

Объект

**Торгово-развлекательный комплекс
«Парк Хаус»**

Общестроительные технические условия для арендных площадей

Общестроительные технические условия

1. Введение

Торговый центр расположен в г. Казани на земельном участке, находящемся в частной собственности (в жилом районе).

Объект располагается в части города, легко доступной на автомобильном и общественном транспорте, а также пешком.

Торговые площади в Торговом центре расположены на первом и втором этажах. Офисные помещения расположены в отдельной части комплекса на уровне второго и третьего этажей с отдельным уличным входом.

2. Несущая нагрузка

Офисные и общие торговые площади имеют полезную нагрузку 500 кг/м².

3. Загрузка

3.0. Общие данные

Во входных зонах торгового комплекса и офисных помещений расположены информационные навигаторы с указанием юридических (брендовых) наименований Арендаторов. В инженерное обеспечение заложены следующие системы: система комплексной пожарной безопасности, охранной сигнализации, система внутренней и внешней телефонной связи, линии интернет для арендуемых площадей, система видеонаблюдения для мест общего пользования и парковки.

3.1 Потолки

В большей части арендуемых помещений предусмотрено устройство подвесных потолков, есть вероятность, что в некоторых помещениях подвесные потолки остались от прежних арендаторов.

Существующие инженерные коммуникации смонтированы в запотолочном пространстве, к помещению Арендатора выполнен подвод элементов инженерного обеспечения торгового комплекса. В зонах общего пользования потолок выполнен из ровно окрашенного гипсокартона с лампочками дневного света.

3.2 Напольное покрытие

Во входных зонах на первом этаже, а также в зонах общего пользования напольное покрытие и плинтуса сделаны из керамогранита.

Во всех помещениях под аренду ровный каменный пол, на который арендаторы могут положить любое покрытие по своему желанию. Частично в таких помещениях остается старое покрытие от прежних арендаторов.

В санитарных помещениях и туалетах на полу лежит плитка.

3.3. Стены

Стены окрашены. Также окрашиванию подлежат бетонные и парапетные ограждения.

Межсекционные перегородки, отделяющие помещения под аренду, представляют собой каркасные стены из гипсокартона, заполненные изоляционным материалом и покрыты грунтовкой белого цвета. Уровень шумоизоляции стен в готовом состоянии составляет около 35 Дб (за исключением соединительных стоечно-балочных конструкций). Вероятно, прежние арендаторы выполнили перегородки для улучшения арендуемого помещения. При необходимости и при согласовании с Арендодателем, эти перегородки могут быть демонтированы за счет и силами нового арендатора, либо установлены новые за счет и силами нового Арендатора.

3.4. Окна

Офисные помещения имеют различные варианты размещения окон. Окна согласно пожарным требованиям выполнены специальной конструкцией и не имеют возможности для открывания. Переделка окон запрещена.

3.5. Двери

Помещения торгового комплекса снабжены различными видами дверей. Двери в арендуемые помещения снабжены механическими запорными устройствами и оборудованы системой охранной сигнализации. Ключи от замков дверей Арендатор получает у технического менеджера комплекса. Замена ключей Арендатором возможна при условии согласования с Арендодателем и последующей передачи одного экземпляра в техническую службу комплекса.

3.6. Вентиляция

Отопление, вентиляция и кондиционирование помещений, сдаваемых под аренду, в основном объеме осуществляется через систему вентиляции.

Уровень воздухообмена соответствует территориальным нормам и будет соблюдаться арендодателем. Поступающий и приточный воздух (тепло/холод) централизованно обрабатывается, а затем подается в арендуемые помещения с установленной температурой, равной 19 градусам.

В соответствии с уличными температурами, температуры подаваемого воздуха составляет от 19 до 26 градусов.

По энергетическим причинам, арендодатель решает сам, в какое время отключать вентиляционную систему после закрытия торгового центра.

В санитарных помещениях система вентиляции комбинированная.

3.7. Охлаждение

Система трубопроводов холодной воды будет доводиться до всех арендуемых площадей землевладельцем/арендодателем. Предоставляемая тепловая нагрузка имеет различные значения в зависимости от типа и площади помещения.

Трубопровод с холодной водой также как и местные доводчики установлены Арендодателем.

В случае если Арендатору необходимы более высокие тепловые нагрузки, требования о них должны быть переданы Арендодателю до того, как договор вступит в силу. Арендодатель вправе либо подтвердить соответствующие возможности и организовать согласование нагрузок на систему охлаждения за счет арендатора, либо отказать, в связи с отсутствием возможности.

3.8. Отопление

Незначительное количество помещений имеет дополнительную систему радиаторного отопления.

Для системы отопления установлены следующие параметры:

Температура потока/оттока: 90/60 °С

Расчет потребления отопления производится одним центральным счетчиком, установленным в распределительной отопительной станции.

Все видимые комплектующие детали (распределительные щиты, радиаторы, клапаны) белого цвета, хромированные или никелированные.

3.9. Санитарная гигиена

Арендодатель оборудует туалетные комнаты в соответствии с требованиями нормативных документов для торговых центров (актуальные данные на момент заключения договора).

Все комплектующие детали будут белого цвета. В стены туалетных комнат вмонтированы смывные бачки и пластмассовые ободки для унитазов. В туалетных комнатах предусмотрены ершики, держатели туалетной бумаги, держатели для запасной туалетной бумаги, крючок (вешалка), а также емкости для бытовых отходов в дамских комнатах.

Также в туалетных комнатах находятся умывальные раковины, в раковину вмонтирован кран с однорукояточным смесителем и водоотливным отверстием, над раковиной установлена дозатор для жидкого мыла, зеркало, пластмассовая корзина для мусора. Входные двери со стороны коридора оборудованы табличками, обозначающие "Дамы"/"Господа".

3.10. Спринклерная система

Система спринклерного пожаротушения в торговом центре установлена при содействии ответственных органов самоуправления, а также в соответствии с системой противопожарной защиты и конструкцией здания торгового центра.

Спринклерные оросители должны быть открыты, помещать их в закрытое пространство категорически запрещено. Изменение системы спринклерного пожаротушения в арендуемых помещениях возможно только после согласования Арендодателем. В случае монтажа подвесного потолка, арендатор берет на себя обязательства по установке модифицированных люков/технических затворов (минимальный размер 60 x 60 см), для обеспечения необходимых мер по обслуживанию и ремонту инженерных систем.

3.11. Электричество

Арендатор получает энергоснабжение следующим образом:

- Арендодатель выполнил в полном объеме для офисных помещений систему электроснабжения, включая освещение и розеточную часть. Учет потребления электрической энергии для каждого офисного помещения не предусмотрен, а ведется учет общего потребления.

- для торговых помещений Арендатор выполнил подвод питающих линий в помещение Арендатора и установил электрический щит с прибором учета потребленной электрической энергии (трехфазный счетчик).

Электроснабжение торговых помещений по проекту осуществляется от распределительного щита с напряжением трехфазной сети 380/220 Вт с глухо заземленной нейтралью. Средняя мощность выделенная для таких помещений составляет 60 Вт/кв. м. Арендатор выполняет внутреннее электроснабжение арендуемого помещения самостоятельно после получения технических условий, разработки проекта по электроснабжению и согласования с Арендодателем, по окончании работ предоставляет технический отчет по электроизмерениям. При мощности 100 кВт и более Арендатор обязан оформить в инспекции «Ростехнадзора» акт допуска в эксплуатацию электроустановки.

Все осветительные приборы, необходимые для освещения зон общего пользования, поставлены и смонтированы Арендодателем.

В коридорах и санитарных комнатах установлены оптические пожарные извещатели, подключенные к центру противопожарной сигнализации здания. В отдельные части подвесного потолка также вмонтированы такие датчики.

В коридорах установлены громкоговорители, подключенные к центральной электроакустической системе (ЕА) и включающиеся в случае пожарной тревоги.

Арендатор оставляет на свое усмотрение использование, применение электрических счетчиков, телефонных и ISDN-подключений к известным поставщикам, операторам телефонной связи, а также установку антенных гнезд кабельных линий, их обслуживание и питание от широкополосного кабеля.

3.12. Пояснительная записка

Изменения, необходимые по техническим причинам либо по настоянию уполномоченных инстанций, а также изменения технического либо дизайнерского характера иницируемые Арендодателем должны быть проведены в установленном порядке.

Об изменениях, запланированных арендатором (например, об изменении технических параметров, связанных с внутренними коммуникациями в арендуемых помещениях), Арендодатель должен быть осведомлен, заблаговременно.

Изменения могут быть произведены арендатором в случае если они:

- технически выполнимы;
- соответствуют действующему законодательству;
- предварительно согласованы Арендодателем.