

- OPIS STANDARDU WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA
- WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA **LOKALU BIUROWEGO**

**STANDARD - WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE
- POMIESZCZENIA BIUROWE**

Posadzka	Podłoga podnoszona modułarna z użyciem płyt gipsowo – włóknowych (moduł 60/60cm) z prześwitem 11 cm, o łącznej wysokości 15 cm Wykładzina dywanowa w płytkach 50x50 cm o gramaturze 550 g/m ² .
Ściany	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany trzonu komunikacji pionowej i zewnętrzne – żelbetowe monolityczne • Słupy – żelbetowe monolityczne • Wykonane warstwy wykończeniowe ścian – zabezpieczenie antypyłowe
Sufit	Podwieszany typu Armstrong
Stolarka okienna	Okna aluminiowe, szyby zespolone i/lub fasady aluminiowe słupowo-ryglowe, szklenie pakietem ze szkłem bezpiecznym hartowanym z testem HST. Szyba wewnętrzna bezpieczna laminowana ochrona w klasie P2A Część okien uchylnych. Zewnętrzne okienne żaluzje automatyczne w wersji samonośnej o montażu fasadowym.
Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe do Lokalu – przeszklone w konstrukcji aluminiowej, szyba matowa lub przezroczysta
Oświetlenie	Panele LED w suficie podwieszonym.
Wentylacja	Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna sterowana centralnie, zapewniająca wymianę powietrza w ilości 40 m ³ /1h/1 osobę przy założeniu zagęszczenia 1 osoba/6m ² . Powietrze wstępnie podgrzane zimą i schłodzone latem. Rozprowadzenie w pomieszczeniu w przestrzeni sufitu podwieszanego.
Instalacja grzewcza oraz klimatyzacja	Systemy dla najemców zaprojektowano w oparciu o dwururowy system VRF z odzyskiem ciepła R2 firmy MITSUBISHI ELECTRIC, umożliwiający jednocześnie chłodzenie oraz grzanie pomieszczeń. System klimatyzacji VRF umożliwia precyzyjną regulację temperatury pomieszczeń poprzez ciągłą regulację przepływu czynnika chłodniczego w zależności od obciążenia chłodniczego lub grzewczego jednostek wewnętrznych oraz współpracę ze sterownikami indywidualnym.. Dla systemu klimakonwektorów sterownik AE200 pozwala na rejestrację zużycia energii i wizualizację poszczególnych jednostek oraz porównywanie aktualnych danych zużycia energii z historycznymi. Dla każdego układu chłodniczego przewiduję się zabudowę skrzynek rozgałęźnych z możliwością rozbudowy o dodatkowy układ rozdzielaczowy. Przewiduje się zabudowę skrzynek z możliwością podłączenia do 16 jednostek wewnętrznych.
Instalacja wodno-kanalizacyjna	W strefie wybranych lokali dostępny pion kanalizacyjny grawitacyjny. Do pomieszczeń doprowadzona woda zimna, ciepła i oraz cyrkulacja. Rozprowadzenie instalacji wodnej wraz z zaworami i licznikami po stronie najemcy.
Instalacja elektryczna, teletechniczna i TV kablowej	<ul style="list-style-type: none"> • Instalacja elektryczna i teletechniczna rozprowadzona wewnątrz Lokalu: <ul style="list-style-type: none"> – 1 gniazdo wtykowe ogólne z uziemieniem, umieszczone przy drzwiach wejściowych do pomieszczenia na wysokości ok. 30 cm od podłogi lub 1 gniazdo wtykowe ogólne z uziemieniem na wysokości 30 cm od podłogi na każde 100 m² lokalu open space. – 1 wyłącznik oświetlenia umieszczony przy drzwiach wejściowych do pomieszczenia na wysokości ok. 135 cm od podłogi lub 1 wyłącznik oświetlenia umieszczony przy drzwiach wejściowych do pomieszczenia open space na każde 50 m² pomieszczenia. Sekcje oświetlenia grupowane w wyłączniki seryjne.

Stale dążąc do ulepszania budowanych przez nas obiektów zastrzegamy sobie prawo modyfikowania przedstawionych rozwiązań

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 studnia logiczna (puszka podłogowa) 2 x 2*RJ45 +2 x 230V + 2 x 230V DATA na 20 m² lub ta sama ilość przeniesiona na ściany pomieszczenia. • Wydzielone obwody gniazd DATA (obwody gwarantowane) w przypadku braku zasilania podstawowego, będą zasilane z transformatora rezerwowego zasilanego z odrębnego, niż zasilanie podstawowe, Głównego Punktu Zasilającego (GPZ). Rozruch zasilania rezerwowego nastąpi automatycznie, w czasie około 60 sekund od zaniku zasilania podstawowego. Na czas potrzebny do rozruchu obwody gwarantowane będą zasilane z UPS zlokalizowanych w lokalach. Urządzenie UPS nie należy do standardowego wyposażenia. <p>Opomiarowanie zużycia energii elektrycznej będzie następowało poprzez podlicznik montowany przez Wynajmującego, na podstawie umowy najmu. Liczniki znajdują się w rozdzielniach administracyjnych znajdujących się w częściach wspólnych budynku.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakres instalacji teletechnicznej wprowadzonej do pomieszczenia: <ul style="list-style-type: none"> - podłączenie do sieci telefonicznej, - podłączenie do sieci internetowej. • Serwerownia budynkowa będąca miejscem przyłączenia usług operatorów. • Doprowadzenie do Lokalu z serwerowni budynkowej światłowodu jednomodowego. • Doprowadzenie do Lokalu z serwerowni budynkowej kabla telefonicznego wieloparowego. • Rozprowadzenie po Lokalu skrętki kategorii 6- sieć wewnętrzna zakończona na panelach krosowych z modułami RJ45. <p>Na Najemcy spoczywa obowiązek zawarcia odrębnej umowy z operatorem na świadczenie usług telefonicznych, internetowych i TV kablowej.</p>
Instalacja kontroli dostępu	<p>Centralny system dozoru bezpieczeństwa budynku obejmuje system kontroli dostępu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) strefa wejścia do lokali i hal garażowych, b) system CCTV, w zakresie wejścia do hal garażowych i wejścia zewnętrznego do budynku oraz holi windowych, c) całodobową recepcję/ochronę.
Instalacja sygnalizacji pożaru (SSP) i dźwiękowego systemu ostrzegawczego (DSO)	<p>Adresowalny system sygnalizacji pożaru (SSP), monitorowany przez Państwową Straż Pożarną lub firmę posiadającą koncesję PSP.</p> <p>Na Najemcy spoczywa obowiązek wyposażenia lokalu w przenośne środki ochrony przeciwpożarowej.</p>

1. Wysokość kondygnacji

W Obiekcie w zakresie powierzchni biurowych przewidziano wysokość kondygnacji od podłogi podniesionej do sufitu podwieszanego na poziomie minimalnym: **2,75 m**.
Możliwe miejscowe zaniżenia wynikające z przebiegu instalacji podsufitowych.

2. WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA OBIEKTU:

a) Stropy

Założono następujące sumaryczne obciążenia użytkowe:

Stale dążąc do ulepszania budowanych przez nas obiektów zastrzegamy sobie prawo modyfikowania przedstawionych rozwiązań

- Obciążenia użytkowe płyty parteru - 5 kN/m²
- Obciążenia użytkowe płyt kondygnacji biurowych - 3,8 kN/m²
- Obciążenie płyt kondygnacji biurowych: strefy na archiwa bądź serwerownie – 5 kN/m²
4 strefy o pow. ok. 30m² każda na kondygnacji.

Wszelkie obciążenia zarówno punktowe jak i równomiernie rozłożone przekraczające te wartości winny być bezwzględnie uzgodnione z Wynajmującym.

System podłóg podniesionych pewien zostać dostosowany do obciążeń adekwatnych dla przeznaczenia powierzchni najmu.

b) Ściany

Nie wolno dokonywać zmian, modyfikacji i uszkodzeń ścian działowych i konstrukcyjnych. Przegród wykończonych w technologii ścian z płyt G-K montowanych na stelażu metalowym nie należy obciążać obciążeniami przekraczającymi typowe dopuszczalne obciążenia przewidziane dla płyt kartonowo-gipsowych montowanych na stelażu metalowym. Do ścianek tych nie wolno mocować żadnych elementów masywnych, bez przeniesienia ciężaru tych elementów na posadzkę.

c) Drogi ewakuacyjne

Podział powierzchni Lokalu czy też aranżacja wnętrza Lokalu nie mogą utrudniać dostępu do dróg ewakuacyjnych (korytarz, klatki schodowe). W przypadku gdy najmowana powierzchnia zawiera dostęp do drogi ewakuacyjnej, drzwi ograniczające dostęp do tej drogi będą wyposażone w zamek z elektrolygłem umożliwiającym otwarcie w wypadku zagrożenia pożarowego oraz system umożliwiający otwarcie tych drzwi.

d) Instalacje

Zabrania się ingerencji w instalacje Lokalu i Obiektu.

W przypadku wymiany źródeł światła w oświetleniu Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest do montażu nowych źródeł światła o barwie światła zgodnej z stanem przekazywanym.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY