

РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ АРЕНДАТОРАМИ ТЦ

Содержание

<u>1.1. Документация Арендатора</u>	1
<u>1.1.1. Предварительный Проект Оснащения</u>	1
<u>1.1.2. Рабочий Проект Оснащения</u>	3
<u>1.2. Согласование Проекта Оснащения</u>	4
<u>1.2.1. Предварительное Утверждение</u>	4
<u>1.2.2. Утверждение рабочего чертежа</u>	4
<u>1.3. Внутренняя Отделка помещений</u>	5
<u>1.3.1. Полы</u>	5
<u>1.3.2. Стены</u>	6
<u>1.3.3. Потолки</u>	7
<u>1.3.4. Витрины</u>	8
<u>1.3.5. Автоматическая (спринклерная) система пожаротушения, пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре</u>	8
<u>1.3.6. Отопление, Вентиляция и Кондиционирование воздуха</u>	8
<u>1.3.7. Водопровод и Канализация</u>	9
<u>1.3.8. Электроснабжение и освещение</u>	9
<u>1.3.9. Линии связи, слаботочные системы</u>	10
<u>1.4. Порядок и правила проведения строительно-монтажных работ</u>	10
<u>1.4.1. Подготовительный период</u>	10
<u>1.4.2. Производство работ</u>	10
<u>1.5. Ответственность</u>	13

1.1. Документация Арендатора

В Документацию Арендатора входят Руководства Арендатора (Работы Арендатора), Чертежи Несущих конструкций, которые будут подготовлены Арендодателем и переданы Арендатору после подписания Предварительного Договора.

Арендатор подтверждает получение документации Арендатора путем подписания Акта Передачи.

Арендатору рекомендуется проходить процесс согласования в два этапа:

- - **Предварительное Согласование;**
- - **Окончательное Согласование (Рабочий Проект Оснащения).**

Архитектор и инженер(ы) Арендатора, имеющие соответствующие допуски СРО, должны начать подготовку Предварительного и Рабочего Проектов Оснащения сразу после подписания Предварительного Договора Аренды и получения Пакета Документов Арендатором. Цель Предварительного Согласования – ознакомить Арендодателя с основными замыслами проекта Арендатора и решить любые конфликтные вопросы по Требованиям Проекта до согласования Рабочего Проекта Оснащения.

Чертежи, подготовленные архитектором или инженером организации, не имеющей соответствующий допуск СРО, не будут приняты.

1.1.1. Предварительный Проект Оснащения.

В течение 3 (трех) дней после подписания Предварительного Договора Аренды и получения Арендатором Пакета Документов (если в Предварительном Договоре Аренды не указано иное), Арендатор соглашается предоставить Арендодателю следующее:

1. Титульный лист.
2. Фото типового помещения, если у Арендатора сеть магазинов.
3. 3 (три) комплекта предварительных чертежей в масштабе 1:50 и 1 (одну) копию в электронном виде (.dwg), подготовленных за счёт Арендатора проектировщиком или архитектором Арендатора. На Чертежах должны быть показаны планы со всеми перегородками, дверьми и торговым оборудованием; отражённый план потолка; развертка витрины, включая вывески и графические элементы; разрезы, включая продольный разрез через витрину.
4. 1 (одна) цветовая палитра материалов для витрины и внутренней части помещений, состоящая из образцов материалов и цветов иллюстративной палитры в формате А3, с разборчивыми обозначениями.
5. Цветная визуализация фасада витрины и вывесок, включая все графические элементы. Любые фотографии существующих витрин Арендатора, которые относятся к проекту, предоставленному Арендатором, также должны быть предоставлены.
6. Подробный график работ (программа)
7. Отчёт о системах, которые будут установлены (тип оборудования, название марки поставщика, технические данные, принципиальная схема установки и компоновки)
8. Укрупненная смета по этапам (не обязательно).
9. Отчёт по технике безопасности и доступности для маломобильных групп населения.
10. Отчёт об охране здоровья, уточняющий количество служащих и инструкции, применимые к ним, а также другие необходимые инструкции
11. Для ресторанов, химчисток, хлебопекарен и других магазинов со специальными требованиями:

Технологический раздел включает в себя (пояснительную записку, спецификацию оборудования, графическую часть)

А. Пояснительная записка должна содержать;

- сведения о производственной программе и номенклатуре входных продуктов, характеристика принятых технологий приготовления блюд, схемы производственных процессов, характеристика отдельных параметров технологического процесса, требования к организации производства, данные о трудоемкости изготовления продукции и качества;

- состав производственных помещений;
- обоснование потребности в основном оборудовании для технологических нужд;
- обоснование количества и типов вспомогательного оборудования, транспортных средств и механизмов;
- перечень мероприятий по обеспечению выполнения требований, предъявляемых к техническим устройствам, оборудованию;
- указываются номиналы величин, способ прокладки коммуникаций, требования к устройству инженерных систем.
- сведения о профессионально-квалификационном составе работников с распределением по группам производственных процессов, расчетной численности, числе рабочих мест и их оснащенности;
- перечень мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований по охране труда и санитарной гигиены;
- сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства, подлежащих утилизации и захоронению;
- обоснования места хранения отходов производства;
- требования к строительным конструкциям и отделочным материалам для всех помещений;
- требования к устройству инженерных систем.
- режиме работы заведения;
- вида обслуживания - самообслуживание / официанты;
- формы обслуживания - предприятие быстрого питания, линия раздачи ;
- способа приготовления пищи - производство полного цикла/ доготовка полуфабрикатов/ привозная продукция.

Б. Спецификация оборудования должна содержать сведения о номенклатуре, количестве оборудования. Помимо этого в спецификации приведены основные технические характеристики оборудования и его установленная мощность.

В. Графическая часть проекта должна содержать;

- принципиальные схемы технологических процессов от места поступления сырья и материалов до выпуска готовой продукции;
- технологические планировки с указанием мест размещения основного технологического оборудования, транспортных средств, мест контроля количества и качества сырья и готовой продукции и других мест;
- техническое задание на проектирование инженерных систем предприятия, для смежных организаций (привязки технологического оборудования к сетям вентиляции и электроснабжения, водоснабжения и канализации):
 - точки подвода воды к оборудованию
 - точки отвода дренажных вод от оборудования
 - точки присоединения оборудования к электрическим сетям
 - схема расположения приточно-вытяжных зонтов с указанием зон вытяжки и притока
 - схема полов для станции пиццы и станции суши, с указанием высот
 - конструктив столешницы и опорной "ноги" в баре, станции суши, пиццы и пасты
- схема компьютерно-кассовых сетей, телефонизации, интернет;
- Технологический раздел (порядок эксплуатации кухонных помещений, и т.д.);
- Утилизация отходов (% и тонны);
- Нормы выработки сточных вод и отходов.

Технологический проект подлежит обязательному согласованию в Роспотребнадзоре.

Г. Дизайн- проект зала

Архитектурный альбом с интерьерными проектными решениями. Планами, разрезами, ведомостью отделки.

1.1.2. Рабочий Проект Оснащения.

В течение 3 (трех) дней с момента утверждения Предварительного Проекта Оснащения (если иное не указано в Предварительном Договоре Аренды), Арендатор соглашается представить на согласование Арендодателю:

1. 4 (четыре) комплекта подробных чертежей Рабочего Проекта с размерами в масштабе 1:50 (если не указано иное).
2. Документация Арендатора в электронном виде (включая чертежи **(.dwg)**).
3. Дополнительные документы, которые могут быть затребованы в зависимости от вида деятельности.

Чертежи Рабочего Проекта должны включать архитектурные, конструктивные, электрические и механические детальные чертежи, в соответствии с нижеперечисленным.

Архитектурные

1. План в масштабе 1:50 (включая расположение пожарных гидрантов и огнетушителей)
2. Отраженный план потолка (включая расположение осветительной арматуры, спринклерные головки, дымовые извещатели, воздухораспределительные диффузоры, проёмы дымоудаления и люки доступа) в масштабе 1:50.
1. Замечание: проёмы дымоудаления (потолки типа «Грильятто») в подвесном потолке должны составлять как минимум 50% Площади Помещений.
2. Развертки внутренних интерьеров в масштабе 1:50
3. План, развертка и разрезы витрины в масштабе 1:50. Детали витрины, включая проект вывески, располагающейся в витрине в масштабе 1:25 с требованиями к витрине и вывескам, которые содержатся в Руководстве Арендатора.
4. Перпендикулярное и поперечное сечение по границе с Галереей.

Конструктивные (могут быть включены в комплект архитектурных чертежей).

1. Конструкция витрины.
2. Крепление механических систем.
3. Крепление потолка
4. Крепление осветительных устройств

Электрические

1. Раздел электроснабжения (электрические сети) в масштабе 1:50.
2. Раздел освещения, включая аварийное (светильники, распределительные коробки), в масштабе 1:50.
3. Однолинейные схемы дополнительных электрических щитов, включая все подключённые нагрузки.
4. Раздел управления системами Отопления, Вентиляции и Кондиционирования Воздуха (если выполняется).
5. Сводный расчет электрической нагрузки, который будет включать все сопряжённые и требуемые расчёты.
6. Слаботочные устройства и антенны (при предварительном согласовании с Арендодателем..)

Механические

1. План в масштабе 1:50, на котором указана вся арматура и система трубопроводов и все подключения к существующим инженерным системам Арендодателя, расположение стенных и потолочных проёмов и прочих деталей.
2. Принципиальная схема системы санитарного холодного и горячего водоснабжения внутри Помещений (если есть).
3. Принципиальная схема канализации внутри Помещений (если есть).
4. Принципиальная схема отопления и кондиционирования (если выполняется).
5. Принципиальная схема системы вентиляции (если выполняется).
6. Система воздухопроводов в масштабе 1:50.
7. Перечень оборудования со спецификациями производителей
8. Схема управления, включая детальные присоединения к существующей системе Арендодателя
9. Степень гидроизоляции в "сырых помещениях"

1.2. Согласование Проекта Оснащения

Для производства всех Работ Арендатора, относящихся к кровле, конструктивным элементам здания (стены, сваи, балки, колонны), системе пожарной безопасности, приточно-вытяжной вентиляции, отоплению, водопроводу и канализации, системам кондиционирования воздуха, слаботочным системам, Арендатор должен получить предварительное согласие Арендодателя. Подобного рода работы осуществляются подрядными организациями, рекомендованными или одобренными Арендодателем.

После одобрения Арендодателем Проекта Оснащения Арендатора, Арендатор обязуется подготовить и согласовать в соответствующих органах надзора (Роспотребнадзор, Ростехнадзор, Госпожнадзор), разделы проекта, подлежащих согласованию.

1.2.1. Предварительное Утверждение

В течение 5 (пяти) дней после получения Предварительных Чертежей Арендатора, Арендодатель рассмотрит и утвердит Проект Оснащения Арендатора на соответствие требованиям проекта, которые содержатся в настоящем Регламенте.

Арендодатель уведомит архитектора Арендатора о причинах, если таковые имеются, по которым предварительные чертежи не прошли согласование в соответствии с требованиями, содержащимися в Договоре Аренды и Руководствах Арендатора.

Один комплект чертежей с комментариями Арендодателя после их рассмотрения будет возвращен Арендатору. Комментарии Арендодателя будут представлены в виде одной из следующих формулировок:

- “Утверждён”
- “Утверждён с Замечаниями”
- -“Представить на повторное рассмотрение”

В последнем случае, сразу после получения подобного комментария от Арендодателя, Арендатор должен переработать Предварительные чертежи таким образом, чтобы получить одобрение Арендодателя и представить на согласование в срок не более 10 (десяти) рабочих дней 4 (четыре) комплекта исправленных Предварительных Чертежей и 1 (одну) копию в электронном виде (.dwg) для утверждения Арендодателем.

1.2.2. Утверждение рабочего чертежа

В течение 5 (пяти) дней после получения Рабочих Чертежей Арендатора (если иное не указано в Предварительном Договоре Аренды), Арендодатель должен рассмотреть и согласовать Проект Оснащения Арендатора на соответствие требованиям, которые содержатся в Руководствах Арендатора и Договоре Аренды.

В случае если Рабочие Чертежи противоречат условиям Договора Аренды, требования Договора Аренды будут иметь приоритетное значение.

Арендодатель напрямую уведомит Арендатора о причинах, если таковые имеются, по которым рабочие чертежи Арендатора не прошли согласование на соответствие критериям, содержащимися в Договоре Аренды и Руководствах Арендатора. Один комплект чертежей с комментариями Арендодателя после их рассмотрения будет возвращен Арендатору.

Комментарии Арендодателя будут представлены в виде одной из следующих формулировок:

- “Утверждён”
- “Утверждён с Замечаниями”
- “Представить на повторное рассмотрение”

В последнем случае, сразу после получения подобного комментария от Арендодателя, Арендатор должен переработать Рабочие чертежи таким образом, чтобы Арендодатель их утвердил и представить на рассмотрение в срок не более 10 (десяти) рабочих дней (если иное не указано в Предварительном Договоре Аренды) 4 (четыре) комплекта исправленных Рабочих Чертежей и **1 (одну) копию в электронном виде (.dwg)** для одобрения Арендодателем.

После утверждения технической документации Арендатора Арендодателем, Арендатор должен получить согласование проекта от местных уполномоченных органов власти, таких как Роспотребнадзор, Госпожнадзор, Ростехнадзор и других, если это необходимо, перед началом выполнения работ (см. Согласование Проекта Оснащения).

Прочая дополнительная информация, касающаяся требований надзорных органов будет передана Арендатору при необходимости.

В том случае, если проект Арендатора будет отклонён надзорными органами и будут получены замечания по проекту, Арендатор должен внести требуемые изменения и дополнения в проект, чтобы получить согласования до начала выполнения работ.

Все последующие изменения, поправки или исправления в Проекте Оснащения Арендатора по инициативе Арендатора до завершения работ должны быть согласованы Арендодателем, а Арендатор должен обратиться в надзорные органы для получения дополнительных согласований, которые могут потребоваться в соответствии с действующим законодательством.

Любые изменения, поправки или исправления в согласованных чертежах не могут быть сделаны Арендатором без письменного разрешения Арендодателя после письменного запроса Арендатора. Никакие изменения не допускаются за 2 недели до даты завершения работ по Проекту Оснащения. Если требуется по строительным нормам и правилам, изменения должны быть рассмотрены и согласованы местными органами надзора повторно.

Арендатор должен передать Арендодателю 1 (один) полный комплект Исполнительной Документации в течение 3 (трех) дней после завершения работ Арендатором.

1.3. Внутренняя Отделка помещений

Арендатор должен спроектировать и установить все элементы внутренней отделки помещений, включая покрытия пола, внутренние перегородки, чистовую отделку стен, подвесной потолок, торговое оборудование, мебель, инженерное оборудование. Витражи/Витрина (стеклянная стена, разделяющая общественную зону и зону арендатора), рольставни исполняются в едином стиле Арендодателем, а оплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном в Предварительном договоре аренды.

1.3.1. Полы

Покрытие твёрдыми материалами (керамическая плитка, камень, паркет) является предметом соглашений с Арендодателем. - Расчетная нагрузка плит перекрытия составляет 1161 кг на кв.м. Полезная нагрузка плит перекрытия 300 кг на кв.м.

Рекомендации и требования:

10. Арендатор выполнит все виды работ, касающихся покрытий пола внутри Помещений. Качественные покрытия пола, такие как, например, глазурованная или неглазурованная плитки, деревянный паркет, и т.д. должны применяться в зонах общего пользования Арендатора, или на заметных для публики участках. ПВХ или монолитный винил не могут быть использованы в зонах общего пользования Арендатора, или на заметных для публики участках.
11. Арендатор должен обеспечить твёрдое покрытие минимум на 120 см от границы Аренды внутри витрин фронтона. Использование винила или ПВХ любого вида не допускается внутри этого участка.
12. Материалы покрытия, выходящие за пределы витрин и отходящие от границ Арендуемого участка должны соответствовать материалу покрытия Арендодателя. Это напольное покрытие должно размещаться на входе в помещение Арендатора от границы Арендуемого участка до входной двери, и установлено Арендодателем за счёт Арендатора.
13. Окрашенные оштукатуренные стены – минимальное требование для отделки складов.
14. Помещения для приготовления пищи и кухни должны иметь покрытия из неглазурованной или глазурованной керамической плитки или наливное эпоксидное покрытие. Арендатор должен выполнить гидроизоляцию для всех кухонных помещений, а также помещений для приготовления пищи и мытья посуды. Отделка пола и гидроизоляция должны быть согласованы Арендодателем.
15. Все отделочные материалы полов должны быть водонепроницаемы, включая деформационные швы, даже если они будут подвергаться воздействию воды только при обслуживании (уборка туалетов) или в случае аварии.
16. Арендатору следует предпринять необходимые меры, чтобы избежать повреждения герметика в деформационных швах так, чтобы уплотняющая способность и внешний вид отделки пола не были подвергнуты изменениям.

17. На участках, подверженных частому воздействию воды, изоляция должна заходить как минимум на 100 мм от уровня пола на стены по периметру участка (в особенности в кухнях и служебных помещениях ресторанов).
18. В тех тыловых частях Помещений, которые связаны со служебными коридорами и выходами из здания, уровень пола должен быть поднят (на 1-2 см), чтобы предотвратить проникновение воды в Помещения.
19. Все покрытия полов, выполняемые Арендатором, должны быть выполнены на одном уровне со смежными помещениями или с уклоном к нему. Деталь стыковки материала Арендодателя и внутреннего покрытия Арендатора на входе должны быть представлены Арендодателю для утверждения.
20. Стыки плит пола должны быть покрыты специальными профилями.

Устройство отверстий в плитах

- Подрядчик Арендатора должен получить разрешение Арендодателя перед тем, как начать делать любые виды отверстий в полу. При этом диаметр отверстия не может превышать 150 мм.
- Получение разрешения Арендодателя не освобождает Арендатора или его подрядчика от ответственности за ущерб, причиненный Арендодателю работами Арендатора.
- Подрядчик Арендатора должен соблюдать максимальную осторожность во время всех работ, связанных с устройством отверстий, чтобы предотвратить возможный ущерб, вызванный водой и отлетающими обломками.
- Неспособность выполнить эти требования становится риском исключительно Арендатора и оплачивается за его счёт.
- Арендатор должен удостовериться, что все отверстия в плитах внутри его Помещений уплотнены, герметизированы, водонепроницаемы и огнеупорны.
- Любые работы по устройству отверстий должны производиться утвержденными или выбранными подрядчиками Арендодателя.

1.3.2. Стены

В соответствии с настоящим Руководством, Разделительные Стены означают стены, отделяющие Помещение от других помещений, расположенных в ТЦ, поставленные и установленные Арендодателем.

Перегородки означают перегородки, устанавливаемые Арендатором в рамках его Проекта Оснащения и внутренней планировки Помещений.

Арендатор должен оштукатурить Разделительные стены в один слой и окрасить их в качестве минимальной отделки.

Перегородки внутри Помещений (не поставляемые Арендодателем): система лёгких перегородок (гипсокартон по металлическому каркасу).

Рекомендации и требования:

1. Арендатор должен установить все внутренние перегородки и стены внутри Помещений в соответствии со Строительными нормами и правилами, и чертежами Арендатора.
2. Все внутренние перегородки должны представлять собой конструкцию на металлическом каркасе проклеенную и прошпаклеванную со всех сторон. Высота внутренних перегородок, с учетом крепления перегородок, определяется проектом. Минимальный просвет до перекрытия должен составлять 50 см. Конструкция склада должна соответствовать существующим нормам пожарной безопасности.
3. Арендатор должен предохранять огнестойкие колонны и стойки с помощью гипсокартона и изоляции в соответствии с требованиями.
4. Нештукатуренный бетон и кирпичная кладка недопустимы на торговой территории Помещения Арендатора. Бетонные стены, не закрытые оборудованием, должны быть покрыты гипсокартоном.
5. Если у Арендатора уровень громкости звука выше нормы (например, музыкальные магазины, игровые автоматы, и т.д.), то ему необходимо выполнить звукоизоляцию потолка и всех стен арендуемого помещения, в соответствии с требованиями Арендодателя (см. Правила Внутреннего Распорядка).
6. Все перегородки туалетов должны быть выполнены из водостойкого гипсокартона.
7. Разделительные стены Помещения Арендодателя не рассчитаны на восприятие консольной или эксцентрической нагрузки. Если Арендатор планирует использовать разделительные стены для крепления стеллажей, софитов или тяжёлого оборудования, то Арендатор

- должен укрепить стену надлежащим образом, например, установив дополнительные стальные стойки или отдельные опоры для стеллажей.
8. Во всех элементах отделки, которые закрывают технические устройства, должен быть обеспечен лёгкий доступ к этим устройствам.
 9. Стены толщиной 15, 20 или 25 см из ячеистых бетонных блоков, или из полнотелого или пустотелого кирпича могут быть установлены только в местах, разрешённых Арендодателем. Легкие ограждения (сделанные из сухих материалов, около 50 кг/м²) могут размещаться без ограничений.
 10. Деформационные швы в Помещениях Арендатора должны быть выполнены утвержденными или выбранными подрядчиками Арендодателя.

1.3.3. Потолки

Подвесной потолок, если таковой имеется, должен быть установлен Арендатором в соответствии с нормами противопожарной безопасности и требованиями разделов проекта, разработанных Арендодателем: отопление, вентиляция, кондиционирование, система автоматического пожаротушения, система пожарной сигнализации, электроосвещение.

Рекомендации и требования:

1. Арендодателем не обеспечивается установка потолков внутри Помещений, кроме несущей конструкции над Помещениями. Арендатор должен установить все потолки внутри Помещений, если это необходимо. Применяться могут потолки типа «Грильято».
2. Материал отделки Потолка должен быть согласован с Арендодателем.
3. Все потолки должны быть выполнены из негорючих (или огнестойких) конструкций и соответствовать нормам пожарной безопасности.
4. Допустимая высота потолка в ТЦ может колебаться и должна быть согласована Арендодателем. Минимальная высота потолка должна быть 3,75 м от уровня чистого пола.
5. Использование дерева или других легковоспламеняющихся материалов над уровнем потолков или в запотолочном пространстве запрещено. Люки доступа и переходные мостки, требуемые для обслуживания вывесок и механического оборудования Арендатора, должны быть негорючими и устанавливаются за счёт Арендатора.
6. Арендатор может, по своему выбору и после утверждения Арендодателя, открывать конструкции, на столько, насколько видимые элементы будут окрашены. Все доступные для обозрения элементы должны быть выполнены аккуратно и квалифицированно. Арендатор должен указать на планах Арендатора все элементы конструкций, доступные для всеобщего обозрения. В ответственности Арендатора будет надлежащая отделка всех строительных элементов общего пользования, включая коммуникации, воздуховоды и шахты.
7. В случае установки сплошного подвесного потолка, в соответствии с требованиями пожарной безопасности, спринклеры системы автоматического пожаротушения и дымовые пожарные извещатели опускаются ниже отметки такого потолка силами Арендодателя за счёт Арендатора. Производится расчет и выполняются работы по монтажу системы дымоудаления.
8. Арендатор должен предусмотреть люки в подвесных потолках, чтобы обеспечить доступ к общим или частным инженерным устройствам (запорная арматура, клапаны, ревизии, система Отопления, Вентиляции и Кондиционирования Воздуха и другое оборудование, установленное выше подвесного потолка).
9. Арендатор должен расположить решётку дымоудаления в подвесном потолке под соответствующими клапанами дымоудаления и обеспечить беспрепятственную работу открывающих эти клапаны устройств.
10. Поперечные связи жесткости подвесного потолка должны быть выполнены согласно нормам.
11. Арендатор должен предоставить как минимум 50% площади потолка Помещения для дымоудаления (использовать решетчатые потолки типа «Грильято»).
12. При наличии подвесного потолка и встроенной арматуры, вес которых превышает предписанную максимальную рабочую нагрузку 30 кг/м², Арендатору будет необходимо установить специальную несущую конструкцию. Эта конструкция будет поддерживаться примыкающими к ней стенами и будет установлена на рёбрах жесткости стены.
13. Крепление конструкции подвесного потолка и встроенной арматуры должно быть выполнено Арендатором таким образом, чтобы избежать повреждений гидроизоляционного слоя кровли.

1.3.4. Витрины

Подиумы витрин, тыльные части, внутренняя отделка, оборудование магазина и мебель, должны быть установлены в соответствии с утверждённым Проектом Оснащения Арендатора.

Рекомендации и требования:

1. Распашные двери не могут открываться за пределы Помещения или в Зоны Общего Пользования.
2. Прозрачные части витрин оборудуются арендодателем. Оплату их стоимости производит арендатор, на основании калькуляции изготовителя. Они не должны быть заклеены пленками и не закрыты глухими сторонами оборудования. В случае необходимости размещения на витрине дополнительной информации, ее проект подлежит обязательному согласованию с арендодателем.
3. Верхние части всех витрин, по проекту не могут выходить за границу Аренды. Рекомендуются обратить внимание на легкость технического обслуживания.
4. Число выходов должно соответствовать Строительным Нормам.

1.3.5. Автоматическая (спринклерная) система пожаротушения, пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре

В случае установки сплошного подвесного потолка, в соответствии с требованиями пожарной безопасности, спринклеры системы автоматического пожаротушения и дымовые пожарные извещатели опускаются ниже отметки такого потолка силами Арендодателя за счёт Арендатора. При необходимости, в соответствии с расчетом, силами Арендодателя за счёт Арендатора устанавливаются дополнительные дымовые пожарные извещатели. Арендатор должен обеспечить работоспособность оборудования систем пожарной безопасности и аварийное освещение в пределах Помещения. Внутренние огнетушители устанавливаются Арендатором в соответствии с требованиями норм пожарной безопасности.

1.3.6. Отопление, Вентиляция и Кондиционирование воздуха

Для всех помещений:

Любое дополнительное оборудование всех элементов системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, (в рамках выделенной мощности) будет устанавливаться за счёт Арендатора, в том числе:

- Поставка и установка дополнительного вентиляционного оборудования (приточно-вытяжные вентиляционные установки)
- Поставка и установка дополнительных систем кондиционирования, а также оконечных устройств (фанкойлов).

Все калориферы (отопления и охлаждения воздуха) должны быть расположены в закрытом помещении.

Арендатор должен предоставить документацию по приточно-вытяжным вентиляционным установкам и всей внутренней системе воздуховодов, которая должна быть спроектирована и расположена в соответствии с требованиями Арендодателя (таблица с общими данными по Помещению будет присоединена к комплекту чертежей Помещений).

Для всех Ресторанов:

Любое дополнительное оборудование всех элементов системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, будет устанавливаться за счёт Арендатора, в том числе:

- Поставка и установка дополнительной системы Вентиляции и Кондиционирования воздуха
- Арендаторы должны установить кухонную вытяжку, подключённую к кухонному вытяжному колпаку, и присоединить ее к проему в кровле, предусмотренному Арендодателем.
- Арендаторы должны предоставить документацию по системам кондиционирования воздуха, калориферам и внутренней системе воздуховодов, которые должны быть спроектированы и расположены в соответствии с требованиями Арендодателя (таблица с общими данными для Помещений будет присоединена к комплекту чертежей Помещений).

Устройство отверстий в кровле

- Любые отверстия в кровле, необходимые Арендатору, согласуются и выполняются Арендодателем за счет Арендатора. Все виды гидроизоляции стыков, в т.ч. покрывающая, а также ремонт кровли после выполнения отверстий по заданию Арендатора, выполняются силами Арендодателя за счет Арендатора.
- Устройство всех видов отверстий в кровле и кровельные работы будут проводиться подрядчиком, назначенным Арендодателем, за счёт Арендатора.
- Не разрешаются любые работы по устройству отверстий в кровле или по установке радио, телевизионных антенн или спутниковых антенн без письменного разрешения Арендодателя.
- Дополнительное крышное оборудования должно быть рассмотрено и утверждено Арендодателем и установлено в соответствии со стандартной схемой.
- Арендодатель должен обеспечить устройство технологических отверстий в кровле за счёт Арендатора (для прохода приточных и вытяжных воздуховодов, трубопроводов, кабельных вводов, необходимых Арендатору дополнительно).
- Все требуемые отверстия в кровле, а также дополнительные крышные приточно-вытяжные вентиляционные установки могут быть выполнены только на участках, обозначенных на Чертежах Несущих Конструкций.

1.3.7. Водопровод и Канализация

Арендатор должен выполнить водопроводную и канализационную сеть, включая необходимую запорную арматуру.

Общественные туалеты в Зонах Общего Пользования, предоставляемые Арендодателем, предназначены только для использования посетителями ТЦ и не могут учитываться при расчётах санитарно-технических нужд Магазинов.

Счётчики для учета расхода воды будут предоставлены и установлены Арендодателем.

Для Ресторанных Помещений

Арендаторы должны подсоединить свои системы удаления жидких отходов к точке присоединения к жиру уловителю, предоставленной Арендодателем.

Арендатор должен предусмотреть систему доочистки воды для Помещений, используемых в качестве ресторанов, что является санитарно-техническим требованием.

1.3.8. Электроснабжение и освещение

Арендатор должен предусмотреть полный комплект оборудования Помещений от точки присоединения,.

Среди прочего, Арендатор должен обеспечить:

- прокладку кабеля, электроарматуру, электроустановочные изделия, светильники, проводку к устройствам кондиционирования воздуха, приточно-вытяжным системам, устанавливаемым дополнительно, соединительные коробки для вывесок и другое оборудование по необходимости.
- Арендатор должен предусмотреть установку табло «Выход» и аварийное освещение в соответствии с требованиями нормативных документов.

Рекомендации и требования:

1. Электрическая установка Арендатора должна быть спроектирована и выполнена в соответствии с требованиями нормативных документов.
2. Во всех Витринах должен использоваться рассеянный нижний свет или направленная подсветка. Осветительные приборы не должны быть направлены через витрину в сторону зоны общего пользования.
3. Освещение вывесок должно быть согласовано Арендодателем, подключено через отдельный контур.
4. Вся электропроводка должна быть проложена в кабельных каналах. Открытые кабельные каналы должны прокладываться параллельно или под прямым углом к осям колонн или балок.
5. Вся кабельная продукция должна быть с медной жилой. Идентификация фаз на обоих концах кабеля обязательна.

1.3.9. Линии связи, слаботочные системы

От точки присоединения, предоставленной провайдером Арендодателя, Арендатор должен установить все системы связи в Помещении.

Кроме того, Арендатор должен сделать заявку на предоставление всех необходимых услуг и оснащения у номинированного провайдера услуг связи в ТЦ.

1.4. Порядок и правила проведения строительно-монтажных работ

1.4.1. Подготовительный период

Согласованный Рабочий Проект Оснащения является основанием для получения разрешения на производство работ.

С целью обеспечения порядка на территории и внутри ТЦ при производстве работ, а также сохранности инженерных сетей и оборудования, обеспечения условий для совместного проведения работ Генеральным подрядчиком и Арендаторами, до начала производства работ Арендатор обязан выполнить следующие условия:

1. Заключение и предъявление Договора (Договоры) подряда с организациями, имеющими соответствующие допуски СРО (с приложением копий свидетельств).
2. Заключение Договора с застройщиком (ООО «Людмила плюс») на технический надзор соответствия проекту работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.
3. Заключение Договора с Генеральным подрядчиком на пользование временными сетями водо-и электроснабжения, грузовыми лифтами, охрану объекта и на вывоз строительного мусора
4. Оформление пропуска рабочим на основании заявления Генеральному подрядчику. В заявлении указываются срок выдачи пропуска, Ф.И.О., дата рождения и адрес регистрации всех рабочих, контактные телефоны руководителей строительной организации.
5. Установить в своём помещении электрощит временного электроснабжения с учётом и обратиться к Генеральному подрядчику с заявлением на включение вводного автомата.
6. Обеспечить назначение организацией, производящей ремонтно-строительные работы в помещениях, ответственного лица за производство работ на объекте, по соблюдению техники безопасности, правил пожарной безопасности и санитарной гигиены с предоставлением копии приказа о назначении такого лица представителю Арендодателя.

1.4.2. Производство работ

Пропускной режим:

- Оформленные в установленном порядке пропуска рабочие или иные лица обязаны носить с собой и предъявлять их охране и представителям Арендодателя по первому требованию.
- По завершении работ или в случае отказа от услуг работников, арендатор или его представитель обязан вернуть пропуск Арендодателю.
- В процессе проведения ремонтных работ арендатор обязан обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения сотрудников Арендодателя для контроля за производством работ и подписания всех необходимых актов.
- Проживание рабочих на территории ТЦ и в незаконченных строительством помещениях категорически запрещено.
- Арендатор или его доверенное лицо, или ответственный представитель подрядной организации обязан заблаговременно предупреждать представителя Арендодателя о проезде на территорию объекта грузового и иного транспорта (доставка материалов и оборудования, вывозка мусора и др.) и, при необходимости, лично встречать его и контролировать выгрузку (погрузку).
- В случае несоблюдения правил производства работ, пропуска, выданные рабочим, аннулируются без права допуска на объект до устранения нарушений.

Производство работ разрешено:

- в рабочие дни с 08.00 до 22.00;
- в выходные дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумных работ;

- в праздничные дни работы производить запрещено.

2. Разгрузка строительных материалов и оборудования осуществляется только на площадках определённых Арендодателем, а их завоз в здание разрешен в тележках на резиновом ходу. Поднимаемые сыпучие грузы должны быть накрыты плёнкой или другим материалом, в целях предотвращения его просыпания. Запрещается перенос тары с сыпучими строительными материалами вручную.

3. Загрузка, выгрузка и транспортировка материалов и мусора осуществляется в присутствии и под надзором представителя Арендодателя. Перед транспортировкой материалов рабочим необходимо застелить дно лифта с выпусками на стены чистой полиэтиленовой пленкой или картоном.

Пассажирские лифты и грузопассажирские лифты, не назначенные Генеральным подрядчиком для подъёма строительных материалов и вывозки строительного мусора, использовать категорически запрещается.

4. Предельная норма для одного подъема грузов на грузопассажирском лифте не должна превышать 900 кг вместе с сопровождающими лицами. После окончания работы рабочим необходимо тщательно убрать за собой оставшийся мусор в кабине лифта, в лифтовых холлах и коридорах.

5. Складирование строительных материалов Арендатор (либо его Подрядчик) осуществляет самостоятельно в принадлежащих ему помещениях с соблюдением Правил и Норм техники безопасности и пожаробезопасности. Складирование материалов и строительного мусора в местах общего пользования запрещено. Ответственность за сохранность материалов и оборудования, принадлежащих Арендатору возлагается на Арендатора, если иное не оговорено с Генеральным подрядчиком.

6. Арендатор (Подрядчик) обеспечивает в ходе работ чистоту и порядок в помещении Арендатора, а также в местах проведения сопутствующих работ на прилегающих площадях и территориях.

7. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Арендатор компенсирует ущерб в полном объёме.

8. Категорически запрещается слив и сброс в домовые системы канализации жидких и твёрдых строительных отходов, упаковочного материала, полиэтиленовых пакетов, тряпок и т.д.

9. Запрещается использование канализации при уборке мусора, а также выбрасывание мусора из окон. Строительный мусор выносится в прочной таре и упаковке, исключающей его потерю.

10. Категорически запрещено демонтировать устройства регулирования системы отопления и использовать воду из неё для производственных нужд. Сети временного электроснабжения подключаются только к щиту временного электроснабжения помещений Арендатора. Несанкционированное подключение к сетям энергообеспечения запрещены.

11. Газо- и электросварочные работы производятся только по согласованию с Генеральным подрядчиком и с соблюдением мер пожарной безопасности.

12. Категорически запрещается перестраивать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты, если это не отображено в согласованном в установленном порядке Рабочем Проекте Оснащения.

13. Запрещается устанавливать на фасаде здания лебёдки, блоки и другие аналогичные устройства и их крепление к инженерным коммуникациям для подъёма материалов и уборки мусора. В случае нарушения данного требования Арендатор компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем либо фасада здания в полном объёме.

14. Запрещается несанкционированная установка на фасадах здания рекламы (в том числе временной), систем кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем, защитных жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых возможна только в соответствии с согласованным в установленном порядке Рабочем Проектом Оснащения.

15. При выявлении факта проведения несанкционированных работ или подключений к инженерным сетям строительные работы приостанавливаются до восстановления конструкций и сетей в исходное состояние за счёт Арендатора.

16. Арендаторам и работникам подрядных организаций запрещено на территории ТЦ распивать спиртные напитки, курить в местах общего пользования. Недопустимо портить оборудование и имущество. Имущественная ответственность за причиненный ущерб рабочими и другим Арендаторам полностью возлагается на Арендатора помещения.

17. Арендатор гарантирует освобождение Заказчика и Генерального подрядчика от любой ответственности, от уплаты денежных средств по всем претензиям, требованиям и судебным искам, возникшим в связи с увечьями и несчастными случаями на производстве (в т.ч. со смертельным исходом) в отношении персонала Арендатора или его Подрядчика в результате выполнения работ или в случае нарушения персоналом Подрядчика требований по охране труда и техники безопасности.

18. Арендатор вправе оформить или потребовать от Подрядчика полис гражданской ответственности при производстве строительно-монтажных работ.

1.4.3 Сдача выполненных строительных (монтажных) работ:

1. При наличии выполненных работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, Арендатор обязан предоставить исполнительную документацию, соответствующую существующим нормам и правилам в полном объеме.

2. По окончании электромонтажных работ необходимо произвести измерения и испытания электроустановок организацией, имеющей допуск СРО на их испытание и свидетельство о регистрации электротехнической лаборатории, а также предоставить подписанные представителями подрядной организации, технического надзора и авторского надзора:

- Исполнительную схему сети электроснабжения;
- Акт на скрытые работы по прокладке кабелей и установке разветвительных коробок;
- Технический отчет о измерениях и испытаниях электроустановок;
- Акт сдачи-приёмки электромонтажных работ.

3. По окончании работ по устройству сетей водоснабжения и канализации предоставить Арендодателю подписанные представителями подрядной организации, технического надзора и авторского надзора:

- Исполнительные схемы сетей канализации, горячего и холодного водоснабжения;
- Акты на скрытые работы по прокладке трубопроводов канализации, горячего и холодного водоснабжения;
- Акт гидравлического испытания систем горячего и холодного водоснабжения;
- Акт испытаний на пролив сетей канализации.
- При выполнении работ по переносу отопительных приборов предоставить Арендодателю подписанные представителями подрядной организации, технического надзора и авторского надзора:
- Исполнительные схемы выполненных сетей отопления;
- Акт на скрытые работы по прокладке трубопроводов отопления;
- Акт гидравлического испытания системы отопления;
- Паспорта и сертификаты на трубы и запорную арматуру с указанными техническими характеристиками и параметрами, соответствующими требованиям существующей системы отопления.

5. По окончании работ по устройству локальной пожарной сигнализации, подключённой к объектной системе, предоставить Арендодателю подписанные представителями подрядной организации, технического надзора и авторского надзора:

- Исполнительную схему локальной сети ПОС;
- Акт на скрытые работы по прокладке шлейфов;
- Акт испытания и сдачи-приёмки локальной сети ПОС.

1.5. Ответственность

При нарушении Арендатором, его представителем или подрядчиком настоящего Регламента проведения подготовительных работ арендаторами ТЦ, уполномоченными представителями Арендодателя составляется соответствующий акт.

В случае нарушения Арендатором положений Регламента проведения подготовительных работ арендаторами ТЦ, Арендодатель вправе предъявить Арендатору штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

Уплата штрафа не освобождает Арендатора от компенсации убытков, понесенных Арендодателем в полном объеме и (или) необходимости устранения нарушения Арендатором по требованию Арендодателя.

СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

_____ /

(м.п.)

От имени Арендатора:

_____ /

(м.п.)