

Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia

WYTYCZNE BUDOWLANE DO WYKOŃCZENIA LOKALU USŁUGOWEGO (UŻYTKOWEGO)

1. Posadzka lokalu

- 1) Obecnie istnieje posadzka betonowa do wykończenia.
- 2) Posadzka w obrysie lokalu do wykończenia zgodnie z wymaganiami przepisów dla tego rodzaju lokalu i zapisami dokumentacji budynku. Płyta żelbetowa stropu ma grubość 28 cm wg projektu architektoniczno – budowlanego całego budynku.
- 3) Najemca wykonuje docelową podłogę w lokalu do poziomu posadzki przylegającego pomieszczenia,
- 4) **Uwaga !** W przypadku gdy przez przestrzeń lokalu przebiega dylatacja, wiąże się to z koniecznością dylatowania posadzki oraz wszystkich elementów na nim leżących - zgodnie ze sztuką budowlaną.
- 5) **Uwaga !** W przypadku dużych obciążeń na poziom stropu związanych z urządzeniami w które będzie wyposażony lokal np. lodówki, zmywarki, itp. obciążenia graniczne (dynamiczne) należy uzgodnić z biurem projektów.
- 6) **Nośność stropu nad garażem, który znajduje się pod pomieszczeniem lokalu (obciążenie użytkowe zakładane dokumentacją projektową) - 2,8 kN/m².**

2. Ściany wewnętrzne lokalu

- 1) Lokal ma wykonane jedynie ściany zewnętrzne ograniczające przestrzeń lokalu, zgodnie z załączonym rysunkiem-rzutem pomieszczenia.
- 2) Ściany działowe wewnątrz lokalu są do wykonania przez najemcę np. w technologii ścian z płyt gipsowo-kartonowych.
- 3) Na ścianach wykonanych z płyt GK nie można mocować ciężkich elementów wyposażenia (zgodnie z technologią gipsowo – kartonową lub zgodnie z dokumentacją projektową przygotowaną dla tego lokalu przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz po uzgodnieniu z Wynajmującym).
- 4) Wykończenie powierzchni ścian docelowo zgodnie z uzgodnioną dokumentacją projektową i wymaganiami w tym zakresie opracowaną na zlecenie Najemcy.

3. Wejście do lokalu, tablice informacyjne, napisy, reklamy lokalu, monitorig lokalu.

- 1) Obecnie istnieją drzwi wejściowe do lokalu z dwu stron: jedno wewnątrz budynku od strony ul. Bułhaka - hallu głównego, drugie z zewnątrz budynku od strony skrzyżowania ul. Bułhaka i Dworskiej – zgodnie z załączonym rysunkiem.
- 2) W przypadku wykonywania napisów, informacji, reklam dotyczących lokalu Najemca wykonuje we własnym zakresie po zatwierdzeniu projektu przez Wynajmującego.
- 3) Obecnie budynek Narodowego Centrum Nauki (w tym Przedmiot najmu) jest chroniony całodobowo w systemie ochrony osobowej i wizyjnej.

4. Sufity podwieszane

- 1) Obecnie sufit lokalu nie jest wykończony, istnieje w formie niewykończonego stropu na którym zmontowane są instalacje pożarowe (czujki) , oprawy oświetleniowe, itp.

- Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia
- 2) Ewentualne sufity podwieszane Najemca wykonuje we własnym zakresie po zatwierdzeniu projektu aranżacji przez Wynajmującego.
 - 3) Poziom montażu sufitów wg. projektu arch. - budowlanego obiektu lub inny zgodnie z wymaganiami Najemcy, przepisów w tym zakresie. Wykonane z materiałów niepalnych lub trudno zapalnych, powinny posiadać atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
 - 4) W przypadku wykonania sufitów pełnych, należy wykonać (na koszt Najemcy) obniżenie instalacji pożarowej do poziomu sufitu zgodnie z projektem budowlanym, w tym w zakresie pożarowym.

5. Instalacje

5.1. Instalacja wody

- 1) Woda ciepła i zimna realizowana jest z sieci miejskiej i podgrzewana w wymiennikowni budynku.
- 2) Najemcy we własnym zakresie i na swój koszt wykonują aranżację wnętrza i instalację wewnętrzną wraz z wyposażeniem i doprowadzeniem. W pomieszczeniu zainstalowane są wodomierze ciepłej, zimnej i szarej wody.
- 3) Jeżeli w wynajmowanym pomieszczeniu znajduje się hydrant, najemca na swój koszt i zgodnie z obowiązującymi przepisami dostosuje lokalizację hydrantu do aranżacji wnętrza.
- 4) Najemca we własnym zakresie i na swój koszt wykonuje rozprowadzenie instalacji wewnętrznej dla potrzeb lokalu.
- 5) Najemca przed przystąpieniem do prac ma obowiązek uzgodnić projekt instalacji z Wynajmującym. Wszelkie prace wykonane przez Najemcę bez wcześniejszego uzgodnienia i akceptacji będą musiały być usunięte na koszt Najemcy.
- 6) Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ma obowiązek zaopiniować projekty poszczególnych instalacji na powierzchni wynajmowanego lokalu z uprawnionymi rzeczoznawcami: ds. bezpieczeństwa i higieny pracy, ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- 7) Najemca ma obowiązek udostępniać lokal Wynajmującemu lub jego służbom technicznym z uwagi na połączenie istniejących instalacji z instalacjami całego budynku.

5.2. Instalacja kanalizacji sanitarnej

- 1) Najemca we własnym zakresie i na swój koszt wykona aranżację wnętrza i instalację wewnętrzną wraz z wyposażeniem i doprowadzeniem.
- 2) W przypadku zabudowy lokalu gastronomicznego, Najemca musi wykonać podłączenie wszystkich przyborów będących na wyposażeniu lokalu do instalacji kanalizacji technologicznej z separatorem tłuszczów z zintegrowanym osadnikiem tłuszczów. W budynku istnieje separator tłuszczów zlokalizowany na kondygnacji podziemnej (w garażu).
- 3) Najemca przed przystąpieniem do prac ma obowiązek uzgodnić projekt instalacji z Wynajmującym. Wszelkie prace wykonane przez Najemcę bez wcześniejszego uzgodnienia i akceptacji będą musiały być usunięte na koszt Najemcy.
- 4) Najemca we własnym zakresie ma obowiązek uzgodnić projekty poszczególnych instalacji na powierzchni wynajmowanego lokalu z uprawnionymi rzeczoznawcami: ds. bezpieczeństwa i higieny pracy, ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych
- 5) Na terenie powierzchni do wynajęcia mogą znajdować się czyszczaki, piony z rewizjami. Najemca ma obowiązek udostępniać lokal Wynajmującemu lub jego służbom technicznym z uwagi na istniejące uzbrojenie i nie dopuścić do ich zastawienia i zamurowania.
- 6) Najemcy nie wolno demontować, zakrywać żadnych podejść kanalizacyjnych.

Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia

5.3. Instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji

5.3.1. UWAGI OGÓLNE

- 1) Prace budowlano-montażowe związane z wykonaniem systemu wentylacji i klimatyzacji w obrębie lokalu usługowego (użytkowego), których całość leży w gestii Najemcy, mogą być prowadzone wyłącznie na podstawie dokumentacji projektowej, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
- 2) Dokumentacja musi spełniać wymagania opisane w pkt. 6.
- 3) Ponadto dokumentacja projektowa, o której mowa powyżej, podlega zatwierdzeniu przez Wynajmującego (po wcześniejszej konsultacji z gwarantem Budynku), co ma na celu zapewnienie poprawnej pracy instalacji w całym budynku oraz w obrębie lokalu usługowego (użytkowego) zgodnie z założeniami w dokumentacji projektowej i założonymi dla tej przestrzeni parametrami oraz z centralnym systemem dla obiektu. Nie może zklócać istniejącego systemu wentylacji w budynku.
- 4) Wykonana instalacja wentylacji i klimatyzacji nie może naruszać warunków gwarancji dla tej instalacji udzielonej przez Gwaranta Budynku i obowiązujących Wynajmującego.
- 5) Wszystkie koszty związane z wykonaniem w lokalu usługowym (użytkowym) instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, a w szczególności:
 - koszt wykonania dokumentacji projektowej,
 - koszt zakupu i dostawy urządzeń, instalacji, armatury i osprzętu;
 - koszt robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem systemu wentylacji mechanicznej i klimatyzacji,
 - koszt prób, odbioru, uruchomienia i przekazania do eksploatacji wykonanych systemów,
 - koszt dokumentacji powykonawczej,będzie pokrywać Najemca lokalu.
- 6) Do wykonania instalacji w obrębie lokalu usługowego (użytkowym) mogą być użyte wyłącznie materiały, urządzenia i osprzęt posiadający odpowiednie dokumenty dopuszczające je do stosowania w budownictwie na podstawie przepisów odrębnych, które muszą być dołączone do dokumentacji powykonawczej.
- 7) Po wykonaniu instalacji w lokalu usługowym (użytkowym) wymagane jest przeprowadzenie przez Najemcę prób, pomiarów i badań zgodnie z przepisami, normami dla tej instalacji w obecności przedstawicieli Wynajmującego. Wszelkie protokoły z przeprowadzonych prób i badań muszą być dołączone do dokumentacji powykonawczej.

5.3.2. KLIMATYZACJA I WENTYLACJA

- 1) Do przestrzeni lokalu doprowadzono jedynie wentylację za ścianę oddzielającą od przestrzeni holu.
- 2) Najemca we własnym zakresie i na swój koszt wykonuje dokumentację projektową instalację wentylacji i klimatyzacji po zaakceptowaniu projektu przez Wynajmującego oraz wykonuje ją wewnątrz lokalu.
- 3) Lokal należy wyposażyć w układ regulacji temperatury sterujący pracą klimakonwektora (klimakonwektorów), służący do indywidualnego nastawienia wartości temperatury w lokalu.
- 4) Zasilanie klimakonwektorów w obrębie lokalu należy wykonać z rozdzielni elektrycznej indywidualnej dla tego lokalu. Podczas montażu klimakonwektora należy przestrzegać postanowień dokumentacji techniczno-ruchowej tych urządzeń, wymagań projektu technicznego dla lokalu, zasad techniki instalacyjnej i przepisów prawa budowlanego.

Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia

5.4. Instalacja elektryczna

- 1) W lokalu została rozprowadzona instalacja elektryczna wewnętrzna. W lokalu są WLZ - 2 obwody: ogólny (gwarantowany) oraz z UPS umieszczone pod sufitem. Zapas przewodów jest umieszczony pod sufitem w lokalu przy wyjściu na zewnątrz. Liczniki fizycznie znajdują się w szachcie koło wind na parterze (są również uwidocznione w BMS.)
- 2) Wykonanie dokumentacji projektowej, jej uzgodnienie, wykonanie i podłączenie lokalnych tablic elektrycznych oraz wewnętrzna instalacja elektryczna pozostają w zakresie Najemcy. Rozdzielnica, do której doprowadzony jest główny przewód zasilający lokal musi być wyposażona w licznik zużycia energii elektrycznej zaakceptowany przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest wykonać i przedłożyć do akceptacji projekt instalacji elektrycznej lokalu wraz ze schematem tablicy rozdzielczej. Tablica powinna być wyposażona zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami w wyłącznik główny, sygnalizację obecności napięcia, ograniczniki przepięciowe, wyłączniki nadprądowe i różnicowoprądowe.
- 3) Pozostałe wyposażenie (wyłączniki instalacyjne, różnicowo-prądowe itp.) stosownie do potrzeb najemcy, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, przy czym należy stosować wyodrębnione obwody: oświetlenia, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia oraz obwody do odbiorników wymagających indywidualnego zabezpieczenia.
- 4) Wymagane jest wykonanie oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego w lokalu zgodnie z PN (atesty na oprawy). Projekt instalacji elektrycznej należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. ppoż. i przedstawić do akceptacji Wynajmującemu.
- 5) Po zakończeniu prac najemca zobowiązany jest dostarczyć dokumentację powykonawczą zawierającą – projekt powykonawczy, protokoły z pomiarów elektrycznych wykonanych przez uprawnionego elektryka. Protokoły mają być podpisane przez wykonującego pomiar z grupą SEP E i sprawdzającego protokół z grupą SEP D. Należy dostarczyć:
 - a) pomiar rezystancji izolacji rozdzielnic
 - b) jw. wszystkich obwodów
 - c) pomiar skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
 - d) protokół zadziałania wyłącznika różnicowoprądowego z podanym czasem zadziałania i prądem wyłączenia
 - e) oraz atesty – deklaracje zgodności z normami zharmonizowanymi potwierdzone przez jednostkę notyfikowaną, świadectwa dopuszczenia dla zastosowanych materiałów (przewody, oprawy, aparatura łączeniowa i zabezpieczająca, rozdzielnice itp.)
- 6) Gotowość do przekazania dokumentacji powykonawczej i załączenia zasilania lokalu należy zgłosić do Wynajmującego. Odbiór instalacji i zaplombowanie licznika musi mieć miejsce przed zabudowaniem instalacji przez Najemcę.
- 7) Do włączenia napięcia do lokalu Najemcy konieczna jest obecność Wykonawcy, elektryka.

5.5. System sygnalizacji pożaru

- 1) W przypadku zmiany w stosunku do dokumentacji projektowej budynku projektu wysokości sufitu lub montażu sufitu podwieszanego Najemca dokona przesunięcia czujek pożarowych i innych zamontowanych obecnie na stropie na własny koszt oraz wykona pomiary we własnym zakresie.

NARODOWE CENTRUM NAUKI

UL. TWARDOWSKIEGO 16, 30-312 KRAKÓW, TEL. +48 123419001, E-MAIL: biuro@ncn.gov.pl

REGON: 121361537, NIP: 6762429638

- Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia
- 2) W przypadku zmiany w stosunku do wstępnego projektu podziału pomieszczenia (wg załączonego rysunku) Najemca wykona na własny koszt instalacje tego systemu oraz wykona pomiary we własnym zakresie.
 - 3) Wszystkie zmiany w stosunku do projektu muszą być uzgodnione z Projektantem i Wykonawcą instalacji SSP.
 - 4) Ewentualna instalacja nagłośnienia muzycznego w lokalu musi być sprzężona z instalacją SSP obiektu poprzez moduł odcinający, który wyłącza muzykę w przypadku alarmu pożarowego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odmowy instalacji nagłośnienia.

5.6. Instalacja telefoniczna i internetowa

Najemca we własnym zakresie zawiera umowę z dostawcą usług teleinformatycznych, który doprowadza odpowiednie łącza do lokalu.

6. Uzgodnienia i informacje

- 1) W projekcie (dokumentacji projektowej) całego budynku zostały ujęte wstępne założenia dotyczące lokalu (konstrukcyjne, wykończeniowe, instalacyjne, sanitarne, pożarowe), w tym warunków ochrony pożarowej w budynku, m.in. ilości osób dla poszczególnych lokali usługowych (użytkowych). Dostosowując przestrzeń dla potrzeb lokalu należy zapoznać się z dokumentacją projektową, założeniami projektowymi dla tego lokalu i uwzględnić je przy adaptacji lokalu.
- 2) W zakresie ochrony pożarowej obiektu aranżacja pomieszczeń musi być uzgodniona pod względem przeznaczenia i ostatecznego sposobu wykorzystania z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- 3) Powierzchnia przeznaczona do wynajmu wymaga adaptacji, aranżacji i dostosowania do przepisów.
- 4) W związku z tym niezbędne jest wykonanie wielobranżowego projektu z wymaganymi prawem uzgodnieniami i pozwoleniami (w tym decyzji pozwolenia na budowę) dla tego lokalu i tej działalności, a następnie wykonanie robót adaptacyjnych i uzyskanie pozwoleń dla prowadzenia tej działalności.
- 5) W tym celu Wynajmujący udostępni posiadaną dokumentację niezbędną do adaptacji tej przestrzeni, w tym dla instalacji oraz warunki, parametry tych instalacji przewidziane dla tej przestrzeni w dokumentacji budynku.
- 6) Adaptacja nie może naruszać posiadanych warunków gwarancji dla budynku i instalacji.
- 7) Prace budowlano-montażowe związane z adaptacją w obrębie lokalu usługowego (użytkowego), których całość leży w gestii Najemcy, mogą być prowadzone wyłącznie na podstawie dokumentacji projektowej, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 19 Prawo budowlane.
- 8) Dokumentacja musi spełniać wymagania rozporządzenia MI z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1133)
- 9) Dokumentacja musi być uzgodniona przez odpowiednie jednostki i instytucje, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, a w szczególności przez rzeczoznawców ds. bezpieczeństwa i higieny pracy, ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- 10) Powyższa dokumentacja projektowa winna być wykonana zgodnie z:
 - a) Ustawą Prawo Budowlane wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, w tym m.in.:
 - b) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia

- c) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
 - d) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
 - e) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej,
 - f) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - g) Ustawą z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - h) Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej,
 - i) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny (pracy Dz.U. 1997 nr 129 poz. 844),
 - j) Ustawą z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. 2006 nr 171 poz. 1225),
 - k) Ustawą o zmianie ustawy o paszach oraz ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. 2010 nr 230, poz. 1511). Oba akty prawne są obowiązujące.
 - l) Oprócz nich funkcjonują także rozporządzenia, płynące z Unii Europejskiej. Jest to:
 - a. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 178/2002 z dnia 28 stycznia 2002 r. ustanawiające ogólne zasady i wymagania prawa żywnościowego,
 - b. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 852/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych.
- 11) Wszystkie koszty związane z wykonaniem w lokalu usługowym (użytkowym) prac adaptacyjnych, a w szczególności:
- a) koszt wykonania dokumentacji projektowej,
 - b) koszt zakupu i dostawy urządzeń, instalacji, armatury i osprzętu;
 - c) koszt robót budowlano-montażowych związanych z dostosowaniem lokalu do działalności gastronomicznej,
 - d) koszt prób, odbioru, uruchomienia i przekazania do eksploatacji wykonanych instalacji, urządzeń, systemów,
 - e) koszt dokumentacji powykonawczej,
- będzie pokrywać Najemca lokalu.
- 12) Poszczególne przestrzenie budynku zostały wstępnie opomiarowane w systemie BMS. Natomiast lokal należy opomiarować oddzielnie. Rozliczenia będą dokonywane wg wskazań subliczników w miarę możliwości technicznych.
- 13) Najemca będzie zobowiązany do napraw, konserwacji, wymiany filtrów, przeglądów, urządzeń, instalacji, usuwania wad i innych dotyczących lokalu.



Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania – wytyczne budowlane do wykończenia