przedmiotu najmu, zgodnie z załącznikiem „Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania”, po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wynajmującego dla przedstawionego projektu wykonawczego Najemcy. Wszelkie prace związane z relokacją oraz dodatkowymi przyłączami kanalizacji muszą być wykonane przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego, na koszt Najemcy.
- c) Dostawa i montaż urządzeń sanitarnych, o ile nie zostały zainstalowane przez Wynajmującego, obciąża Najemcę.
- d) W przypadku adaptacji powierzchni najmu na cele prowadzenia działalności gastronomicznej Najemca będzie zobowiązany do zainstalowania separatora tłuszczu a także do jego opróżniania, czyszczenia i dokonywania obowiązkowych przeglądów okresowych na własny koszt. W przypadku braku stosownych urządzeń zapobiegających przedostawaniu się tłuszczu do instalacji kanalizacji Wynajmujący będzie mógł zabronić Najemcy prowadzenia działalności w Przedmiocie najmu z winy Najemcy.

3.3.8 Instalacja wentylacji

W przypadku kiedy instalacja wentylacji nie została rozprowadzona na powierzchni Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do wykonania przedmiotowej instalacji zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego. Wszelkie instalacje wykonywane przez Najemców muszą spełniać wymogi prawa oraz być wykonane zgodnie z zaleceniami Sanepidu, PSP. W przypadku wystąpienia przez odpowiednie służby z żądaniem uzupełnienia lub zmiany

ewentualnie przeróbki przedmiotowej instalacji, Najemca dokona niezwłocznie tych zmian na własny koszt.

3.3.9 Instalacja wodociągowa ppoż.

Koszt przeglądu urządzeń gaśniczych zainstalowanych na przestrzeni najmu przez Najemcę, ponosi Najemca. Kopię protokołów przeglądu należy dostarczyć Wynajmującemu.

3.3.10 Instalacja oddymiania

- a) Wynajmujący nie przewiduje możliwości ingerencji w istniejącą instalację oddymiania lub napowietrzania.
- b) Zabrania się Najemcy zasłaniania przez elementy wystroju wnętrza, w tym dekoracje, wyciągów i nawiewów oraz kratek kompensujących zainstalowanych przez Wynajmującego.

3.3.11 Instalacja sygnalizacji alarmu pożarowego SAP i instalacja wysokociśnieniowej mgły wodnej

- a) Jeśli Najemca wykona sufit podwieszany zobowiązany jest on zamontować także dodatkową warstwę czujek systemu SAP oraz rozbudowę instalację mgły wodnej (jeśli wymagane) wraz z niezbędnym osprzętem i urządzeniami celem uruchomienia dodatkowej instalacji przez wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego wykonawcę.
- b) Dodatkowe elementy ppoż. instalacji SAP wynikające z uzgodnionego z Wynajmującym projektu wykonawczego lub każda przeróbka istniejącej instalacji, zostanie wykonana jako rozbudowa istniejącego systemu o dodatkowe elementy, na koszt Najemcy. Prace w tym zakresie zostaną wykonane przez Najemcę wyłącznie przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego. Rozpoczęcie wykonywania prac nastąpi po podpisaniu stosownych zgód przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć w odpowiedni sposób zgodnie z wytycznymi Wynajmującego czujki dymu SAP (istniejące, jak i nowo instalowane) podczas prowadzenia robót. Uruchomienie instalacji powoduje uruchomienie alarmu pożarowego i przyjazd jednostek PSP. Nieuzasadnione wezwanie jednostek PSP spowoduje obciążenie podmiotu odpowiedzialnego wszelkimi kosztami związanymi z nieuzasadnionym wywołaniem alarmu pożarowego i przyjazdem jednostek bojowych Państwowej Straży Pożarnej.

3.3.12 Instalacja dźwiękowego sygnału DSO

- a) Dodatkowe elementy instalacji DSO wynikające z uzgodnionego z Wynajmującym wnętrza projektu Wykonawczego lub każda przeróbka istniejącej instalacji, zostanie wykonana jako rozbudowa istniejącego systemu o dodatkowe elementy, na zlecenie i koszt Najemcy, wyłącznie przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego. Rozpoczęcie wykonywania prac nastąpi po podpisaniu stosownych zgód przez Wynajmującego.
- b) Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć w odpowiedni sposób zgodnie z wytycznymi Wynajmującego głośniki DSO podczas prowadzenia robót.

3.3.13 Oświetlenie awaryjne

Instalacja dodatkowych opraw awaryjnych powinna zostać uzgodniona z Wynajmującym. Prace w tym zakresie zostaną wykonane przez Najemcę i na jego koszt, wyłącznie przez

wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego. Nie dopuszcza się samodzielnego wpinania opraw awaryjnych do instalacji wykonanych przez Wynajmującego.

3.3.14 Instalacja elektryczna

W przypadku, kiedy przyłącza elektryczne, w tym rozdzielnice nie zostały wykonane zgodnie z potrzebami Najemcy, Najemca zobowiązany jest wykonać instalację wraz z osprzętem zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem wykonawczym.

3.3.15 Alarm antywłamaniowy

a) Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę instalacji alarmowej pod następującymi warunkami:

- 1) wszelkie koszty wykonania instalacji ponosi Najemca,
- 2) w budynku i na zewnątrz obowiązuje całkowity zakaz montażu syren alarmowych oraz sygnalizatorów optycznych,
- 3) manipulatory oraz inne elementy instalacji mogą zostać zainstalowane wewnątrz Przedmiotu najmu, nie zezwala się na instalowanie jakiegokolwiek osprzętu na granicy najmu,
- 4) działanie alarmu nie może zakłócać nadawania komunikatów głosowych instalacji DSO.

3.3.16 Nagłośnienie

- a) Najemca może zainstalować nagłośnienie na powierzchni Przedmiotu najmu na własny koszt. Najemca zobowiązany jest uwzględnić konieczność zapewnienia priorytetu sygnałom alarmowym z instalacji DSO Wynajmującego, stosując się do przekazanych wytycznych. Koszt modyfikacji układu SAP współpracującego z nagłośnieniem w czasie alarmu pożarowego ponosi Najemca.
- b) W przypadku powierzchni najmu nie wydzielonych od przestrzeni wspólnych szczelnymi przegrodami, natężenie dźwięku, treść ogłoszeń i komunikatów a także rodzaj muzyki nadawanej z głośników, Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym.

3.3.17 Inne uwagi

- a) Nie dopuszcza się wystawiania poza linię najmu żadnych elementów Najemcy, w szczególności gablot, elementów reklamowych i marketingowych.
- b) Najemca zobowiązany jest wykonać w zabudowach, okładzinach i posadzkach stosowne i niezbędne otwory rewizyjne i ich zamknięcia przy wszystkich elementach wymagających dostępu serwisowych i kontrolnych, takich jak przepustnice, klapy pożarowe wraz z siłownikami, odpowietrzenia i spusty wody na instalacji CO, układy pomiarowe i kontrolne, zawory itp. (lista nie jest zamknięta).
- c) Ściany działowe oraz wszelkie ściany wewnętrzne budowane przez Najemcę powinny cechować się odpowiednią statyką zapewniającą bezpieczeństwo użytkowania powierzchni najmu. Wszelkie ściany i przegrody, które w opinii Wynajmującego stanowią jakiekolwiek zagrożenie będą musiały zostać rozebrane przez Najemcę lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia. W przypadku

nieuzasadnionej odmowy rozbiórki przegród przez Najemcę, Wynajmujący usunie przegrodę na koszt Najemcy.

- d) Materiały, których użycie jest preferowane do aranżacji powierzchni najmu zostały wskazane w wytycznych do projektowania.
- e) Gdyby zachodziła konieczność wykonania lub zmiany posadzki Najemca zobowiązany jest do wykonania warstw wykończeniowych dostosowanych do rzędnej 0,00 posadzki w częściach wspólnych.

3.4 INNE URZĄDZENIA

- a) Nie dopuszcza się możliwości instalowania przez Najemcę żadnych anten zarówno na dachu obiektu jaki i na fasadach.
- b) W przypadku korzystania przez Najemcę z odbiorników radiowo-telewizyjnych, Najemca obowiązany jest zarejestrować w/w urządzenia i dokonywać opłat.

3.5 SZYLDY, UZGODNIENIA KONSERWATORSKIE

- a) Wszystkie szyldy instalowane przez Najemcę muszą uzyskać akceptację Wynajmującego. Każdy szyld zainstalowany przez Najemcę nieposiadający takiej akceptacji będzie mógł być zdemontowany przez Wynajmującego na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, i bez prawa do żądania odszkodowania przez Najemcę z tego tytułu. Najemca zobowiązuje się dostarczyć na każde żądanie Wynajmującego wszelkie informacje i rysunki potrzebne dla wydania decyzji zatwierdzającej.
- b) Wytyczne do montażu szyldów zostają przekazane przez Wynajmującego w wytycznych do projektowania.
- c) Nie dopuszcza się instalowania szyldów tymczasowych.
- d) Przedstawienie Wynajmującemu przez Najemcę znaku/logotypu Najemcy stanowi domniemanie, że Najemca uzyskał wszystkie licencje i pozwolenia niezbędne do korzystania z przedstawionego znaku handlowego. Wynajmujący nie jest w żaden sposób odpowiedzialny za brak przedmiotowych zgód lub za złamanie przez Najemcę prawa.
- e) Najemca będzie miał możliwość zainstalować tablice kierunkowe wskazujące drogę do jego powierzchni najmu od głównego wejścia do budynku, pod warunkiem zaprojektowania ich i wykonania zgodnie z estetyką i technologią w jakiej wykonane zostały elementy identyfikacji wizualnej budynku. Ilość i miejsce montażu tablic Najemca ma w obowiązku uzgodnić z Wynajmującym.

3.6 MONTAŻ URZĄDZEŃ NA DACHACH

- a) Ze względu na specyficzne warunki związane z obciążeniem dachu oraz trasami prowadzenia instalacji, Najemca zobowiązany jest za każdym razem uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na instalację urządzeń na dachu budynku.
- b) Najemca zobowiązany jest dostosować rozkład obciążeń do przekazanych przez Wynajmującego wytycznych.
- c) Obowiązkiem Najemcy jest przedstawienie projektu konstrukcji wsporczych wraz z zestawieniem wartości sił działających na konstrukcję budynku Wynajmującego. Niniejsze opracowanie powinno zostać wykonane przez osobę z uprawnieniami i podlega uzgodnieniu i ocenie a także aprobacie Wynajmującego.

- d) Wysokość montowanych urządzeń podlega zatwierdzeniu przez Wynajmującego. Zakłada się, że instalowane urządzenia nie mogą być widoczne z poziomu parkingów, chodników, części wspólnych.

3.7 OGÓLNE WARUNKI ROBÓT WYKONYWANYCH PRZEZ NAJEMCÓW NA WŁASNĄ ODPOWIEDZIALNOŚĆ

- a) Najemca zobowiązany jest prowadzić i realizować na własny koszt i ryzyko wszelkie prace na powierzchni najmu niezbędne do otwarcia działalności na tej powierzchni zgodnie z postanowieniami Umowy.
- b) Na wszystkie inne prace niewymienione w niniejszym opracowaniu Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego.
- c) Każdy Najemca w trakcie prowadzenia robót aranżacji wnętrza wynajętej powierzchni działa jako inwestor i w związku z tym jest odpowiedzialny w stosunku do osób trzecich.
- d) Najemca zobowiązuje się przy pracach związanych z wykonaniem lub ingerencją w:
 - a. elementy konstrukcyjne obiektu EC1 Zachód,
 - b. instalację elektryczną obiektu EC1 Zachód,
 - c. instalację przeciwpożarową obiektu EC1 Zachód,
 - d. instalację wod — kan oraz pozostałe instalacje sanitarne obiektu EC1 Zachód,

ze względu na obowiązujące Wynajmującego okresy gwarancji i rękojmi, zatrudniać zaakceptowanych w formie pisemnej przez Wynajmującego wykonawców Wynajmującego, którzy są odpowiedzialni za stan wymienionych wyżej instalacji.

- e) Najemca zobowiązuje się do terminowego przekazania Wynajmującemu odpowiednich projektów wykonawczych i powykonawczych wraz z uzgodnieniami i zgodnie z obowiązującym prawem.
- f) Wszystkie urządzenia Najemcy powinny zostać wyłączone w momencie uruchomienia instalacji SAP zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.
- g) Wszelkie instalacje powinny zostać wykonane zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.
- h) Najemca zobowiązuje się do zwolnienia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności za uszkodzenia ciała lub szkody materialne wyrządzone wszelkim osobom lub rzeczom spowodowane pośrednio lub bezpośrednio prowadzonymi pracami przez Najemcę. W przypadku wystąpienia przez jakąkolwiek osobę trzecią z roszczeniami w stosunku do Wynajmującego, wynikającymi z prowadzenia prac w przestrzeni najmu lub użytkowania przestrzeni najmu przez Najemcę:
 - a. Najemca przyjmie na siebie pełną odpowiedzialność za powstanie oraz wszelkie skutki powyższych zdarzeń,
 - b. poniesie wszelkie koszty związane z ewentualnym pokryciem roszczeń.
- i) Najemca zobowiązuje się do nieutrudniania, w tym do nieopóźniania prowadzenia ewentualnych prac adaptacyjnych pomieszczeń, części wspólnych lub terenu przez Wynajmującego.
- j) W przypadku wystąpienia szkód w wyniku interwencji Najemcy, Najemca zobowiązuje się do przyjęcia wszystkich kosztów ekspertyz i wizji przeprowadzanych przez konsultantów lub rzeczoznawców Wynajmującego.

- k) W przypadku wskazania przez Wynajmującego nieprawidłowości w pracach adaptacyjnych realizowanych przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do naprawy uszkodzeń, usunięcia nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie mniej strony postanawiają, że na czas naprawy lub usunięcia uszkodzeń wszystkie inne prace Najemcy zostaną wstrzymane. Najemca nie ma prawa dochodzenia z tego powodu żadnych odszkodowań, a termin zakończenia prac Najemcy nie zostanie zmieniony.
- l) Bezusterkowy odbiór prac adaptacyjnych Najemcy przez Wynajmującego jest warunkiem do rozpoczęcia użytkowania powierzchni najmu przez Najemcę. Wynajmujący ma prawo z przyczyn leżących po stronie Najemcy wstrzymać decyzję o otwarciu działalności na powierzchni najmu dla klientów, mimo uzyskania pozytywnych stanowisk służb odbiorowych i pozytywnej decyzji PINB.
- m) Przed przystąpieniem do użytkowania, Najemca dostarczy Wynajmującemu pozytywny wynik badania wody wykonany przez uprawnione laboratorium (dotyczy lokali gastronomicznych i innych, gdzie badanie wody jest wymagane).

3.8 PRZEPISY TECHNICZNE

- a) Wszystkie materiały i wyroby, w tym urządzenia instalowane przez Najemcę powinny spełniać wymagania norm i przepisów prawnych (w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych) być zgodne z odpowiednimi normami oraz posiadać wymagane przepisami aprobaty, certyfikaty, stosowne atesty, deklaracje, świadectwa i inne dokumenty wymagane na terenie RP w szczególności: ITB, UDT, CNBOP, Atesty higieniczne i dokumenty dopuszczające do stosowania wewnątrz budynków i w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyć osób.
- b) Nie dopuszcza się wykorzystania azbestu w jakiegokolwiek formie przy pracach na powierzchni najmu.
- c) Najemcy zobowiązani są do przestrzegania podczas prowadzenia prac i robót zaleceń narzuconych przez Państwową Straż Pożarną, PIP, wymagań związanych z ubezpieczeniem prac oraz zobowiązują się stosować przepisy BHP.
- d) Kierownik robót, którego zobowiązany jest posiadać Najemca, przed rozpoczęciem prac na powierzchni najmu przygotuje plan BIOZ, jeżeli będzie to wymagane przepisami prawa, oraz będzie odpowiedzialny za bezpieczną organizację prac.
- e) Do prac organizowanych przez Najemcę mogą być dopuszczeni pracownicy posiadający aktualne, wymagane obowiązującymi przepisami dopuszczenia do prac, w tym badania lekarskie i dopuszczenia do prac na wysokości.

3.9 JAKOŚĆ ROBÓT

- a) W każdym przypadku Najemca pozostaje odpowiedzialny w stosunku do Wynajmującego za stan swoich pomieszczeń, w tym za ich prawidłowy wygląd i poprawne funkcjonowanie.
- b) Wszelkie prace wykonane przez Najemcę powinna zawierać dokumentacja powykonawcza; karty materiałowe, protokoły pomiarowe, certyfikaty aprobaty, deklaracje zgodności i inne niezbędne dokumenty.

4. WYMAGANIA SZCZEGÓLNE

4.1 ROBOTY NALEŻĄCE DO NAJEMCY, ZABEZPIECZENIA PRAC WYKONANYCH PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

- a) Każdy Najemca zobowiązany jest przed rozpoczęciem robót wyznaczyć osobę fizyczną lub prawną, która w imieniu Najemcy i na jego koszt zajmie się nadzorem nad pracami realizowanymi przez Najemcę i będzie odpowiedzialna za bezpieczną organizację prac.

- b) Każdy z Najemców zobowiązany jest do wyznaczenia Kierownika robót lub, jeśli taka będzie decyzja Wynajmującego, Kierownika budowy dla zakresu prac zgodnego z podpisaną Umową Najmu. W przypadku, jeśli koniecznym stanie się zapewnienie Inspektorów Nadzoru, zostaną oni powołani przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
- c) Wykonawcy wybrani przez Najemcę, powinni na wyłączną odpowiedzialność Najemcy:
 - a. wykazać się odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi,
 - b. posiadać dowody rozliczenia składek i wszelkich opłat ubezpieczeniowych związanych z zakresem wykonywanych robót i ryzykiem z nim związanym,
 - c. ściśle przestrzegać wszelkich regulaminów BHP oraz regulaminów ustanowionych przez Wynajmującego pod karą przerwania robót i usunięcia wykonawcy Najemcy z terenu obiektu EC1 Zachód.
- d) Najemca zobowiązany jest zapewnić stałą ochronę powierzchni najmu podczas prac adaptacyjnych, przy czym Strony postanawiają, że nadrzędnym agentem ochrony jest firma wybrana przez Wynajmującego zapewniająca ochronę całego obiektu. Pracownicy służby ochrony Najemcy lub inne osoby przebywające w przestrzeni najmu mają obowiązek wykonywana poleceń ochrony obiektu a w szczególności poleceń kierownika zmiany lub innych osób związanych z ewakuacją obiektu.
- e) Najemca zobowiązuje się do skutecznego zabezpieczenia, o ile jest to wymagane przez Wynajmującego, miejsc sąsiadujących z powierzchnią najmu w taki sposób, aby uniknąć zniszczeń elementów powierzchni wspólnych lub innych elementów budynku w następstwie prowadzonych robót przez Najemcę.
- f) Nie dopuszcza się mieszania farb i innych cieczy oraz przygotowania wylewek i tynków poza przestrzenią najmu.
- g) Zabrania się parkowania samochodów wykonawców w miejscach przeznaczonych dla klientów obiektu EC1 Zachód, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.
- h) Zakończenie robót każdego Najemcy w ustalonym terminie jest dla całego obiektu EC1 priorytetem. Najemcy zobowiązują się podjąć wszelkie możliwe środki w celu uniknięcia opóźnień w realizacji prac adaptacyjnych.
- i) Dostawy i prace wykonywane przez Najemcę nie mogą uniemożliwiać lub zakłócać użytkowanie innych pomieszczeń budynków EC1 oraz terenu EC1.
- j) Wynajmujący zastrzega sobie prawo do obciążenia Najemcy kosztami odszkodowań do wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów na rzecz innych Najemców, w przypadku wystąpienia roszczeń od innych użytkowników budynku i terenu EC1 za utrudnienia w ich działalności przez prace prowadzone przez Najemcę.
- k) Najemca w okresie zimowym zobowiązany jest do utrzymywania dojeżdż komunikacyjnych do wynajmowanych pomieszczeń w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkowników.
- l) W przypadku wykonania prac, które spowodują uszkodzenia istniejących elementów budynku, wszelkimi kosztami związanymi z naprawami zostanie obciążony Najemca, a Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia rzeczywiście poniesionych kosztów napraw.
- m) Przed przystąpieniem do wszelkich prac budowlano-instalacyjnych Najemca zobowiązany jest przygotować i przedstawić do akceptacji Wynajmującego Plany Kontroli Jakości zawierające m. in. technologie prac, wymagane dopuszczalne odchyłki normowe oraz listę dokumentów potwierdzających jakość wykonanych prac. Wzór PKJ zostanie przekazany Najemcy przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych na powierzchni najmu.

- n) Przed przystąpieniem do wszelkich prac budowlano - instalacyjnych Najemca zobowiązany jest przygotować i przedstawić do akceptacji przez Wynajmującego Karty Materiałowe zawierające dokładny opis zaprojektowanego do użycia materiału, jego kartę techniczną i atesty dopuszczające do użycia w pomieszczeniach budynku przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- o) Najemca zobowiązany jest do usuwania na bieżąco ziemi, gruzu i śmieci oraz podjęcia wszelkich niezbędnych środków zapobiegających uszkodzeniu i trwałym pobrudzeniu pomieszczeń sąsiadujących i pomieszczeń przestrzeni wspólnych, a także usunięcie ewentualnych uszkodzeń lub zniszczeń spowodowanych w toku wykonywania prac adaptacyjnych, w tym także podczas prowadzenia dostaw materiałów oraz wywozu odpadów. W przypadku niewykonania powyższych obowiązków w sposób należyty Wynajmujący będzie uprawniony do zlecenia wykonania powyższych czynności podmiotowi trzeciemu, na koszt i ryzyko Najemcy (wykonanie zastępcze).

4.2 WYTYCZNE PRZECIWPOŻAROWE

- a) Każdy z Najemców w czasie trwania okresu najmu, zobowiązany jest posiadać adekwatne do stanu powierzchni najmu środki ochrony przeciwpożarowej, dobrane odpowiednio do ryzyka wynikającego ze stanu powierzchni najmu lub zakresu prowadzonych robót.
- b) W przypadku, kiedy zasadna okaże się rozbudowa zabezpieczeń przeciwpożarowych należących do Wynajmującego, takich jak instalacja wysokociśnieniowej mgły wodnej, dodatkowe czujki dymu (SAP) lub systemy gaszenia gazami obojętnymi lub syntetycznymi ze względu na specyficzne wymogi Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do wykonania tych zabezpieczeń na własny koszt, uwzględniając wszelkie wytyczne opisane w niniejszym załączniku, innych przekazanych przez Wynajmującego dokumentach technicznych oraz w dokumentacji powykonawczej Wynajmującego. Strony postanawiają, że Wynajmujący udostępni Najemcy stosowne elementy dokumentacji powykonawczej, na wniosek Najemcy. Każdy projekt zmiany w systemie pożarowym Wynajmującego musi posiadać akceptację rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń pożarowych wskazanego przez Wynajmującego. System przeciwpożarowy obiektu EC1 Zachód został zaprojektowany zgodnie z przepisami prawa i polskimi normami. Modyfikacja systemów przeciwpożarowych obiektu możliwa jest tylko w porozumieniu z Wynajmującym i poprzez wskazane firmy zewnętrzne. Nie dopuszcza się ingerencji w system pożarowy obiektu przez Najemcę lub jego wykonawcę. Każde naruszenie przez Najemcę jakiegokolwiek instalacji przeciwpożarowej Wynajmującego, skutkuje wykonaniem ekspertyzy uszkodzeń oraz ewentualnej naprawy instalacji na koszt Najemcy.

4.3 WYTYCZNE ZWIĄZANE Z WYKONYWANIEM PRAC NA POWIERZCHNIACH PRZEZNACZONYCH DLA NAJEMCÓW

- a) Rozpoczęcie prac Najemcy możliwe jest po przekazaniu Najemcy powierzchni najmu zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jego zobowiązań wynikających z Umowy, w szczególności obowiązku dostarczenia wymaganych dokumentów zapłaty świadczeń pieniężnych przed terminem przekazania powierzchni najmu, Wynajmujący będzie mógł jednostronnie sporządzić protokół przekazania powierzchni najmu, nawet pomimo obecności Najemcy, a powierzchnia najmu zostanie uznana za przekazaną. Wstęp na powierzchnię najmu będzie możliwy po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy. Powyższe nie powoduje żadnej odpowiedzialności Wynajmującego za terminy i czas w jakim Najemca powinien wykonać własne prace i aranżację wnętrza powierzchni najmu oraz za czas odroczenia terminu rozpoczęcia prac Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu opóźnień w przekazaniu przestrzeni najmu. Ewentualne prace, które Najemca zleci Wynajmującemu zostaną wykonane po uregulowaniu ww. zobowiązań, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.

- b) Najemca przed rozpoczęciem prac zobowiązany będzie do przedstawiania Wynajmującemu oświadczenia kierownika budowy lub kierownika robót Najemcy w zależności od ustalonych z Wynajmującym zasad prowadzenia prac Najemcy wraz z kopią uprawnień i poświadczeniami przynależności do Izby.
 - c) Wszystkie osoby przebywające na terenie powierzchni najmu w czasie prac budowlanych zobowiązane są zgodnie z obowiązującym prawem do posiadania: stosownych aktualnych badań lekarskich oraz szkoleń BHP — Wynajmujący ma prawo odmówić wprowadzenia na teren budowy osób nie posiadających stosownych i wymaganych prawem badań i szkoleń.
 - d) W trakcie prowadzenia prac Najemca ma obowiązek zapewnić na terenie powierzchni najmu odpowiedni sprzęt ppoż. zadbać o stan hydrantów przeciwpożarowych oraz nie blokować dróg ewakuacyjnych.
 - e) Wszelkie prace adaptacyjne Najemcy powinny ograniczać się tylko i wyłącznie do powierzchni najmu Najemcy. Nie dopuszcza się prowadzenia prac przez Najemcę poza powierzchnią najmu oraz jakiegokolwiek ingerencji w urządzenie i instalacje Wynajmującego, konstrukcję obiektu, w warstwy wyrównawcze, pokrycia posadzek oraz dach, o ile nie została wyrażona na to pisemna zgoda Wynajmującego.
 - f) Granica terenu prac adaptacyjnych Najemcy jest tożsama z granicą najmu. Przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych, o ile jest to zasadne (jedynym decydentem w przedmiotowej kwestii jest Wynajmujący), Najemca jest zobowiązany w sposób trwały i estetyczny wygrodzić powierzchnię robót zabudową z GK mocowaną nieinwazyjnie do okładzin posadzkowych obiektu, na czas prac adaptacyjnych, w sposób nie zakłócający pracy obiektu. Zabudowa zostanie wyklejona folią samoprzylepną z oznaczeniami Najemcy. Treść oraz grafika wydrukowana na foliach powinny zostać uzgodnione z Wynajmującym pod rygorem usunięcia niezgodnionych materiałów reklamowych wykonanych przez Najemcę na koszt Najemcy przez Wynajmującego i wstrzymania prac Najemcy do czasu wykonania uzgodnionej z Wynajmującym przedmiotowej zabudowy.
 - g) Najemca zobowiązuje się do prowadzenia prac w sposób niepowodujący uszkodzeń w istniejących elementach budynku oraz skutecznego zabezpieczenia miejsc wykonywania prac i dróg komunikacyjnych przed powstaniem uszkodzeń. W przypadku stwierdzenia, iż w trakcie realizacji prac nastąpiło z winy Najemcy uszkodzenie elementów budynku EC1, Najemca dokona na swój koszt naprawy lub zostanie obciążony jej kosztami.
 - h) Na czas wykonywania prac pyłących, Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć elementy systemu pożarowego, szczególnie czujki dymu i elementy instalacji wentylacji, klimatyzacji oraz innych urządzeń znajdujących się na terenie prac adaptacyjnych, przed wnikaniem do nich pyłu.
 - i) Utrzymywania porządku w czasie realizacji przedmiotu umowy oraz uprzątnięcia zanieczyszczeń powstałych w czasie prac.
 - j) Dopuszczenia do prac przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia jedynie wykwalifikowanych, przeszkolonych i uprawnionych pracowników (łącznie z nadzorem bezpośrednim) wyposażonych w kompletny i sprawny sprzęt ochrony osobistej, wymagane narzędzia niezbędne do realizacji prac oraz niedopuszczenie do prac nieupoważnionych osób.
- 4.4 DOSTAWY I WYWOZU PRODUKTÓW, MATERIAŁÓW I SPRZĘTU NA BUDOWĘ
- a) Dostawy mogą się odbywać w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym. Wszelkie dostawy mogą być realizowane poza godzinami otwarcia obiektu EC1 Zachód, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.

- b) Dostawy mogą odbywać się tylko wtedy, gdy osoba odbierająca towar znajduje się na terenie obiektu.
- c) Dostawy do Najemców, których powierzchnie najmu mają dostęp do korytarzy i pomieszczeń nieprzeznaczonych dla klientów EC1 Zachód mogą odbywać się w godzinach otwarcia obiektu dla klientów.
- d) Najemcy, którzy nie mają dostępu do pomieszczeń i korytarzy nie przeznaczonych dla klientów EC1 Zachód mają obowiązek realizowania dostaw lub towarowania swoich powierzchni najmu poza godzinami otwarcia EC1 Zachód dla klientów. Wynajmujący ma prawo zawrócić dostawcę i nie zezwolić Najemcy na rozładunek towaru. Najemca nie będzie miał prawa żądać z tego tytułu jakiegokolwiek odszkodowania.
- e) Dojście do powierzchni Najemcy możliwe jest tylko i wyłącznie poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne; składowanie materiałów na powierzchni przejść, klatek schodowych, części wspólnych jest zabronione.
- f) W przypadku nie przestrzegania w/w postanowienia Wynajmujący zastrzega sobie prawo usunięcia materiałów lub sprzętu Najemcy na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, a także bez ponoszenia jakiejkolwiek odpowiedzialności za straty lub uszkodzenia tych materiałów i sprzętu.

4.5 HARMONOGRAMY, TERMINY DOSTAW MATERIAŁÓW I WYKONYWANIA PRAC PRZEZ NAJEMCÓW

- a) Wszelkie dostawy materiałów oraz prace wykonywane na terenie i w budynkach EC1 mogą odbywać się jedynie w terminach zaakceptowanych przez Wynajmującego.
- b) Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z ustalonym pomiędzy Stronami harmonogramem.
- c) W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może nakazać Najemcy prowadzenie prac tylko i wyłącznie w wyznaczonych godzinach.

4.6 SPRZĘT I JEGO SKŁADOWANIE

- a) Najemca zobowiązuje się do używania podczas wykonywania prac jedynie sprawnych i bezpiecznych maszyn i urządzeń oraz sprzętu budowlanego i zabezpieczającego.
- b) Zabrania się składowania sprzętu poza powierzchnią najmu Najemcy, chyba, że Wynajmujący w szczególnych przypadkach, udzieli Najemcy jednorazowej zgody.

4.7 WYWÓZ ODPADÓW I GRUZU

- a) Najemca jako wytwórca odpadów, zobowiązany jest do usuwania odpadów z terenu budowy lub terenu prac Najemcy. Strony postanawiają, że Najemca będzie usuwał na bieżąco. Nie dopuszcza się pozostawienia jakichkolwiek odpadów na terenie powierzchni najmu po zakończeniu prac Najemcy.
- b) Gospodarka odpadami podczas prowadzenia prac budowlanych przez Najemców będzie prowadzona zgodnie z uzgodnieniami z Wynajmującym. Najemca w szczególności obowiązany jest dbać o przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (t. j. z 2010 roku, Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.). Najemca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu powyższej ustawy i obowiązany jest przedstawić na żądanie Wynajmującego protokoły przyjęcia odpadów. Ewentualne kary związane z zanieczyszczeniem środowiska oraz niewłaściwym postępowaniem z odpadami naliczone w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy ponosi Najemca. Niedopuszczalne jest składowanie odpadów na przestrzeniach wspólnych dostępnych dla klientów.

- c) Odpady gromadzone przez Najemcę, powinny być segregowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- d) W przypadku nie przestrzegania przez Najemcę postanowień związanych z usuwaniem i segregacją odpadów, Wynajmujący może usunąć odpady bezpośrednio z przestrzeni najmu Najemcy, na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
- e) Spalanie śmieci na terenie obiektu EC1 Zachód jest surowo zabronione.
- f) Zabrania się transportu i usuwania odpadów korytarzami części wspólnych przeznaczonymi dla klientów w czasie godzin otwarcia EC1 Zachód.
- g) Zabrania się wynoszenia odpadów do koszy zlokalizowanych w częściach wspólnych Wynajmującego (części przeznaczone dla klientów obiektu).
- h) Odpady powinny być przechowywane i zamykane w odpowiednich pojemnikach zgodnie z przeznaczeniem.
- i) Przenoszenie i sprzątanie przedmiotów o wymiarach niestandardowych należy zgłosić Wynajmującemu.
- j) Wszelkie odpady niebezpieczne Najemca zobowiązuje się usunąć z terenu obiektu EC1 Zachód w tym z powierzchni najmu we własnym zakresie i na własny koszt. W żadnym przypadku Najemca nie może obciążyć Wynajmującego obowiązkiem usuwania z terenu obiektu odpadów niebezpiecznych. Przez odpady niebezpieczne rozumie się wszelkie odpady sklasyfikowane przez Ustawodawcę zgodnie z brzmieniem obowiązującego aktu prawnego.

4.8 INSPEKCJA PRAC NAJEMCY WYKONANA PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

- a) We wszystkich fazach inwestycji Najemcy Wynajmujący może kontrolować postęp prac Najemcy, Najemca nie może odmówić Wynajmującemu przekazania informacji związanych z aranżacją powierzchni najmu, o ile Wynajmujący zwróci się do Najemcy w tej sprawie na piśmie. Najemca umożliwi Wynajmującemu i jego konsultantom możliwość wejścia do przestrzeni najmu celem sprawdzenia stanu technicznego oraz poprawności wykonanych przez Najemcę prac.
- b) W celu umożliwienia Wynajmującemu sprawdzenia zgodności wykonanych robót Najemcy z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem wykonawczym Najemcy i postanowieniami niniejszego załącznika, powinien on zostać powiadomiony o ich zakończeniu. Obowiązkowym warunkiem otwarcia powierzchni najmu Najemcy i przystąpienia do eksploatacji jest przyjęcie przez Wynajmującego bez zastrzeżeń prac adaptacyjnych Najemcy.

4.9 ZASADY ANTYNIKOTYNOWE

Na terenie obiektu EC1 Zachód obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu.

4.10 ODBIÓR ROBÓT

- a) Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego z odpowiednim wyprzedzeniem nie mniejszym niż tydzień o terminie odbioru robót budowlanych oraz instalacyjnych, o terminach prowadzenia prób ciśnieniowych i sprawdzeń wszystkich instalacji. Powyższy termin dotyczy też robót podlegających zakryciu.
- b) Zgoda na otwarcie i rozpoczęcie działalności Najemcy na powierzchni najmu zostanie wydana Najemcy przez Wynajmującego nie wcześniej niż po:
 - a. Przekazaniu kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z oświadczeniami kierownika robót i architekta Najemcy.
 - b. Uregulowaniu wszelkich zobowiązań kontraktowych.

- c. Przekazaniu o ile wymaga tego Wynajmujący pozytywnego protokołu badania wody.
 - d. Bezusterkowym odbiorze prac Najemcy przez Wynajmującego.
 - e. Stosownym oznaczeniu powierzchni najmu w tablice BHP i PPOZ.
 - f. Uzyskaniu, o ile jest to wymagane, pozytywnych stanowisk służb odbiorowych oraz prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.
- c) Wszystkie wykonane prace, a w tym zanikające winny być odebrane przez Wynajmującego. Protokoły te winny stanowić obowiązkowy i niezbędny element dokumentacji powykonawczej.
- d) Niezbędnym elementem protokołu odbioru końcowego wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych jest potwierdzenie przez odbierających uprzątnięcia miejsc budynku wykonywania prac i ich otoczenia (umycia, odkurzenia itp.) oraz usunięcia ewentualnych uszkodzeń innych elementów budynku w wyniku działania Najemcy.