

Wykonawca: BUDIMEX S.A.

Adres: Siedmiogrodzka 9, 01-204 Warszawa

Kontakt:

Klient: Polskie Koleje Państwowe S.A.

Projekt: Komerccjalizacja dworca kolejowego Rzeszów Główny

PODRĘCZNIK NAJEMCY

Rew.	Data	Opis	Autor	Sprawdzono przez

1	Wstęp	5
1.1	Cel podręcznika	5
1.2	Podręcznik a Umowa Najmu	5
1.3	Podręcznik a przepisy ogólne	5
2	Definicje	5
3	Informacje o obiekcie	6
4	Procedury	7
4.1	Przepływ Informacji	7
4.1.1	Etap projektowy	7
4.1.1.1	Wynajmujący	7
4.1.1.2	Najemca	7
4.1.2	Etap prac wykonawczych	7
4.1.2.1	Wynajmujący	7
4.1.2.2	Najemca	7
4.2	Prace projektowe Najemcy	8
4.2.1	Materiały wyjściowe do projektowania	8
4.2.2	Projekt Wstępny	9
4.2.2.1	Wymagania ogólne	9
4.2.2.2	Zawartość dokumentacji	9
4.2.2.3	Wymogi formalne	9
4.2.3	Projekt Wykonawczy	10
4.2.3.1	Wymagania ogólne	11
4.2.3.2	Zawartość dokumentacji sporządzanej przez Najemcę	11
4.2.3.3	Wymogi formalne	12
4.2.4	Wytyczne do projektu Najemcy	13
4.2.4.1	Wytyczne konstrukcyjne	13
4.2.4.2	Wytyczne dla witryn	13
4.2.4.3	Oznakowanie Lokalu	14
4.2.4.4	Wytyczne dla posadzek	15
4.2.4.5	Wytyczne dla ścian Przedmiotu Najmu	15
4.2.4.6	Wytyczne dla projektu sufitów podwieszonych	16
4.2.4.7	Wytyczne dla projektu oświetlenia	16

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

4.2.4.8	Wytyczne dla projektu instalacji elektrycznych	17
4.2.4.9	Wytyczne dla instalacji klimatyzacji i ogrzewania	17
4.2.4.10	Wytyczne dla instalacji wentylacji	18
4.2.4.11	Wytyczne dla projektu instalacji wodno-kanalizacyjnej	19
4.2.4.12	Wytyczne dotyczące ochrony pożarowej	20
4.2.4.13	Wytyczne dla projektu instalacji oddymiania	20
4.2.4.14	Wytyczne dla projektu instalacji sygnalizacji pożaru i dźwiękowego systemu ostrzegawczego (DSO)	20
4.2.4.15	Wytyczne dla projektu instalacji hydrantowej	21
4.2.4.16	Wytyczne dla projektu instalacji tryskaczowej	22
4.2.4.17	System zarządzania budynkiem BMS	22
4.2.4.18	Wytyczne dla projektu instalacji telefonicznej i dostęp do internetu	22
4.3	Wytyczne realizacji prac wykończeniowych Najemcy	22
4.3.1	Zgoda Wynajmującego na prace w Przedmiocie Najmu	23
4.3.2	Dostęp i dostawy	23
4.3.3	Dostęp do instalacji	23
4.3.4	Bezpieczeństwo i Higiena Pracy	24
4.3.5	Szkody na mieniu Wynajmującego	24
4.3.6	Kontakt w sytuacji zagrożenia	24
4.3.7	Wywóz odpadów	24
4.3.8	Materiały niebezpieczne	25
4.3.9	Rozliczenia za okres prowadzenia prac	25
4.3.10	Prawo Wynajmującego do egzekwowania wymaganej jakości prac	25
4.3.11	Ochrona lokalu	25
4.3.12	Próby instalacji	25
4.3.13	Obszary robocze	25
4.3.14	Godziny pracy	25
4.3.15	Bezpieczeństwo osób trzecich i budowy	26
4.3.16	Ogrodzenie tymczasowe	26
4.3.17	Zabezpieczenia przeciwpożarowe	26
4.3.18	Posiłki	26
4.3.19	Toalety	26
4.3.20	Kontrola prac wykończeniowych Najemcy	26
4.3.21	Harmonogram prac	27
4.3.22	Odbiór prac	27
4.3.23	Dokumentacja powykonawcza	28

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

4.3.24	Gwarancja	29
4.3.25	Otwarcie Lokalu	29
5	Załączniki	30

1 Wstęp

1.1 Cel podręcznika

Celem niniejszego Podręcznika Najemcy jest:

- 1) Określenie zasad współpracy pomiędzy Najemcami Lokali (Przedmiotów Najmu) a pozostałymi podmiotami zaangażowanymi w realizację inwestycji
- 2) Ułatwienie Najemcom optymalnego wykorzystania Przedmiotu Najmu;
- 3) Usprawnienie współpracy z Wynajmującym;
- 4) Zapewnienie wysokiego standardu projektu i realizacji Przedmiotu Najmu.

Dla wspólnej korzyści wszystkich Najemców i Wynajmującego konieczne jest stosowanie wytycznych i wskazówek zapisanych w Podręczniku w trakcie prowadzenia prac projektowych i wykończeniowych w Przedmiocie Najmu.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do indywidualnego traktowania przedstawionych rozwiązań i do dopuszczenia odstępstw według uznania.

1.2 Podręcznik a Umowa Najmu

Podręcznik stanowi rozwinięcie i uzupełnienie postanowień Umowy Najmu. Autorzy podręcznika dołożyli wszelkich starań, aby uniknąć sprzeczności informacji zawartych w niniejszym Podręczniku z informacjami zawartymi w Umowie Najmu. W przypadku gdyby jednak sprzeczności takie wystąpiły, obowiązuje Umowa Najmu.

1.3 Podręcznik a przepisy ogólne

Przepisy ogólne obowiązujące na terenie Rzeczypospolitej Polski, a w szczególności przepisy Prawa Budowlanego i przepisy o ochronie zabytków, pozostają nadrzędne w stosunku do tego Podręcznika.

2 Definicje

Dla potrzeb niniejszego Podręcznika ustala się następujące znaczenie pojęć:

Wynajmujący - Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna.

Koordynator ds. Najemców - xxxxx

Projektant Wynajmującego – osoba wyznaczona przez Wynajmującego odpowiedzialna za kontrolę rysunków Najemcy (dokumentacji projektowej) pod kątem zgodności z założeniami użytkowymi i estetycznymi Obiektu.

Służby Wynajmującego – podmioty wykonujące na zamówienie lub w imieniu Wynajmującego usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Obiektu.

Menedżer Dworca – osoba zarządzająca Obiektem.

Generalny Wykonawca – wykonawca, który realizuje roboty budowlane w ramach inwestycji: „Budowa parkingu podziemnego wraz z przebudową układu komunikacyjnego w systemie projektuj i buduj, w ramach budowy Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego oraz przebudowa budynku dworca kolejowego Rzeszów Główny w systemie projektuj i buduj”

Nazwa Wykonawcy: BUDIMEX S.A.

Najemca – podmiot – osoba prawna lub fizyczna, która zawarła z Wynajmującym Umowę Najmu jednego z Lokali na terenie Obiektu lub podmiot, z którym trwają negocjacje w sprawie zawarcie Umowy Najmu.

Przedstawiciel Najemcy – Osoba fizyczna wyznaczona przez Najemcę do reprezentowania Najemcyw kontaktach z przedstawicielami Wynajmującego oraz Generalnego Wykonawcy.

Kierownik robót Najemcy (Wykonawcy Najemcy) – osoba wyznaczona przez Najemcę do kierowania pracami wykończeniowymi w Przedmiocie Najmu. Osoba ta musi posiadać ważne uprawnienia budowlane, wykonawcze oraz aktualne członkostwo i ubezpieczenie w odpowiedniej Izbie.

Obiekt – budynek dworca objęty inwestycją

Przedmiot Najmu - Lokal - wydzielona część powierzchni Obiektu, przeznaczona do prowadzenia przez Najemcę działalności handlowej lub usługowej określonej w Umowie Najmu oraz w niniejszym „Podręczniku Najemcy”.

Umowa Najmu – umowa zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą dotycząca Przedmiotu Najmu zlokalizowanego w Obiekcie.

Podręcznik Najemcy – niniejszy zbiór podstawowych zasad i warunków regulujących wzajemne zobowiązania Najemcy i jego służb oraz Wynajmującego na etapie projektowym i podczas robót budowlanych.

Podkłady Projektowe Najemcy (PPN) - pełna dokumentacja projektowa wielobranżowa Najemcy sporządzona przez projektantów z aktualnymi uprawnieniami projektowymi oraz członkostwem w Izbie Budowlanej i aktualnym ubezpieczeniem zawodowym (część opisowa, rysunkowa i obliczeniowa).

Powierzchnie Wspólne – wszystkie części Obiektu niebędące Przedmiotem Najmu, przeznaczonemu do wspólnego używania przez wszystkich Najemców, Wynajmującego, klientów Obiektu i podróżnych.

PPN – podkłady projektowe, schematy i rysunki zawierające informacje techniczne dotyczące Lokalu.

3 Informacje o obiekcie

Inwestor: PKP Polskie Kolejowe Państwowe S.A., 00-973 Warszawa, ul. Szczęśliwicka 62

Inwestycja: „Budowa parkingu podziemnego wraz z przebudową układu komunikacyjnego w systemie projektuj i buduj, w ramach budowy Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego oraz przebudowa budynku dworca kolejowego Rzeszów Główny w systemie projektuj i buduj”

Generalny wykonawca: BUDIMEX S.A. ul. Siedmiogrodzka 9, 01-204 Warszawa

Ochrona konserwatorska: Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków

Ochrona środowiskowa: Gmina Miasto Rzeszów Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa

4 Procedury

4.1 Przepływ Informacji

4.1.1 Etap projektowy

4.1.1.1 Wynajmujący

1. Przekaze Najemcy PPN oraz wszystkie dostępne informacje techniczne dotyczące Przedmiotu Najmu.
2. Wyznaczy osobę odpowiedzialną za koordynację prac Najemcy.

4.1.1.2 Najemca

1. W ciągu 10 dni od otrzymania podkładów projektowych i Podręcznika Najemcy, przekaze Wynajmującemu informacje dotyczące zapotrzebowania na media
2. Wyznaczy osobę odpowiedzialną za kontakty z zespołem koordynującym Wynajmującego.
3. Dostarczy Wynajmującemu kompletną dokumentację wykonawczą sporządzoną przez uprawnionych projektantów w terminie określonym w Umowie Najmu. Projektanci Najemcy zobowiązani są do uprzedniego sprawdzenia rzeczywistego stanu (wymiarów, przebiegu instalacji) Przedmiotu Najmu i przeprowadzenia inwentaryzacji Przedmiotu Najmu.
4. Najemca odpowiedzialny jest za uzgodnienie wszelkich rozwiązań ingerujących w prace wykonane przez Generalnego Wykonawcę, z uwagi na możliwość utraty posiadanej gwarancji przez Wynajmującego.
5. W przypadku odmowy uzgodnienia rozwiązań wprowadzonych przez Najemcę lub przez Generalnego Wykonawcę, Najemca zobowiązany jest do podzlecenia danego zakresu robót bezpośrednio Generalnemu Wykonawcy lub do zaproponowania innego rozwiązania, które prowadzi do uzyskania uzgodnienia.

4.1.2 Etap prac wykonawczych

4.1.2.1 Wynajmujący

1. Przekaze Najemcy Przedmiot Najmu protokołem zdawczo-odbiorczym wydania lokalu. Przekazanie Lokalu nie jest uzależnione od tego czy Dworzec będzie posiadał pozwolenie na użytkowanie
2. Kontroluje przebieg prac Najemcy, wyjaśnia wątpliwości, może dokonywać odbiorów częściowych wykonanych prac zgodnie z Prawem Budowlanym i Rozporządzeniami z niego wynikającymi i innymi Rozporządzeniami.
3. Dokonuje odbioru końcowego Przedmiotu Najmu.

4.1.2.2 Najemca

1. Zatrudnia wykonawcę dla swoich prac, ustanawia uprawnionego Kierownika Robót i przekazuje Wynajmującemu jego uprawnienia, członkostwo w Izbie Budowlanej, ubezpieczenie oraz oświadczenie o podjęciu obowiązków.
2. Zobowiązuje Wykonawcę do podporządkowania się instrukcjom i poleceniom Koordynatora ds.

Najemców lub osób przez niego wskazanych.

3. Zobowiązuje autora dokumentacji projektowej do nadzoru nad wykonaniem prac.
4. Odpowiedzialny jest za uzgodnienie wszelkich prac ingerujących w prace wykonane przez Generalnego Wykonawcę, z uwagi na możliwość utraty posiadanej gwarancji przez Wynajmującego.
5. W przypadku uzyskania pozwolenia na użytkowanie przez Generalnego wykonawcę, także dla lokali Najemcy, zobowiązuje się on dostarczyć Wynajmującemu pełną dokumentację, wymaganą przepisami prawa budowlanego oraz wszelkimi normami, dotyczącą zagospodarowania Lokalu niezbędną do uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowanie dworca lub jego części, co najmniej na 45 dni przed terminem jego otwarcia. Jeżeli do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Dworca niezbędne będzie wykonanie w obrębie Lokalu prac nieobjętych standardem wykończenia określonym w Umowie Najmu, prace te zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez Wynajmującego, zostaną wykonane przez Najemcę i na jego koszt w terminie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dworca przed wyznaczonym przez Wynajmującego terminem jego otwarcia.

W przypadku opóźnień Najemcy w pracach warunkujących wyłączenie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lokalu, Wynajmujący będzie miał prawo do wystąpienia o wydanie pozwolenia na użytkowanie części dworca z wyłączeniem Lokalu, bez prawa odszkodowania dla Najemcy. W takim wypadku Najemca jest zobowiązany niezwłocznie do wystąpienia na swój koszt i swoje ryzyko o pozwolenie na użytkowanie dla Lokalu oraz po jego uzyskaniu jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu uzyskanego pozwolenia na użytkowanie a także do poniesienia wszelkich kosztów związanych z opóźnieniem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Dworca. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie opóźnienia w uzyskaniu Pozwolenia do Użytkowania Obiektu będące następstwem wykonanych przez niego prac.

4.2 Prace projektowe Najemcy

UWAGA !

Dla każdego lokalu PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI PROJEKTÓW niezbędny jest bezpośredni kontakt Najemcy lub wskazanego przez niego Projektanta z przedstawicielem Obiektu w celu ustalenia: mocy dostępnej w lokalu, rodzaj wymaganych wyjściowych parametrów technicznych i uwarunkowań dla realizacji lokalu.

4.2.1 Materiały wyjściowe do projektowania

Najemca otrzyma od Wynajmującego podkłady projektowe w formie elektronicznej obejmujące:

- lokalizację Przedmiotu Najmu,
- rzut lokalu,
- podkłady branżowe z uwzględnieniem miejsc podłączeń instalacji oraz parametrów mediów doprowadzonych do Przedmiotu Najmu.

Projektant Najemcy powinien dokonać inwentaryzacji Przedmiotu Najmu przed rozpoczęciem prac projektowych.

4.2.2 Projekt Wstępny

4.2.2.1 Wymagania ogólne

Projekt wstępny służy uzgodnieniu założeń projektowych Najemcy.

Projekt należy dostarczyć w wersji elektronicznej (dwg i pdf).

Kompletny projekt powinien być dostarczony do Koordynatora ds. Najemców:

Nazwa i kontakt do koordynatora

Projekt musi zostać zaakceptowany przez Koordynatora ds. Najemców i Wynajmującego.

4.2.2.2 Zawartość dokumentacji

- 1) Wstępny opis prac (wielobranżowy) ze szczególnym uwzględnieniem zmian w stosunku do projektu podstawowego
- 2) Plan sytuacyjny z lokalizacją i numerem Przedmiotu Najmu oraz lokalizacją najbliższego węzła sanitarnego na kondygnacji Obiektu
- 3) Rzuty poziome (skala minimum 1: 50) obejmujące lokalizację toalety, (jeżeli jest wymagana i możliwa z uwagi na dostęp do instalacji)
- 4) Koncepcja elewacji frontu Lokalu z przekrojem poprzecznym i z grafiką
- 5) Przekrój poprzeczny
- 6) Przekrój podłużny
- 7) Przekrój przez witrynę/ ścianę wydzielającą lokal
- 8) Wstępne warunki, akceptacje i uzgodnienia projektu
- 9) Wstępny bilans mocy (branża elektryczna)
- 10) Dokumenty formalne
 - a) Uprawnienia projektanta
 - b) Wpis projektanta do izby zawodowej
 - c) Oświadczenie projektanta

4.2.2.3 Wymogi formalne

- 1) Najemca jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu Projektu Wstępnego w następującej formie:
 - projekt w formie elektronicznej (dwg i pdf);

- 2) Najemca przed przystąpieniem do opracowania Projektu Wykonawczego musi uzyskać dla Projektu Wstępnego pisemną akceptację Koordynatora ds. Najemców i Menedżera/ Zarządcy Dworca.
- 3) Akceptacja Wynajmującego nie zwalnia Najemcy od pełnej odpowiedzialności za zawartość projektu i nie wyklucza zgłaszania uwag i zastrzeżeń w terminie późniejszym. Za wszelkie braki i błędy pojawiające się w dokumentacji Najemcy odpowiada Najemca. Wszelkie związane z tym konsekwencje i koszty ponosi Najemca.
- 4) Wynajmujący dokona weryfikacji Projektu Wstępnego pod kątem jego zgodności z wytycznymi projektowymi znajdującymi się w Podręczniku Najemcy. W przypadku niezgodności Wynajmujący przekaże uwagi Najemcy. Najemca jest zobowiązany do ponownego przedłożenia poprawionej dokumentacji do weryfikacji i zatwierdzenia przez Wynajmującego. Fakt zatwierdzenia dokumentacji przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za weryfikację wszystkich technicznych aspektów dokumentacji, w tym także wymiarów, lokalizacji, granic Przedmiotu Najmu, dylatacji itp.
- 5) Istotne zmiany w stosunku do zatwierdzonego Projektu Wstępnego w trakcie realizacji Projektu Wykonawczego wymagają zgody Wynajmującego.

4.2.3 Projekt Wykonawczy

Projekty wykonawcze podlegają zatwierdzeniu przez Wynajmującego.

Wykończenie pomieszczeń powinno zostać uzgodnione z Konserwatorem zabytków w formie projektu wykonawczego.

Bez zatwierdzonych projektów nie jest możliwe rozpoczęcie prac w Lokalu. Projekty wykonawcze przedkładane Projektantowi Wynajmującego powinny być:

- Kompletne – powinny zawierać wszystkie projekty branżowe i architekturę,
- Uzgodnione – podpisane i podstemplowane przez uprawnionych projektantów i wymaganych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy uzgadniający projekt obiektu wskazani przez Wynajmującego:

Rzeczoznawca PPOŻ

Imię nazwisko:

Tel.:

Email:

Rzeczoznawca SANEPID

Imię nazwisko:

Tel.:

Email:

Rzeczoznawca BiHP

Imię nazwisko:

Tel.:

Email:

- Opisane w języku polskim,
- Dostarczone zarówno w wersji papierowej jak i elektronicznej (dwg i pdf),
- Kompletny projekt powinien być dostarczony do Koordynatora ds. Najemców:

Nazwa i kontakt do koordynatora

4.2.3.1 Wymagania ogólne

W terminie, określonym Umową Najmu Najemca jest zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu kompletnej dokumentacji wykonawczej dla Przedmiotu Najmu, która podlegać będzie akceptacji Koordynatora ds. Najemców i Menedżera/ Zarządcę dworca

Przedstawiony Projekt Wykonawczy musi uwzględniać wymogi Obiektu dotyczące następujących parametrów:

- obciążeń na konstrukcję podłogi i sufitu (równomiernie rozmieszczonych i skupionych), z uwzględnieniem ciężkich elementów wyposażenia lokalu;
- mocy energii elektrycznej;
- mocy ciepła i chłodu instalacji klimatyzacji (parametry pracy);
- zapotrzebowania na wodę dla instalacji wod.-kan.;
- podanych ilości dostarczanego powietrza.

4.2.3.2 Zawartość dokumentacji sporządzanej przez Najemcę

- 1) Szczegółowy opis techniczny;
- 2) Plan sytuacyjny z lokalizacją i numerem Przedmiotu Najmu oraz lokalizacją najbliższego węzła sanitarnego na kondygnacji Obiektu (jeżeli brak węzła w lokalu);
- 3) Rzuty poziome (skala 1:50) uwzględniające: materiał i umiejscowienie ścian działowych, rozmieszczenie wyposażenia sklepowego, lokalizację toalety wraz z armaturą (jeżeli występują, a ich lokalizacja jest możliwa z uwagi na dostęp do instalacji wod.-kan. i wentylacji Obiektu), materiały, kolory i wykończenie frontu sklepu, rozmieszczenie instalacji i osprzętu elektrycznego.
- 4) Rzut posadzki z uwzględnieniem wszystkich warstw wykończeniowych, dylatacji i izolacji przeciwwilgociowej (gdzie wymagane),
- 5) Rzut sufitu (skala 1:50) wskazujące na materiały, zróżnicowanie wysokości, rozmieszczenie oświetlenia, nazwę producenta i numer katalogowy zastosowanych źródeł światła i sposób ich montowania (wpuszczone, powierzchniowe itp.), lokalizację urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych, lokalizację czujek pożarowych, lokalizację niezbędnych otworów rewizyjnych umożliwiających dostęp do instalacji, przepustnic, zaworów i wszelkiego rodzaju regulatorów, schemat konstrukcji sufitu podwieszonego oraz inne niezbędne dane.
- 6) Elewacje frontu sklepu z przekrojem poprzecznym, włącznie z grafiką i napisami, ze szczególnym przedstawieniem wszystkich materiałów i wykończenia (minimalna skala 1:50) oraz rysunki głównych detali wykończeniowych.
- 7) Kłady wszystkich ścian z przekrojami sufitu, zaznaczeniem materiałów wykończeniowych (skala 1:50) oraz rysunki detali architektonicznych.

- 8) Najemcy lokali gastronomicznych winni załączyć szczegóły dotyczące tablic menu.
- 9) Projekty instalacji z uwzględnieniem wszystkich instalacji (elektrycznej, instalacji słaboprądowych w tym SAP oraz DSO, wentylacji i klimatyzacji, wod-kan z uwzględnieniem wodnych instalacji ppoż i innych instalacji występujących w Przedmiocie Najmu) z wykazem materiałów.
- 10) Karty katalogowe dla projektowanych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, grzewczych i wentylacyjnych.
- 11) Projekt organizacji prac wraz z harmonogramem podlegający akceptacji Wynajmującego.

4.2.3.3 Wymogi formalne

- 1) Najemca przed przystąpieniem do robót musi uzyskać dla Projektu Wykonawczego pisemną akceptację Koordynatora ds. Najemców i Menedżera/ Zarządcę dworca
- 2) Akceptacja Wynajmującego nie zwalnia Najemcy od pełnej odpowiedzialności za zawartość projektu i nie wyklucza zgłaszania uwag i zastrzeżeń w terminie późniejszym. Za wszelkie braki i błędy pojawiające się w dokumentacji Najemcy odpowiada Najemca. Wszelkie związane z tym konsekwencje i koszty ponosi Najemca.
- 3) Najemca jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu dokumentacji projektu wykonawczego w następującej formie:
 - a) projekt wykonawczy w formie elektronicznej (dwg i pdf) – 2 komplety;
 - b) projekt wykonawczy w wersji papierowej – oprawiony – 4 komplety;
 - c) zestawienia, jeżeli nie są umieszczone na rysunkach – 4 komplety;
 - d) karty katalogowe projektowanych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, grzewczych i wentylacyjnych – 4komplety.
- 4) Warunkiem rozpoczęcia prac w Przedmiocie Najmu jest zatwierdzenie przez Wynajmującego przedstawionego Projektu Wykonawczego. Jeden komplet zatwierdzonej dokumentacji musi zawsze znajdować się u kierownika robót Najemcy do wglądu.
- 5) Wynajmujący dokona weryfikacji Projektu Wykonawczego pod kątem jego zgodności z wytycznymi projektowymi znajdującymi się w Podręczniku Najemcy. W przypadku niezgodności Wynajmujący prześle uwagi Najemcy. Najemca jest zobowiązany do ponownego przedłożenia poprawionego Projektu Wykonawczego do weryfikacji i zatwierdzenia przez Wynajmującego. Fakt zatwierdzenia dokumentacji przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za weryfikację wszystkich technicznych aspektów dokumentacji, w tym także wymiarów, lokalizacji, granic Przedmiotu Najmu, dylatacji itp.
- 6) Przed dokonaniem jakichkolwiek zmian w stosunku do zatwierdzonego Projektu Wykonawczego w trakcie jego realizacji, Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego, rzeczoznawców ds. ochrony przeciwpożarowej, ds. Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, ds. sanitarno-higienicznych lub Sanepidu w przypadku lokali gastronomicznych. Zmiany, które nie uzyskały takiej zgody, będą musiały zostać cofnięte, nawet po otwarciu Przedmiotu Najmu.
- 7) Dokumentacja winna odpowiadać wymogom opisanym w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku (z późn.zm.), w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 roku (z późn.zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 8) Wykonawca przed przystąpieniem do robót zobowiązany jest do uzyskania odpowiednich decyzji uzgodnień.

4.2.4 Wytyczne do projektu Najemcy

4.2.4.1 Wytyczne konstrukcyjne

Dla elementów konstrukcji zostały przewidziane następujące nieprzekraczalne parametry:

- Maksymalne obciążenie użytkowe stropu – 4 kN/m²
- Maksymalne obciążenie od tynku / sufitu podwieszanego – 0,38 kN/m²
- Maksymalne obciążenie od instalacji – 0,25 kN/m²

4.2.4.2 Wytyczne dla witryn

- 1) Witryny wejściowe do Przedmiotu Najmu powinny zostać przez Najemcę uzgodnione z Wydziałem Najmu lokalnego Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami, Biurem Obrotu Nieruchomościami PKP SA/Wynajmującym oraz zaopiniowane pod względem braku kolizji z Informacją Pasażerską z Biurem Komunikacji i Promocji PKP S.A. a także z Konserwatorem Zabytków.
- 2) Wystawy nie mogą zawierać treści powszechnie uważanych za odrażające lub obraźliwe, sprzecznych z normami prawnymi i społecznymi.
- 3) Wymagane jest użycie materiałów i rozwiązań o wysokim standardzie, trwałości i wysokich walorach estetycznych.
- 4) Nie wolno stosować materiałów palnych (minimum B1) i następujących materiałów wykończeniowych na jakiegokolwiek widocznej powierzchni w granicach strefy wystawy sklepowej, tj. 1,50 m od linii granicznej Przedmiotu Najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a) Arkusze i płyty winylowe, gumowe i korkowe
 - b) Panele plastikowe
 - c) Płyty gliniane
 - d) Cegły
 - e) Tanie imitacje drewna lub innych materiałów naturalnych
 - f) Porowaty kamień naturalny lub sztuczny
 - g) Pęczniejące lub fluorescencyjne i refleksyjne farby
 - h) Samoprzylepne taśmy
 - i) Wzorzyste, agresywne, niejednolite kolorowo laminaty
 - j) Winiłowe pokrycia ścian lub tapety
 - k) Tkanina, papier i tektura
 - l) Elementy wykonane ze styropianu i jego pochodnych.
 - m) Liter w Okleinie.

- 5) Zabrania się również:
- Stosowania urządzeń i elementów poruszających się, obracających się i błyskających
 - Stosowania urządzeń hałasujących i piszczących.
 - Stosowania urządzeń i segmentów przestawnych i przenośnych (poza granicami Przedmiotu Najmu).
 - Zabrania się eksponowania naklejek producentów, agentów itp. W przypadku, gdy naklejki są wymagane przepisami, winny być umieszczone w miejscach nierzucających się w oczy.
- 6) Na czas przeprowadzania prac adaptacyjnych w lokalu, Najemca zobowiązany jest do wyklejenia witryny na swój koszt zgodnie z wytycznymi PKP S.A.
- 7) W przypadku w którym w zakresie prac Najemcy są ścianki wydzielające/witryny lokalu do czasu postawienia ścianek i witryn docelowych, na czas przeprowadzania prac adaptacyjnych w lokalu w czasie funkcjonowania dworca, Najemca zobowiązany jest do wydzielenia tymczasowego lokalu wyklejenia witryny na swój koszt zgodnie z wytycznymi PKP S.A.

4.2.4.3 Oznakowanie Lokalu

Logotyp/oznakowanie lokalu uzgadniany będzie z Wynajmującym. Projekt szyldu Najemcy - kolorystyka, lokalizacja, materiał – wymaga uzgodnienia i akceptacji Wynajmującego.

- Szyld powinien zostać uzgodniony z Wydziałem Najmu lokalnego Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami, Biurem Obrotu Nieruchomościami PKP SA/Wynajmującym oraz zaopiniowany pod względem braku kolizji z Informacją Pasażerską z Biurem Komunikacji i Promocji PKP S.A. a także z Konserwatorem Zabytków.
- Zalecane:
 - elementy trójwymiarowe
 - podświetlone wewnątrz,
- Wymaga się, by znaki użyte były w sposób dekoracyjny, ale zarazem czytelny,
- Podświetlony szyld musi być włączony w godzinach otwarcia Obiektu,
- Wszystkie elementy montażowe szyldu winny być wykonane w sposób niewidoczny,
- Zasilanie szyldu w energię elektryczną powinno być zapewnione z rozdzielnic elektrycznej Najemcy.
- Otwór rewizyjny nie może być eksponowany na froncie Lokalu a przejście przez ścianki ppoż. muszą być odpowiednio zabezpieczone.
- Szyld umieszczony w pasie reklamowym może wystawać przed linię Najmu na nie więcej niż: do uzgodnienia z Wydziałem Najmu lokalnego Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami, Biurem Obrotu Nieruchomościami PKP SA/Wynajmującym
- Rozwiązania niedopuszczalne:
 - Szyldy typu semafor, zamontowane prostopadle do witryny

- Niedopuszczalnym jest zastosowanie do szyldu i reklamy materiałów palnych (minimum B1),
- Niedopuszczalnym jest stosowanie koloru granatowego (typ wykazany w SIW PKP S.A.) do napisów i tła dla informacji i reklamy. Kolor ten jest zastrzeżony dla INFORMACJI WIZUALNEJ DLA PODRÓŻNYCH (zgodnie z wytycznymi UIC – PKP –S.A. – PKP PLK S.A.)
- Migające światła,
- Formowany plastik,
- Zastosowanie styropianu i jego pochodnych,
- Litera w okleinie,
- Elementy ruchome lub obrotowe,
- Elementy przestawne lub przenośne,
- Eksponowanie naklejek producentów, agentów, itp. w przypadkach, gdy naklejki są wymagane przepisami, powinny być umieszczone w miejscach niezucających się w oczy.

Projekt Szyldu Najemcy - kolorystyka, lokalizacja, materiał - wymaga uzgodnienia i akceptacji Wynajmującego.

4.2.4.4 Wytyczne dla posadzek

- 1) Wynajmujący przekazuje Najemcy Lokale z wykonanymi posadzkami w postaci wylewki betonowej ok 3,0 cm poniżej docelowego poziomu posadzki
- 2) Materiał wykończeniowy posadzek w miejscach widocznych z przestrzeni ogólnodostępnych, poczekalni itp. musi zostać przedstawiony do akceptacji PKP S.A.
- 3) W przypadku konieczności prac instalacyjnych, które ingerują w posadzkę, Najemca zobowiązany jest, po wykonaniu tych prac, do odtworzenia warstw podłogowych wraz z posadzką.
- 4) Poziom wykończonej podłogi w Przedmiocie Najmu musi być identyczny z poziomem podłogi na Powierzchniach Wspólnych graniczących z Przedmiotem Najmu, nie dopuszcza się żadnych uskoków, skosów ani stopni.
- 5) W pomieszczeniach mokrych Najemca zaprojektuje i wykona izolację przeciwwodną posadzki, jeżeli nie została wykonana w ramach stanu deweloperskiego.

4.2.4.5 Wytyczne dla ścian Przedmiotu Najmu

- 1) Ściany pomiędzy Lokalami wykonane są z bloczków silikatowych w stanie deweloperskim, szczegóły podano w PPN
- 2) Ściany wewnętrzne poszczególnych Lokali należy wykonać z płyt g-k
- 3) Prace wykończeniowe w obrębie Przedmiotu Najmu są wykonywane przez Najemcę.
- 4) Zakazuje się naruszania ścian zewnętrznych Lokalu w szczególności umieszczania instalacji w grubości ściany, wykonywania bruzd, zawieszania ciężarów, zawieszania mebli sklepowych i regałów. Mocowanie możliwe jest wyłącznie do ścian żelbetonowych zgodnie z projektem lub po uzgodnieniu z Wynajmującym

- 5) Zabrania się wykorzystywania ścian Przedmiotu Najmu - zewnętrznych i pomiędzy Lokalami – do wieszania elementów wyposażenia. Dla półek i innych elementów wykończeniowych musi być wzniesiona dodatkowa konstrukcja. Zmiana położenia lub konstrukcji ścian zewnętrznych Przedmiotu Najmu jest zabroniona.
- 6) Należy zapewnić zachowanie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach zgodnie z PN-87 B-02151/02. Wszelkie przekroczenia zawartych tam parametrów winny zostać uzgodnione z Wynajmującym.
- 7) Ściany działowe powinny być wykonane z materiałów, co najmniej trudno zapalnych
- 8) Wszystkie przejścia instalacji Najemcy przez przegrody budowlane stanowiące przegrody pożarowe zostaną wykonane przez firmę wskazaną przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
- 9) Najemca zapewni rewizje w ścianach działowych dla dostępu do urządzeń i armatury Wynajmującego jak i Najemcy

4.2.4.6 Wytyczne dla projektu sufitów podwieszonych

- 1) Wykonanie sufitu pozostaje w całości w gestii Najemcy. Wynajmujący przekaze Najemcy sufit w formie stropu surowego betonowego z widocznymi instalacjami.
- 2) Najemca zaprojektuje i wykona kłapy rewizyjne o wymiarze co najmniej 60x60 we wszystkich miejscach wymagających okresowego dostępu.
- 3) Wszelkie wykończenia kończyć się będą w granicach Przedmiotu Najmu.
- 4) Indywidualne rozwiązania projektowe, tj. obniżenia i inne są możliwe po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego dla projektu wnętrza. Sufit podwieszony musi być wykonany z materiałów niepalnych.
- 5) W przypadku montażu sufitów pełnych należy spełnić wymagania określone w zakresie systemu SAP, DSO oraz instalacji tryskaczowej.
- 6) Sufity powinny być wykonane z materiałów niepalnych, nie kapiących, nie opadających pod wpływem ognia

4.2.4.7 Wytyczne dla projektu oświetlenia

- 1) Projekt oświetlenia musi być sprawdzony i zatwierdzony przez Wynajmującego.
- 2) Wynajmujący nie zapewnia oświetlenia witryny Przedmiotu Najmu. Za oświetlenie w obrębie całego Przedmiotu Najmu wraz z właściwym oświetleniem szyldu i ekspozycji w oknie wystawowym odpowiada Najemca.
- 3) Elementy oświetlenia Najemców nie powinny być kierowane bezpośrednio na Powierzchnie Wspólne (wykluczone są efekty olśnienia, migotania, stroboskopu).
- 4) Osłonięte źródła światła wewnątrz Przedmiotu Najmu, inne niż spełniające rolę czysto dekoracyjną, mogą być umieszczone jedynie za zgodą Wynajmującego.
- 5) Wszystkie regały wystawowe mają być odpowiednio oświetlone i wentylowane. Stosowanie odsłoniętych żarówek i świetlówek w obszarze bezpośredniej widoczności jest zabronione.

- 6) W przypadku zastosowania opraw sufitowych ze świetłówkami zabrania się używać rastrów z białego akrylu oraz przeźroczystych akrylowych dyfuzorów.
- 7) Żarowe źródła światła mogą być użyte do oświetlenia ogólnego jedynie wtedy, gdy Najemca ma ustalony wizerunek indywidualny oparty na tym temacie lub motywie i jeżeli zostaną one zaakceptowane przez Wynajmującego na piśmie.
- 8) Oświetlenie oparte na szynach zasilających musi wynikać z projektu wnętrza Najemcy. Jeżeli szyny zasilające są częścią dekoracji wnętrza Najemcy i potrzebne są dodatkowe wykończenia, wymagana jest zgoda Wynajmującego.
- 9) Najemca jest zobowiązany dostarczyć karty katalogowe wszystkich opraw oświetleniowych w celu sprawdzenia i zatwierdzenia.
- 10) Do oświetlenia ewakuacyjnego należy zastosować wyłącznie oprawy posiadające certyfikat dopuszczenia CNBOB

4.2.4.8 Wytyczne dla projektu instalacji elektrycznych

- 1) Lokale Najemców zasilane są z rozdzielnicy RGnN-1
- 2) W każdym Lokalu znajduje się tablica rozdzielcza zasilona z wyżej wymienionej rozdzielnicy.
- 3) Wynajmujący wykona instalację elektryczne gniazd wtykowych i oświetleniowych (z wyłączeniem opraw oświetleniowych) wraz z podłączeniem do urządzeń pomiarowych z możliwością zdalnego odczytu
- 4) Powierzchnie Wspólne posiadają kompletną instalację elektryczną.
- 5) Szczegółowe informacje, w tym moc przyłączeniowa lokalu podana jest w PPN. Podana moc przyłączeniowa obejmuje wszystkie potrzeby Najemcy.
- 6) Dodatkowe zasilanie: Jeśli będzie takie żądanie Najemcy, Wynajmujący może (w zależności od dostępności) zamienić główny wyłącznik prądu o innej wielkości, przewody zasilające WLZ oraz okablowanie przystosowane do większego zasilania, wyłącznie na koszt Najemcy i wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
- 7) Instalacja elektryczna w Przedmiocie Najmu będzie wykonana kosztem i staraniem Najemcy na podstawie projektu instalacji elektrycznych zaakceptowanych przez Wynajmującego.
- 8) W przypadku konieczności wymiany/ zainstalowania dodatkowego licznika energii elektrycznej Najemca zobowiązany jest do zaprojektowania i montażu licznika energii elektrycznej przystosowanego do współpracy z protokołem zdalnego odczytu. Montaż oraz wpięcie licznika energii elektrycznej do BMS dworca Najemca zleci na swój koszt firmie wskazanej przez Wynajmującego.
- 9) W wypadku żądań Najemcy Wynajmujący może wyrazić zgodę na wykonanie indywidualnej instalacji elektrycznej na koszt Najemcy po uzyskaniu przez niego pisemnej zgody Wynajmującego.
- 10) Wynajmujący rezerwuje sobie prawo wskazania typu liczników obowiązujących w Obiekcie.

4.2.4.9 Wytyczne dla instalacji klimatyzacji i ogrzewania

- 1) W obiekcie przewidziano oddzielne instalacje wentylacyjne dla każdego lokalu komercyjnego, obsługiwane przez centrale wentylacyjne nawiewno-wywiewne wyposażone w wymienniki odzysku

ciepła z powietrza wywiewanego. Do każdego lokalu doprowadzono niezbędne kanały wentylacyjne czerpne i wyrzutowe oraz do wydzielonych pomieszczeń sanitarnych odrębny pion fi 100. Najemca we własnym zakresie odpowiada z instalację urządzeń oraz wykonanie instalacji nawiewno-wywiewnej w wynajmowanym lokalu. Z uwagi na ograniczenia konserwatorskie budynku należy stosować centrale wentylacyjne typu podwieszanego montowane pod stropem pomieszczeń. W celu zabezpieczenia lokali komercyjnych przed wnikaniem powietrza przez drzwi wejściowe, Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość montażu przez zimnych kurtyn powietrznych nad drzwiami wejściowymi

- 2) Pokrywanie strat ciepła poprzez przegrody budowlane do komfortu cieplnego zapewni instalacja ciepła technologicznego.
- 3) Wynajmujący doprowadzi granicy najmu Lokalu odgałęzienia przewodów C.T. zakończone zaworami o nastawach podanych w Podkładach Projektowych oraz zamontuje licznik ciepła z możliwością zdalnego odczytu wpięty do instalacji BMS.
- 4) Wynajmujący doprowadzi do granicy najmu instalację wody lodowej zakończoną zaworami regulacyjno-pomiarowymi wraz z licznikiem chłodu o parametrach 6/12° zapewniającą doprowadzenie do lokalu chłodu w ilości 36W/m². Podłączenie elektryczne i pobór mocy urządzeń klimatyzacyjnych leży po stronie Najemcy.
- 5) Wynajmujący zapewnia możliwość montażu klimatyzatorów typu split przez Najemcę w Przedmiocie Najmu. W tym celu w szachtach instalacyjnych zapewniono rezerwę miejsca na prowadzenie rociągów freonowych i miejsce na dachu, na jednostki zewnętrzne klimatyzacji. Wykonanie instalacji oraz montaż urządzeń po w zakresie Najemcy.
- 6) Dokumentacja projektowa winna obejmować:
 - a) Instalację kanałów i nawiewników rozprowadzających powietrze wentylacyjne w Przedmiocie Najmu.
 - b) Instalację freonową z podaniem specyfikacji urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu
 - c) Instalację c.t. wraz z podaniem specyfikacji urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu
 - d) Instalację w.l. wraz z podaniem specyfikacji urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu
- 7) Zakup i montaż central wentylacyjnych, klimakonwektorów, klimatyzatorów, wentylatorów wywiewnych z pomieszczeń WC i kurtyn powietrznych oraz wykonanie (zakup i montaż) instalacji w lokalu w całości należy do Najemcy.

4.2.4.10 Wytyczne dla instalacji wentylacji

- 1) Wynajmujący zapewnia dostarczanie do każdego Lokalu nawiewu świeżego powietrza o parametrach podanych w Kartach Lokali.
- 2) Zużyte powietrze odprowadzane jest systemem kanałów układu nawiewno-wywiewnego.
- 3) Najemca ma obowiązek zainstalowania w Przedmiocie Najmu kompletnego układu kanałów nawiewnych i wyciągowych zawierających:
 - a) przepustnice regulacyjne,
 - b) kanały nawiewne rozprowadzające świeże powietrze w Przedmiocie Najmu, wraz z odpowiednimi nawiewnikami,
 - c) dodatkowych zaprojektowanych przez Najemcę wentylatorów, w uzgodnieniu przez

Wynajmującego.

- d) tłumików akustycznych a także urządzeń: centrali wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej oraz wentylatorów wyciągowych.
- 4) W przypadku lokali o funkcji gastronomicznej należy również przewidzieć konieczność zaprojektowania i montaż:
 - a) okapów z trójstopniową filtracją z filtrem końcowym UV eliminującym zapachy
 - b) system spawanych kanałów wykonanych z nierdzewnej blachy stalowej w gatunku 304 lub 304L wg AISI (1.4301 lub 1.4306 wg DIN);
 - c) system kanałowy winien być wyposażony w wyczystki i odprowadzenia skroplin.
- 5) Istniejące urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne muszą być zasilone z rozdzielni elektrycznej Najemcy w sposób uwzględniający wytyczne DSO. W przypadku montażu dodatkowych urządzeń wentylacyjnych wewnątrz Lokalu ich zasilanie winno zawierać odpowiednie zabezpieczenia i osprzęt.
- 6) Szczegóły dotyczące istniejącej instalacji i urządzeń wentylacji dla każdego Lokalu zawarte są w Karcie Lokalu.

4.2.4.11 Wytyczne dla projektu instalacji wodno-kanalizacyjnej

- 1) Wynajmujący umożliwi podłączenie w Przedmiocie Najmu przyłącza wody zimnej. O ile projekt Najemcy przewiduje podłączenie w Przedmiocie Najmu urządzeń do instalacji wod-kan, a instalacja taka nie jest doprowadzona do granicy Przedmiotu Najmu, Najemca pokryje koszt doprowadzenia instalacji wod-kan do granicy Przedmiotu Najmu. Wynajmujący rezerwuje sobie prawo braku akceptacji takiego rozwiązania i odmowy wykonania tych prac, o ile nie są one możliwe z uwagi na istniejący system instalacji wod-kan w Obiekcie lub wymagają ingerencji w lokale innych Najemców.
- 2) Informacje dotyczące przyłącza instalacji wody i kanalizacji sanitarnej oraz informacje dla Najemców lokali gastronomicznych o dostępności przyłączy kanalizacji technologicznej zawarte będą w pakiecie Projektowym.
- 3) Wynajmujący zamontuje wodomierz umożliwiający zdalny odczyt wraz z podłączeniem do systemu BMS wraz z zaworami odcinającymi i zaworem antyskażeniowym typu EA. W przypadku prowadzenia przez Najemcę w lokalu działalności np. gastronomicznej obowiązkiem Najemcy jest zmiana zaworu antyskażeniowego na typ BA.
- 4) Jeżeli Przedmiot Najmu znajduje się w odległości większej niż 75 m od najbliższego zespołu toalet ogólnodostępnych, należy zapewnić w obrębie Przedmiotu Najmu toaletę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Najemca jest zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na koszt własny kompletnej instalacji wodno-kanalizacyjnej w Przedmiocie Najmu, korzystając z podejść wykonanych przez Wynajmującego, lub pokryć koszt ich wykonania w przypadku, gdy Wynajmujący uzna, że możliwe jest wykonanie przyłączy do Przedmiotu Najmu.
- 6) Najemca jest zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na koszt własny kompletnej dokumentacji przebudowy kanalizacji technologicznej (tłuszczowej), jeżeli aranżacja lokalu będzie tego wymagała. Dokumentacja podlega zatwierdzeniu przez służby Wynajmującego. Koszt przebudowy jest w całości ponoszony przez Najemcę.
- 7) W przypadku lokali gastronomicznych usytuowanych zbyt daleko od istniejącego kanału tłuszczowego

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

Najemca zobowiązany jest do zamontowania separatora tłuszczu we własnym zakresie i na własny koszt.

4.2.4.12 Wytyczne dotyczące ochrony pożarowej

- 1) Wysokość obiektu:
- 2) Liczba kondygnacji:
 - nadziemnych:
 - podziemnych:
- 3) Kategoria zagrożenia ludzi:
- 4) Przewidywana liczba osób w części Dworca:
- 5) Klasa odporności pożarowej:
- 6) Warunki ewakuacji:

4.2.4.13 Wytyczne dla projektu instalacji oddymiania

Nie dotyczy.

4.2.4.14 Wytyczne dla projektu instalacji sygnalizacji pożaru i dźwiękowego systemu ostrzegawczego (DSO)

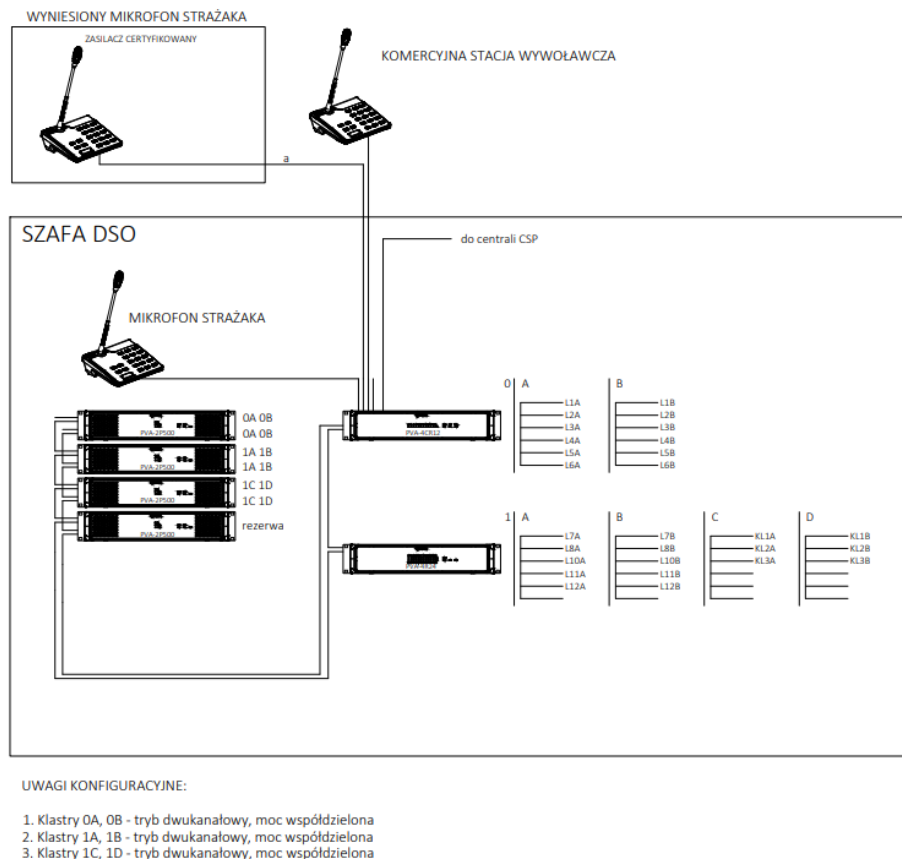
- 1) Pierwszy poziom instalacji sygnalizacji pożaru zlokalizowany będzie na spodzie żelbetowej płyty stropowej i wykonany będzie przez Wynajmującego. Ewentualna adaptacja wykonanego systemu zostanie wykonana przez Najemcę i na jego koszt. Najemca jest zobowiązany zlecić te prace firmie wskazanej przez Wynajmującego.
- 2) Instalację dodatkowych czujek dymu oraz przycisków ROP wynikających z indywidualnego projektu aranżacji Przedmiotu Najmu na większą liczbę pomieszczeń lub wprowadzenia pełnego sufitu podwieszonego wykonuje Najemca na swój koszt przez podmiot wskazany przez Wynajmującego i pod nadzorem Wynajmującego
- 3) Firma wskazana przez Wynajmującego na koszt Najemcy wykona lub zaadaptuje drugi poziom instalacji sygnalizacji pożaru na poziomie sufitu podwieszonego, zgodnie z zatwierdzonym projektem. Najemca zleci wykonanie tych prac firmie wskazanej przez Wynajmującego. Wynajmujący podłączy na koszt Najemcy instalację Najemcy do ogólnego systemu sygnalizacji przeciwpożarowej Obiektu.
- 4) Firma wskazana przez Wynajmującego na koszt Najemcy zaadaptuje istniejący dźwiękowy system ostrzegania (DSO). Najemca jest zobowiązany do zlecenia tych prac firmie wskazanej przez Wynajmującego. Wynajmujący podłączy na koszt Najemcy głośniki zainstalowane w Przedmiocie Najmu do ogólnego dźwiękowego systemu ostrzegawczego (DSO) Obiektu.
 - a) Najemca zobowiązany jest do takiego zaprojektowania i wykonania systemu nagłośnienia wewnętrznego lokalu oraz urządzeń wentylacji i klimatyzacji aby w przypadku uruchomienia systemu DSO nastąpiło automatyczne wyłączenie systemu nagłośnienia wewnętrznego oraz urządzeń wentylacji i klimatyzacji. Wynajmujący zainstaluje przekaźnik ze stykami bezpotencjałowymi, na który podawany będzie sygnał z centrali DSO. Najemca zobowiązany jest do wykonania instalacji elektrycznej i podłączenia jej do styków bezpotencjałowych

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

przełącznika w taki sposób aby po podaniu sygnału z centrali DSO nastąpiło automatyczne wyłączenie systemu nagłośnienia wewnętrznego Lokalu oraz urządzeń wentylacji i klimatyzacji.

b) Schemat podłączenia:

ARCHITEKTURA SYSTEMU DSO



5) Wszystkie wyżej wymienione prace Najemca wykonuje na swój koszt, przez podmiot wskazany przez Wynajmującego i pod nadzorem Wynajmującego.

6) Zapytania ofertowe dotyczące rozbudowy instalacji wraz z kompletnymi projektami wykonawczymi należy kierować na adres Koordynatora ds. Najemców:

Imię nazwiskotel.

e-mail:

firma:

4.2.4.15 Wytyczne dla projektu instalacji hydrantowej

1) Instalacja hydrantowa będzie wykonana przez Wynajmującego w taki sposób aby zasięg działania obejmował każdy punkt Obiektu w tym powierzchnie Lokali w stanie nie uwzględniającym aranżacji Najemcy. Ewentualna adaptacja wykonanego systemu zostanie wykonana przez Najemcę i na jego koszt. Najemca jest zobowiązany zlecić te prace firmie wskazanej przez Wynajmującego.

2) Instalację dodatkowych hydrantów lub zmianę ich lokalizacji wynikających z indywidualnego projektu

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

aranżacji Przedmiotu Najmu na większą liczbę pomieszczeń wykonuje Najemca na swój koszt przez podmiot wskazany przez Wynajmującego i pod nadzorem Wynajmującego.

3) Firma wskazana przez Wynajmującego na koszt Najemcy wykona lub zaadaptuje instalację hydrantową, zgodnie z zatwierdzonym projektem Najemcy. Najemca zleci wykonanie tych prac firmie wskazanej przez Wynajmującego.

4) Wszystkie wyżej wymienione prace Najemca wykonuje na swój koszt, przez podmiot wskazany przez Wynajmującego i pod nadzorem Wynajmującego.

5) Zapytania ofertowe dotyczące rozbudowy instalacji wraz z kompletnymi projektami wykonawczymi należy kierować na adres Koordynatora ds. Najemców.

Imię nazwiskotel.

e-mail:

firma:

4.2.4.16 Wytyczne dla projektu instalacji tryskaczowej

Nie dotyczy.

4.2.4.17 System zarządzania budynkiem BMS

Wynajmujący zamontuje w obiekcie system zarządzania budynkiem BMS (Building Management System). BMS będzie obsługiwał systemy instalowane przez Wynajmującego oraz wszystkie urządzenia opomiarowania takie jak: liczniki energii elektrycznej, liczniki zimnej i ciepłej wody, ciepłomierze. Wpięcie liczników do BMS Dworca Najemca zleci na swój koszt firmie wskazanej przez Wynajmującego.

4.2.4.18 Wytyczne dla projektu instalacji telefonicznej i dostęp do internetu

Każdy lokal wyposażony jest w podłączenie do sieci strukturalnej wpiętej do serwerowni PKP. Wynajmujący wskaże dostawcę usług internetowych i telefonicznych, z którym Najemca powinien podpisać umowę.

Wynajmujący nie zapewnia łączności telefonów komórkowych na całym obszarze Obiektu (może być ograniczona w częściach podziemnych).

4.3 Wytyczne realizacji prac wykończeniowych Najemcy

Najemcy jak i pracownicy są zobowiązani do przestrzegania poniższych wytycznych realizacyjnych podczas wykonywania wszelkich prac wykończeniowych w obrębie Przedmiotu Najmu. Przed rozpoczęciem prac w Przedmiocie Najmu, Najemca (wykonawca Najemcy) musi dostarczyć następujące dokumenty w trzech kompletach:

- 1) Polisy ubezpieczeniowe firm wykonawczych zgodnie z Umową Najmu. Wykonawca nie może rozpocząć robót w Przedmiocie Najmu do momentu przekazania odpowiedniego poświadczenia posiadania ubezpieczenia – Polisy OC w wysokości określonej w Umowie Najmu. Jeżeli Wynajmujący uzna kwotę ubezpieczenia za niewystarczającą, będzie miał prawo wystąpić o jej podwyższenie.
- 2) Informacje dotyczące robót realizowanych przez Najemcę w następującym zakresie:

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

- a) kompletny wykaz podwykonawców i dostawców wraz z przewidywanym zakresem robót i dostaw;
 - b) dane osobowe i numery kontaktowe wszystkich wykonawców i podwykonawców Najemcy;
 - c) listę zatrudnionych pracowników;
 - d) harmonogram robót;
 - e) oświadczenie kierownika budowy/robót wraz z dokumentami potwierdzającymi uprawnienia oraz członkostwo w odpowiedniej Izbie.
- 3) Pracownicy Najemcy lub firm wynajętych przez Najemcę do prac aranżacyjnych Lokalu obowiązkowo odbywają szkolenie z zakresu BiHP na budowie prowadzone przez Koordynatora ds. BiHP na koszt Najemcy

4.3.1 Zgoda Wynajmującego na prace w Przedmiocie Najmu

Wynajmujący przekazuje Najemcy Lokal do aranżacji po akceptacji Projektów Wykonawczych i spełnieniu warunków formalno-prawnych określonych w punkcie 4.2.3.3. Przekazanie Lokalu zostanie potwierdzone spisaniem Protokołu Wydania Lokalu.

Wszelkie prace pożarowo niebezpieczne wymagają uprzedniego pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu i jego pisemnej akceptacji.

Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody będące następstwem wykonanych przez niego prac.

4.3.2 Dostęp i dostawy

- 1) Wyładunek dostaw możliwy będzie jedynie w wyznaczonych miejscach; termin dostawy musi być uzgodniony z Generalnym Wykonawcą na dwa dni przed planowaną dostawą. Na terenie budowy obowiązuje system przepustek na wywóz materiałów i urządzeń z terenu budowy. Przepustki wypełnia Najemca i składa do Generalnego Wykonawcy. Specjalne wymagania, takie jak konieczność zastosowania przy wyładunku specjalnych dźwigów / podnośników itp. muszą uzyskać aprobatę Koordynatora ds. Najemców.
- 2) Przedmiot Najmu będzie udostępniony Najemcy, jego wykonawcom i pracownikom w zakresie niezbędnym do prowadzenia wspomnianych prac, przy czym należy wziąć pod uwagę możliwość ograniczenia dostępu do pewnych tras komunikacyjnych. Pracownicy powinni poruszać się po budowę jedynie po najkrótszych trasach pomiędzy wejściem a Lokalem lub miejscem poboru mediów.
- 3) Trasy dostaw zostaną uzgodnione z Koordynatorem ds. Najemców wszelkie niezbędne zabezpieczenia tymczasowe zapewni Najemca.
- 4) Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i uprzątnięcia zanieczyszczeń powstałych na trasie dostawy.
- 5) Na terenie budowy nie przewiduje się miejsc parkingowych. Parkowanie na terenie budowy jest zabronione.

4.3.3 Dostęp do instalacji

Najemca musi zapewnić Wynajmującemu odpowiedni dostęp w obrębie Przedmiotu Najmu do instalacji mechanicznych i elektrycznych Obiektu i Przedmiotu Najmu (np. kanały wentylacyjne, hydraulika, przewody

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

elektryczne itp.) poprzez wykonanie stosownych rewizji w ścianie, suficie lub podłodze o wymiarach minimum 60x60cm.

Najemca musi zapewnić dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji w Przedmiocie Najmu zgodnie z wymogami BHP.

4.3.4 Bezpieczeństwo i Higiena Pracy

Za stan bezpieczeństwa i higienę pracy na terenie Lokalu i budowie w szczególnym zakresie oraz bezpieczną organizację robót prowadzonych na zlecenie Najemcy odpowiada Najemca a w szczególności wyznaczony przez Najemcę kierownik robót, który przed przystąpieniem do robót obowiązkowo złożył stosowne oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika robót oraz złożył oświadczenie o zapoznaniu się z obowiązującym na budowie Planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia – BIOZ. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za naruszenia przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przez Najemcę i zatrudnionych przez niego pracowników.

Wszyscy wykonawcy i pracownicy Najemcy muszą być objęci ubezpieczeniem, poddać się szkoleniu w zakresie znajomości przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy na budowie prowadzonemu przez Koordynatora ds. BiHP Generalnego Wykonawcy oraz posiadać odpowiednie uprawnienia do wykonywania robót. Najemca zobowiązany jest także do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich. Bez dokumentów potwierdzających powyższe, wykonawcy i pracownicy Najemcy nie mają prawa do prowadzenia prac. Odpowiednie zaświadczenia muszą być dostarczone Wynajmującemu od dnia rozpoczęcia prac.

4.3.5 Szkody na mieniu Wynajmującego

Najemca musi zabezpieczyć wszystkie instalacje i urządzenia Wynajmującego w Przedmiocie Najmu. Najemca przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody na mieniu Wynajmującego wyrządzone przez Najemcę, jego wykonawców lub pracowników w Przedmiocie Najmu lub poza nim.

W razie wystąpienia szkody Najemca będzie zobowiązany do zwrotu kosztów wszystkich przeprowadzonych z tym napraw.

4.3.6 Kontakt w sytuacji zagrożenia

Najemca zobowiązany jest podać Wynajmującemu nazwiska i numery telefonów osób, z którymi należy się kontaktować w sytuacji niebezpieczeństwa mającego jakikolwiek związek z Przedmiotem Najmu niezależnie od pory, w której to zagrożenie nastąpi.

4.3.7 Wywóz odpadów

Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku w Przedmiocie Najmu.

Wszystkie odpady, śmieci oraz magazyn materiałów budowlanych powinny znajdować się w Przedmiocie Najmu lub miejscu uzgodnionym z Generalnym Wykonawcą.

W przypadku niezastosowania się do powyższego Wynajmujący zatrudni na koszt Najemcy firmę, która dokona uprzątnięcia i wywozu śmieci i odpadów budowlanych.

4.3.8 Materiały niebezpieczne

Wszelkie materiały wykorzystywane przez Najemcę do realizacji prac w przedmiocie Najmu muszą spełniać, jako minimum, wszystkie wymagania norm i przepisów obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę.

4.3.9 Rozliczenia za okres prowadzenia prac

Korzystanie przez Najemców z mediów podczas trwania prac wykończeniowych (energia elektryczna, woda, wywóz śmieci) będzie możliwe zgodnie z Umową Najmu.

4.3.10 Prawo Wynajmującego do egzekwowania wymaganej, jakości prac

W przypadku gdyby Najemca lub jego wykonawcy nie wykonali swoich prac zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją, wytycznym zawartymi w tym Podręczniku, lub postanowieniami Umowy Najmu, Wynajmujący może zażądać natychmiastowego wykonania stosownych poprawek lub, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy, zlecić ich wykonanie na koszt Najemcy.

4.3.11 Ochrona lokalu

Najemca jest odpowiedzialny za ochronę Przedmiotu Najmu od chwili jego przejęcia.

Wynajmujący nie będzie w żaden sposób pociągany do odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody czy straty, kradzież materiałów budowlanych, sprzętu czy dostarczonych towarów.

4.3.12 Próby instalacji

Najemca musi każdorazowo uzyskać zgodę Koordynacji Najmu i GW na trzy dni przed przystąpieniem do prób instalacji elektrycznych, hydraulicznych i przeciwpożarowych. W przypadku, gdy w wyniku prowadzonych prób, Najemca spowodował powstanie szkody na mieniu Wynajmującego bądź innych Najemców, zobowiązany on będzie do wykonania wszelkich stosownych napraw lub poniesienia ich kosztów.

4.3.13 Obszary robocze

Wszelkie materiały budowlane, narzędzia i sprzęt wykorzystywany przez Najemcę w czasie prowadzenia prac muszą być składowane przez cały okres w Przedmiocie Najmu lub w innym miejscu uzgodnionym z Wynajmującym w sposób zgodny z wszelkimi przepisami ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa dotyczącego składowania materiałów. Wszelkie materiały składowane poza Przedmiotem Najmu lub miejscem uzgodnionym z Wynajmującym będą usuwane bez ostrzeżenia na koszt Najemcy.

4.3.14 Godziny pracy

Najemca będzie mógł prowadzić prace w Przedmiocie Najmu w godzinach ustalonych z Koordynatorem Najmu

PODRĘCZNIK NAJEMCY KOMERCJALIZACJA DWORCA PKP – RZESZÓW GŁÓWNY

i Menedżerem Dworca i zostaną one zapisane w Protokole wydania lokalu.

Wszelkie prace poza określonymi godzinami wymagają zgody Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo cofnąć wydaną zgodę, o ile prace będą kolidowały z funkcjonowaniem Obiektu lub będą uciążliwe dla innych Najemców.

6.1.1 Bezpieczeństwo osób trzecich i budowy

Obowiązkiem Najemcy jest dopilnowanie, by jego wykonawca przedsięwziął wszelkie środki ostrożności w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób trzecich i budowy bądź zastosował się do standardów określonych przez kompetentne władze. Wynajmujący lub jego Służby mogą wydawać wykonawcy Najemcy bezpośrednie polecenia odnośnie bezpieczeństwa. Należy ściśle stosować się do wszelkich tego typu poleceń.

6.1.2 Ogrodzenie tymczasowe

Najemca zobowiązany jest utrzymywać zasłoniętą witrynę Przedmiotu Najmu przez cały okres prowadzenia prac.

6.1.3 Zabezpieczenia przeciwpożarowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi Najemca wyposaży Przedmiot Najmu we wszelkie niezbędne tymczasowe zabezpieczenia przeciwpożarowe, np. gaśnice proszkowe itp., przez cały okres prowadzenia prac wykończeniowych.

Możliwość spawania w Przedmiocie Najmu dopuszcza się pod warunkiem spełnienia wymogów BHP i ppoż. I uzyskaniu pisemnej zgody Koordynatora ds. Najmu i GW.

6.1.4 Posiłki

Wykonawcy Najemcy będą spożywać posiłki w obrębie Przedmiotu Najmu. Usuwanie wszelkich odpadów i śmieci należy do codziennych obowiązków Najemcy.

6.1.5 Toalety

Najemca korzystał będzie jedynie z toalet wskazanych przez Wynajmującego.

Wynajmujący obciąży Najemcę kosztem napraw, jakie mogą być potrzebne w wyznaczonych toaletach na skutek używania ich przez wykonawcę Najemcy.

Zabrania się wylewania do sieci kanalizacyjnej farb, olejów i podobnych produktów. Do tego celu muszą być używane specjalne pojemniki, które następnie będą odpowiednio usunięte i zutylizowane.

6.1.6 Kontrola prac wykończeniowych Najemcy

Przez cały czas prowadzenia prac wykończeniowych Najemca zapewni Wynajmującemu oraz Generalnemu Wykonawcy nieograniczony dostęp do Przedmiotu Najmu dla odbycia Kontroli.

6.1.7 Harmonogram prac

Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu harmonogram prac wykończeniowych wraz z opracowanym Projektem Wykonawczym. Zaktualizowany harmonogram zostanie dołączony do Protokołu Wydania Lokalu.

Harmonogram będzie odpowiednio aktualizowany w trakcie realizacji robót w celu ukazania postępu prac, i jeśli jest to konieczne, zmian w stosunku do pierwotnych założeń.

6.1.8 Odbiór prac

- 1) Odbiorowi podlegają wszystkie prace we wszystkich branżach wykonawczych.
- 2) Na co najmniej 14 dni przed planowanym terminem odbioru prac Najemca powiadomi Wynajmującego o dacie odbioru ukończonych prac.
- 3) Prace zanikowe prowadzone w przedmiocie najmu, muszą zostać odebrane przez właściwych dla danej branży Inspektorów nadzoru inwestorskiego, rolę których będą pełnić wskazani przedstawiciele Koordynatora ds. Najemców.
- 4) Po zakończeniu prac, minimum na 45 dni przed dniem otwarcia Przedmiotu Najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu dokumentację powykonawczą wraz ze wszystkimi protokołami i pomiarami wymaganymi Prawem do użytkowania Lokalu zgodnie z przeznaczeniem.

5) Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu Generalny Wykonawca organizuje odbiory techniczne przewidziane przepisami ustawy Prawo Budowlane dla obiektu i lokali, których aranżacja wykonywana jest w ramach pozwolenia na Budowę Obiektu

Planuje się przeprowadzenie odbiorów technicznych z odpowiednimi organami w okresie 42 dni przed wyznaczonym terminem otwarcia. Odbiory będą obejmowały próby techniczne oraz inspekcje niezbędnych organów. Informacje o planowanych szczegółowych terminach prób i inspekcji będą podawane poprzez wywieszenie powiadomienia na tablicy ogłoszeń przed Biurem Koordynacji Najemców. Na czas prowadzenia odbiorów technicznych przez odpowiednie organy najemca zobowiązany jest do:

- Technicznego przygotowania Lokalu do odbioru do użytkowania
- Zakończenia wszystkich prac wykończeniowych i instalacyjnych zgodnie z Dokumentacją Powykonawczą
- Zapewnienia porządku w Lokalu oraz utrzymywania porządku przez cały okres prowadzenia odbiorów
- Nie prowadzenia jakiegokolwiek działalności w Lokalu, w tym także zatowarowania
- Zapewnienia dostępu do lokalu w czasie odbiorów
- Uczestniczenia w zakresie zrealizowanych przez siebie prac
- Zapewnienia uczestnictwa kierownika robót oraz innych odpowiedzialnych za prowadzenie prac aranżacyjnych w Lokalach.

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie opóźnienia w uzyskaniu Pozwolenia do Użytkowania Obiektu będące następstwem wykonanych przez niego prac.

6.1.9 Dokumentacja powykonawcza

- 1) Najemca jest zobowiązany do sporządzenia inwentaryzacji i dokumentacji powykonawczej Przedmiotu Najmu i przekazania tej dokumentacji Wynajmującemu w terminie określonym Umową Najmu.
- 2) Najemca przekaże dokumentację powykonawczą w czterech egzemplarzach, wykonaną zgodnie z wymaganiami Art. 60 Prawa Budowlanego
- 3) Dokumentacja powykonawcza będzie zawierać w szczególności:

Tom I Dokumenty formalno-prawne

- 1) Oświadczenia Kierowników Robót o treści zgodnej z załącznikiem
- 2) Kserokopia uprawnień Kierowników Robót
- 3) Poświadczenie przynależności do izby inżynierów

Tom II Część ogólnobudowlana:

- 4) Plany powykonawcze: rzut ogólny, sufity, witryna, konstrukcja sufitów (w razie wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji wykonawczej, niezbędne jest ponowne uzgodnienie dokumentacji z Rzeczoznawcami)
- 5) Protokół odbioru wewnętrznego elementów konstrukcyjnych (jeżeli występują)
- 6) Dokumenty dopuszczenia dla zastosowanych materiałów
- 7) Atesty Higieniczne PZH dla materiałów wykończeniowych i okładzinowych
- 8) Certyfikaty bezpieczeństwa na szyby witryn lub drzwi przeszklonych

Tom III Część elektryczna:

- 9) Dokumentacja powykonawcza – schematy i plany sufitów (w razie wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji wykonawczej, niezbędne jest ponowne uzgodnienie dokumentacji z Rzeczoznawcami)
- 10) Dokumenty dopuszczenia dla zastosowanych materiałów i urządzeń, w tym certyfikat dopuszczenia CNBOP dla opraw oświetlenia ewakuacyjnego
- 11) Protokół badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
- 12) Protokół badania wyłączników różnicowo-prądowych
- 13) Protokół badania rezystancji izolacji
- 14) Protokół sprawdzenia skuteczności awaryjnego wyłączenia nagłośnienia i wentylacji/klimatyzacji
- 15) Protokół sprawdzenia oświetlenia awaryjnego (skuteczność działania, natężenie, czas działania)
- 16) Protokół sprawdzenia natężenia oświetlenia podstawowego
- 17) Końcowy protokół odbioru instalacji elektrycznej, sporządzony przez uprawnionego elektryka, potwierdzający że instalacja jest bezpieczna i nadaje się do użytkowania
- 18) Uprawnienia SEP osób, które dokonały badań i sporządziły protokół.
- 19) Protokół skuteczności podłączenia do BMS

TOM IV Instalacje wentylacji i klimatyzacji

- 20) Dokumentacja powykonawcza – schematy i plany sufitów (w razie wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji wykonawczej, niezbędne jest ponowne uzgodnienie dokumentacji z Rzeczoznawcami)
- 21) Dokumenty dopuszczenia dla zastosowanych materiałów i urządzeń
- 22) Protokół z próby szczelności instalacji chłodniczej
- 23) Pomiary skuteczności wentylacji
- 24) Protokół odbioru instalacji
- 25) Protokół odbioru instalacji oddymiania i napowietrzania

TOM V Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna

- 26) Dokumentacja powykonawcza – schematy i plany sufitów (w razie wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji wykonawczej, niezbędne jest ponowne uzgodnienie dokumentacji z Rzeczoznawcami)
- 27) Dokumenty dopuszczenia dla zastosowanych materiałów i urządzeń
- 28) Protokół z próby szczelności instalacji wodnej
- 29) Protokół odbioru instalacji

6.1.10 Gwarancja

1. Wykonawca Najemcy zobowiązany jest udzielić gwarancji jakości na wykonane roboty oraz przeróbki wykonane w instalacjach obiektu.
2. Okres gwarancji - co najmniej 2 lata od daty podpisania Protokołu otwarcia Lokalu.

6.1.11 Otwarcie Lokalu

- 1) Możliwość prowadzenia działalności w Lokalu zostanie potwierdzona Protokołem Otwarcia Lokalu (wzór protokołu w załączniku nr 10).
- 2) Protokół Otwarcia Lokalu może zostać podpisany po spełnieniu wymagań formalno-prawnych określonych w Podręczniku Najemcy
- 3) Przedmiot Najmu może zostać otwarty w celu prowadzenia działalności wyłącznie po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień i zezwoleń jednak nie wcześniej niż otwarcie Dworca. Brak odbioru końcowego prac przez Wynajmującego uprawnia Wynajmującego do wstrzymania rozpoczęcia działalności przez Najemcę. Najemca ma obowiązek usunięcia usterek zgłoszonych w protokole odbiorowym w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

5 Załączniki

Załącznik nr 1 Oświadczenie o objęciu obowiązków KR

Załącznik nr 2 Oświadczenie o zapoznaniu się z Planem BiOZ

Załącznik nr 3 Oświadczenie o zakończeniu robót KR

Załącznik nr 4 Wykaz pracowników - Oświadczenie pracodawcy

Załącznik nr 5 Formularz - Zapotrzebowanie na media

Załącznik nr 6 Formularz – awizacja prac i dostaw

Załącznik nr 7 Karta akceptacji Projekt Wstępny

Załącznik nr 8 Karta akceptacji Projekt Wykonawczy

Załącznik nr 9 Protokół zdawczo-odbiorczy wydania lokalu

Załącznik nr 10 Protokół odbioru robót

Załącznik nr 11 Protokół zdawczo odbiorczy otwarcia lokalu

Załącznik nr 12 Lista kontaktowa

Załączniki graficzne: Podkłady projektowe najemcy (PPN)