



WARUNKI TECHNICZNE POMIESZCZEŃ BIUROWYCH
WYTYCZNE DLA NAJEMCÓW
BUDYNEK A

WHITE STAR 2 SP. Z O.O.
Ul. GROCHOWSKA 306/308
03-840 WARSZAWA

1. Informacje podstawowe

Budynek oznaczony literą A przy ul. Grochowskiej 306/308 w Warszawie został wzniesiony w 1959 roku. Obiekt posiada piwnicę oraz 7 poziomów naziemnych, w tym nadbudówkę techniczną oraz parter podzielony na lobby budynkowe i część frontową od ulicy z przeznaczeniem usługowo handlowym.

Ustrój nośny stanowią żelbetowe monolityczne słupy i belki, oraz płyty stropowe żelbetowe.

Budynek będzie posiadał jedną klatkę schodową obsługującą wszystkie poziomy oraz instalacje: elektryczną, teleinformatyczną, DSO, SSP, grzewczą, wentylacyjną z funkcją chłodzenia, wodną, kanalizacyjną, hydrantową oraz niezbędne wyposażenie określone przez Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego.

Ogólne informacje o Budynku:

- Liczba kondygnacji: 8 (w tym piwnica oraz część techniczna na ostatniej kondygnacji);
- Wysokość budynku: 28,72 m (do szczytu pomieszczenia technicznego na dachu);
- Pow. zabudowy: 740,2 m²;
- Pow. całkowita: 4.712,2 m²;
- Kubatura: 12.453 m³.

Wysokość poszczególnych kondygnacji:

- Piętro 5: 4,00 m (3,52 m)
- Piętro 4: 3,75 m (3,40 m)
- Piętro 3: 3,84 m (3,46 m)
- Piętro 2: 3,77 m (3,35 m)
- Piętro 1: 3,80 m (3,35 m)
- Parter: 3,73 m (3,65 m)
- Piwnica: 2,50 m – 2,70 m

lokalnie obniżone o wysokości belek (wysokość w nawiasie) oraz instalacje podwieszane do sufitów.

Powierzchnie biurowe oddawane są Najemcy w stanie gotowym do użytkowania, zgodnie ze specyfikacją określaną w punkcie 5 niniejszych Warunków Technicznych. Najemca może określić swój standard wykończenia powierzchni a następnie we własnym zakresie i na własny koszt opracować Projekt wnętrza i wykonać Prace wykończeniowe samemu lub powierzyć wykonanie tych Prac Wynajmującemu.

2. Definicje

- Budynek** - budynek biurowy oznaczony literą A, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308.
- Najemca** - spółka lub dowolna instytucja, osoba prawna lub fizyczna wynajmująca Pomieszczenia w Budynku łącznie z pracownikami Najemcy, innymi osobami i instytucjami znajdującymi się w Budynku za jego przyczyną.
- Pomieszczenie** - pomieszczenie biurowe lub dowolne inne znajdujące się w Budynku bez względu na jego przeznaczenie i użytkownika.
- Prace, Roboty** - jakiegokolwiek prace budowlane, remontowe, montażowe, instalacyjne itp. prowadzone w Budynku, polegające na adaptacji i wykańczeniu Pomieszczeń, w szczególności wyburzenia, wznoszenie ścian, montaż okładzin ściennych i podłogowych, obudów i szaf wnękowych, wymiana elementów Wyposażenia, wymiana, przebudowa i rozbudowa instalacji.
- Projekt** - dokumentacja określająca zakres i sposób prowadzenia Prac, wykonana przez Wynajmującego zgodnie z wytycznymi Najemcy lub na wniosek i koszt Najemcy. Prace wolno prowadzić jedynie po pisemnym zatwierdzeniu

Projektu przez Wynajmującego, zgodnie z tym Projektem i wyłącznie w zakresie określonym przez Projekt.

Wynajmujący - White Star 2 sp. z o.o.

Wyposażenie - wszelkie elementy wbudowane w Budynku stanowiące własność Wynajmującego, takie jak drzwi, okna, parapety, posadzki, progi, kaloryfery, balustrady i poręcze, czynne instalacje i ich elementy, nieczynne instalacje i ich elementy zachowane w Budynku dla oddania jago dawnego charakteru.

3. Ogólna charakterystyka Budynku

Liczba użytkowników

Przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia powierzchni biurowej równy 9 m² powierzchni użytkowej/osobę, jako podstawę przy projektowaniu instalacji HVAC i systemów bezpieczeństwa pożarowego Budynku.

Dopuszczalne obciążenia

Dopuszczalne charakterystyczne wartości obciążenia użytkowego wynoszą 5,0 kN/m² (500 kg/m²) wraz z istniejącymi i nowoprojektowanymi ścianami działowymi, warstwami wykończeniowymi podłóg oraz instalacjami. Należy bezwzględnie przestrzegać tej wartości.

Instalacja elektryczna

W Budynku wykonana będzie trójfazowa instalacja prądu elektrycznego zmiennego 230 V, 50 Hz. Wynajmujący zainstaluje rozdzielnie główną Budynku wyposażoną w wyłącznik główny, licznik energii elektrycznej i liczniki Najemców oraz administracyjne rozdzielnie piętrowe.

W Pomieszczeniach Najemcy Wynajmujący rozprowadzi instalację gniazd wtykowych i oświetlenia oraz dostarczy i zamontuje oprawy oświetleniowe i osprzęt. Moc szczytowa wszystkich odbiorów zainstalowanych w Pomieszczeniach Najemcy nie może przekraczać wartości określonej wzorem:

$$P_s = P_z \cdot k_j \leq A \cdot P \quad [W]$$

gdzie:

P_s - moc szczytowa,

P_z - moc zainstalowana,

k_j - współczynnik jednoczesności,

A - powierzchnia użytkowa Pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę,

P = 50 W/m² powierzchni użytkowej.

Instalacje teletechniczne

Budynek wyposażony jest w połączenie światłowodowe. Wynajmujący doprowadzi do miejsca wskazanego przez Najemcę sygnał informatyczny z serwerowni całego obiektu. Sygnał ten będzie doprowadzony zgodnie ze specyfikacją potrzeb teleinformatycznych Najemcy (przewodem światłowodowym lub skrętką UTP). Po sprecyzowaniu potrzeb Najemca uzyska ofertę od operatora usług teleinformatycznych w Budynku, który następnie zestawí usługę dla Najemcy.

Istnieje możliwość przeniesienia obecnie funkcjonujących usług teleinformatycznych Najemcy do Budynku – będzie to jednak przedmiotem indywidualnych ustaleń pomiędzy operatorem w Budynku a Najemcą.

Instalacje kontroli dostępu i telewizji przemysłowej

W Budynku wykonana zostanie instalacja kontroli dostępu (KD) regulująca dostęp do powierzchni biurowej z korytarzy piętrowych. Ich otwarcie możliwe będzie po użyciu imiennej karty zbliżeniowej wydanej przez Wynajmującego każdemu z pracowników Najemcy.

Ponadto w Budynku zostanie wykonana instalacja cyfrowa telewizji przemysłowej (CCTV). System kamer będzie obejmował wejście główne, klatkę schodową i korytarze piętrowe. Obraz z kamer zapisywany będzie na rejestratorze i przechowywany w zamkniętym pomieszczeniu o ograniczonym dostępie.

Instalacje HVAC

W Budynku zaprojektowano centralne ogrzewanie (z grzejnikami instalowanymi pod oknami lub przy filarach międzyokienne). Budynek ogrzewany jest z ciepła miejskiego, wytwarzanego w oparciu o

kogenerację, dystrybuowanego poprzez własny nowoczesny i w pełni zautomatyzowany węzeł cieplny, dostosowujący się do warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz.

W pomieszczeniach biurowych przewidziano wentylację mechaniczną wywiewną i nawiewniki świeżego powietrza, indywidualne dla każdego piętra. Dodatkowo, pomieszczenia biurowe Najemcy wyposażone będą w instalację klimatyzacji, działającą w oparciu o zespoły multi-splitów, zainstalowane w pomieszczeniach biurowych i centralne jednostki zamontowaną na dachu budynku. Splitsy będą regulowały temperaturę wewnętrzną i wilgotność w okresie letnim. W okresie zimowym - wilgotność wynikowa. Toalety wyposażone będą w wentylatory wywiewne o odpowiedniej mocy, dostosowanej do rozmiaru i lokalizacji toalet.

Instalacje zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz kanalizacyjna

Instalacje zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz kanalizacyjna dostępne są w częściach wspólnych, w toaletach.

Ciepła woda przygotowywana jest lokalnie, w podgrzewaczach pojemnościowych. Ponadto jest możliwość doprowadzenia zimnej wody i kanalizacji na potrzeby aneksów kuchennych w obrębie powierzchni najmu, w pobliżu toalet i zaprojektowanych szachtów pionowych. Nie przewiduje się dodatkowej wentylacji w aneksach kuchennych.

Instalacja hydrantowa

W Budynku znajduje się instalacja hydrantowa w postaci 2 pionów na każdej kondygnacji. Niedopuszczalne są jakiegokolwiek zmiany w tej instalacji.

Instalacje i zabezpieczenia ppoż.

Budynek zostanie wyposażony w szereg instalacji i urządzeń technicznych dla poprawy bezpieczeństwa pożarowego. Należą do nich: główny wyłącznik prądu, oświetlenie awaryjne, dźwiękowy system ostrzegawczy DSO, system sygnalizowania pożaru SSP, system napowietrzania i oddymiania klatek schodowych poprzez klapy dymowe wyposażone w czujki dymu i przyciski otwierania. W przypadku prowadzenia Prac pożarowo niebezpiecznych i/lub składowania materiałów łatwopalnych, Najemca zobowiązany jest uprzednio zgłosić ten fakt Wynajmującemu. W takim przypadku, Najemca zobowiązany jest również do zaproponowania sposobu zabezpieczenia pożarowego Pomieszczeń i uzyskania zgody Wynajmującego.

4. Opis powierzchni wspólnych

Części wspólne (powierzchnie wspólne) stanowią: lobby wejściowe, hole windowe, klatka schodowa, korytarze i łazienki. Są to przestrzenie ogólnodostępne, przeznaczone do wspólnego użytkowania przez wszystkich Najemców i ich gości.

Wejście główne prowadzi do lobby budynkowego oraz holu windowego. Dalej możliwe jest przejście na główną klatkę schodową.

Główna klatka schodowa prowadzi do korytarzy piętrowych, skąd dalej możliwe jest wejście do powierzchni Najemców. Dostęp do tych przestrzeni ograniczony jest systemem kontroli dostępu. Przewidywany standard wykończenia korytarzy to okładzina podłogowa z płytek ceramicznych oraz ściany i sufity malowane farbami zmywalnymi. Wszelkie instalacje prowadzone będą natynkowo w rurkach kablowych, ocynkowanych korytach i drabinach. Nie przewiduje się sufitów podwieszonych, co podkreśli poprzemysłowy charakter Budynku i jego wnętrza.

W obrębie korytarzy piętrowych zamontowane zostaną drzwi płycionowe, lakierowane, z przeszkleniem do pomieszczeń Najemców (o szerokościach 90 cm oraz 90 cm plus 60 cm) oraz stalowe wejściowe na klatkę schodową. Będą one spełniały wymagania odporności ogniowej określonej w projekcie budowlanym Budynku. Do pomieszczeń sanitarnych zainstalowane będą drzwi płytowe, lakierowane, również o właściwościach wymaganej klasy odporności ogniowej. Wszystkie wyżej wymienione drzwi wyposażone będą w klamki, zamki podklamkowe i samozamykacze.

Na każdej kondygnacji znajduje się węzeł sanitarny składający się z toalety damskiej (dwa oczka), męskiej (dwa oczka i dwa pisuary) oraz przystosowanej do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Projektowany standard wykończenia to okładzina z płytek ceramicznych na podłodze i ścianach do wysokości minimum 2,0 m, powyżej malowanie farbami zmywalnymi. Ponadto w pomieszczeniach węzła sanitarnego przewiduje się biały montaż (marki referencyjne: Koło, Geberit) i lustra naklejane na ścianę.

5. Opis powierzchni biurowych

W cenę najmu wliczone jest wykonanie projektu powierzchni Najemcy przez wielobranżowy zespół uprawnionych projektantów oraz realizacja Prac przez wyspecjalizowane ekipy wykonawcze. Proponowany standard wykończenia obejmuje:

- ściany działowe w technologii G/K, z wypełnieniem wełną mineralną; w ilości 10 mb / 100 m² powierzchni użytkowej,
- jednolity tynk cementowo-wapienny lub zaciągnięcie ścian klejem imitującym tynk cementowo-wapienny dla podkreślenia przemysłowego charakteru Budynku,
- malowanie ścian i sufitów farbami łatwo zmywalnymi,
- drzwi wewnętrzne płytowe (marka referencyjna: Polskone),
- instalację elektryczną gniazd - okablowanie w czarnych rurkach z tworzywa sztucznego i korytkach kablowych stalowych ocynkowanych, gniazda w ilości 25 sztuk / 100 m² powierzchni użytkowej (marka referencyjna osprzętu elektrycznego: Ospel z linii Lambda w kolorze czarnym),
- instalację elektryczną oświetlenia - okablowanie w czarnych rurkach z tworzywa sztucznego i korytkach kablowych stalowych ocynkowanych, lampy zapewniające wymagane przepisami natężenie światła w zależności od funkcji pomieszczenia oraz oprawy awaryjne i ewakuacyjne, zgodnie z odnośnymi przepisami (rodzaj opraw zostanie określony przez Wynajmującego w późniejszym terminie),
- instalację teletechniczną - okablowanie UTP kat. 5e niezbędne do rozmieszczenia routerów sieci wifi obejmującej zasięgiem wszystkie pomieszczenia biurowe Najemcy,
- wykładzinę dywanową (marka referencyjna: Interface z kolekcji New Horizons II).

Najemca może zrezygnować z proponowanego przez Wynajmującego wykończenia jego Pomieszczeń. Najemca może zlecić wykonanie Projektu swoich Pomieszczeń uprawnionemu projektantowi i wykonać aranżację wewnątrz we własnym zakresie lub powierzyć ich realizację Wynajmującemu. Najemca może kształtować przestrzeń wyłącznie wynajmowanych przez siebie Pomieszczeń, dopasowując ją do swoich potrzeb, w oparciu o elementy architektury, instalacji i Wyposażenia zapewnione przez Wynajmującego, z zachowaniem ograniczeń podanych w niniejszej specyfikacji oraz z dbałością o spójny i estetyczny wygląd Budynku. Pomieszczenia wyposażone są w szereg elementów dla zapewnienia normalnych warunków korzystania z nich. W ramach Prac Najemca ma w większości przypadków możliwość wymiany lub uzupełnienia tych elementów, po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego w zakresie rozwiązań i sposobów wykonania tych Prac.

Najemca zobowiązany jest przed rozpoczęciem Prac adaptacyjnych i wykończeniowych do przedstawienia Wynajmującemu Projektu zmian i przeróbek, w szczególności w zakresie wyburzeń, usunięcia lub wymiany elementów Budynku oraz przeróbek i adaptacji instalacji. Najemca będzie uprawniony do prowadzenia Prac wyłącznie po otrzymaniu uprzedniej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.

Uwaga – wszelkie Prace wykończeniowe powinny być wykonane na podstawie Projektu przygotowanego przez projektantów i realizowane przez wykonawców z odpowiednimi uprawnieniami. Są oni odpowiedzialni za ewentualne niezgodności aranżacji wewnątrz z obowiązującymi przepisami prawa i normami. Zgoda Wynajmującego na wykonanie Prac wykończeniowych nie oznacza, że Wynajmujący potwierdza zgodność projektu z wymogami i zasadami pož. i BHP.

6. Uwagi końcowe

Najemca może prowadzić Prace wykończeniowe jedynie w oparciu o zatwierdzony przez Wynajmującego Projekt. Najemca może zaprojektować swoje powierzchnie wg własnej specyfikacji i zrealizować Prace we własnym zakresie lub powierzyć Prace Wynajmującemu. Po zakończeniu Prac wykończeniowych, Najemca na swój koszt przygotowuje i dostarczy Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, w tym pomiary instalacji elektrycznych (jeśli będą wymagane), uwzględniającą wszystkie dokonane zmiany w Pomieszczeniach. Dokumentacja powykonawcza powinna być dostarczona w wersji papierowej oraz elektronicznej. Wynajmujący w ciągu 7 dni roboczych zapozna się z dokumentacją powykonawczą i po stwierdzeniu zgodności dokumentacji powykonawczej z zakończonymi Pracami wykończeniowymi, dokona odbioru Prac wykończeniowych w obecności

Najemcy lub uprawnionego reprezentanta Najemcy.

W przypadku jakichkolwiek pytań dotyczących standardów wykończenia, możliwości aranżacji oraz innych aspektów technicznych prosimy o kontakt:

Paweł Piasecki
Development Manager
+ 48 601 467 872
ppiasecki@praga306.pl