



WARUNKI TECHNICZNE POMIESZCZEŃ BIUROWYCH  
WYTYCZNE DLA NAJEMCÓW  
**BUDYNEK B**

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

## 1. Informacje podstawowe

Budynek oznaczony literą B przy ul. Grochowskiej 306/308 w Warszawie został wzniesiony w 1928 roku z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych i początkowo pełnił funkcję administracyjno-biurową, jako obiekt trzykondygnacyjny. Dwa dodatkowe poziomy nadbudowano w 1970 roku.

Budynek oznaczony jako antresola został wzniesiony w 1936 roku z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, jako łącznik pomiędzy budynkami B i C. Pełnił funkcję administracyjno-biurową a jednocześnie był zadaszeniem nad bramą wjazdową na dziedziniec. Składa się z dwóch poziomów o pełnej wysokości oraz antresoli.

Budynek B wraz z antresolą należy traktować, jako jeden obiekt pod względem funkcjonalnym oraz technicznym (Budynek). Budynek ten, o przeznaczeniu biurowym, posiada 4 kondygnacje nadziemne, oraz jedną częściowo zagłębioną poniżej poziomu terenu. Ustrój nośny stanowią żelbetowe monolityczne słupy i belki, murowane ściany i słupy oraz płyty ceglane oparte na belkach stalowych lub innego rodzaju stropy ceramiczne.

Budynek posiada dwie klatki schodowe obsługujące różne poziomy oraz instalacje: elektryczną, teleinformatyczną, grzewczą, wentylacyjną z możliwością rozbudowy o funkcję chłodzenia (pomieszczenia na parterze oraz pierwszym piętrze wyposażone są w instalację klimatyzacji), wodną, kanalizacyjną, hydrantową oraz niezbędne wyposażenie określone przez Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego.

Zestawienie powierzchni:	Budynek B	Antresola	SUMA
Liczba kondygnacji (wraz z przyziemiem)			5
Wysokość do dachu	18,65 m	14,95 m	-
Powierzchnia zabudowy	539 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>
Całkowita powierzchnia użytkowa	2218 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>	2622 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa jednej kondygnacji	416 – 599 m <sup>2</sup>		

Wysokości kondygnacji w świetle stropów*:		
Kondygnacja	Budynek B	Antresola
III piętro	2,96 m – 3,23 m	
II piętro	3,08 m	3,19 m
I piętro	3,73 m (3,40 m)	3,70 m
Antresola		2,47 m
Parter	3,93 m (3,60 m)	2,77 m
Piwnica	2,96 m (2,65 m)	3,06 m

\*Lokalnie obniżona o wysokość belek (wysokości podane w nawiasach) i instalacje podwieszane do sufitów.

Powierzchnie biurowe oddawane są Najemcy w stanie gotowym do użytkowania, zgodnie ze specyfikacją określaną w punkcie 5 niniejszych Warunków Technicznych.

## 2. Definicje

Budynek - budynki biurowe oznaczone literą B oraz jako antresola, traktowane jako jeden obiekt, zlokalizowane w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308.

Najemca - spółka lub dowolna instytucja, osoba prawna lub fizyczna wynajmująca

Pomieszczenia w Budynku włącznie z pracownikami Najemcy i 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. Prace wolno prowadzić jedynie po pisemnym zatwierdzeniu Projektu przez Wynajmującego, zgodnie z tym Projektem i wyłącznie w zakresie określonym przez Projekt.
- 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 jego dawnego charakteru.

### 3. Ogólna charakterystyka Budynku

#### Liczba użytkowników

Przyjęto wskaźnik gęstości zaludniania powierzchni biurowej równy 9 m<sup>2</sup>/ na osobę, jako podstawę przy projektowaniu instalacji HVAC i systemów bezpieczeństwa pożarowego Budynku.

#### Dopuszczalne obciążenia

Dopuszczalne charakterystyczne wartości obciążenia użytkowego wynoszą 3,0 kN/m<sup>2</sup> (300 kg/m<sup>2</sup>) dla budynku B oraz 2,5 kN/m<sup>2</sup> (250 kg/m<sup>2</sup>) dla antresoli wraz z istniejącymi i nowoprojektowanymi ścianami działowymi, warstwami wykończeniowymi podłóg oraz instalacjami.

#### Instalacja elektryczna

W Budynku wykonana została trójfazowa instalacja prądu elektrycznego zmiennego 400 V (230 V), 50 Hz. Wynajmujący zainstalował rozdzielnię główną Budynku wyposażoną w wyłącznik główny, licznik energii elektrycznej, wyłączniki główne i liczniki Najemców oraz administracyjne rozdzielnie piętrowe. W Pomieszczeniach Najemcy rozprowadzono instalację gniazd wtykowych i oświetlenia oraz zamontowano 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 pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę,

$P = 50 \text{ W/m}^2$  powierzchni użytkowej.

#### Instalacje teletechniczne

Budynek wyposażony jest w łączenie 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, który następnie zestawi usługę dla Najemcy.

Istnieje możliwość przeniesienia obecnie funkcjonujących usług teleinformatycznych Najemcy do Budyńku.

#### Instalacje kontroli dostępu i telewizji przemysłowej

W Budyńku wykonana została instalacja kontroli dostępu (KD) regulująca dostęp do powierzchni biurowej z korytarzy piętrowych. W przypadku wynajęcia przez Najemcę 100% powierzchni danego piętra w Budyńku możliwe będzie zainstalowanie KD w drzwiach klatki schodowej prowadzących na to piętro ( będzie to przedmiotem szczegółowych ustaleń między Wynajmującym a Najemcą). Otwarcie drzwi z KD możliwe jest po użyciu imiennej karty zbliżeniowej wydanej przez Wynajmującemu każdemu z pracowników Najemcy. Ponadto w Budyńku została wykonana instalacja cyfrowa telewizji przemysłowej (CCTV). System kamer obejmuje wejście główne do Budyńku i wejście boczne z dziedzińca oraz klatki schodowe. Obraz z kamer zapisywany jest na rejestratorze i przechowywany w zamkniętym pomieszczeniu o ograniczonym dostępie.

#### Instalacje HVAC

W Budyńku, na kondygnacjach biurowych, zaprojektowano centralne ogrzewanie z grzejnikami instalowanymi pod oknami lub przy filarach międzyokiennych. 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 poprzez nawiewniki w oknach i wywiew mechaniczny. Ilość powietrza wymienianego zgodna jest z wartościami podanymi w stosownych normach dla odpowiednich typów pomieszczeń i wynosi dla powierzchni biurowych: 1,5 wymiany na godzinę i 30 m<sup>3</sup>/os./godz. Dodatkowo we wszystkich Pomieszczeniach Biurowych Najemcy przeznaczonych do stałego pobytu pracowników, została zainstalowana klimatyzacja oparta o system VRV.

#### 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 doprowadzono zimną wodę i kanalizację na potrzeby aneksów kuchennych na parterze i pierwszym piętrze.

#### Instalacja hydrantowa

W Budyńku znajduje się instalacja hydrantowa w postaci 3 pionów i 2 lub 3 hydrantów na każdej kondygnacji. Niedopuszczalne są jakiegokolwiek zmiany w tej instalacji.

#### Instalacje i zabezpieczenia ppoż.

Budynek został wyposażony w szereg instalacji i urządzeń technicznych dla poprawy bezpieczeństwa pożarowego. Należą do nich: główny wyłącznik prądu, oświetlenie awaryjne, system sygnalizowania pożaru SSP zintegrowany z systemem napowietrzania i oddymiania klatek schodowych poprzez klapy dymowe wyposażone w czujki dymu i przyciski otwierania. Nie przewiduje się przechowywania w Budyńku materiałów wybuchowych lub łatwopalnych. W przypadku prowadzenia Prac pożarowo niebezpiecznych i/lub składowania materiałów łatwopalnych Najemca zobowiązany jest uprzednio uzgodnić ten fakt z Wynajmującym. Najemca zobowiązany jest również do zaproponowania sposobu zabezpieczenia prowadzonych Prac pożarowo niebezpiecznych i uzyskania zgody Wynajmującego.

## **4. Opis powierzchni wspólnych**

Części wspólne (powierzchnie wspólne) stanowią: hol wejściowy, klatki schodowe, korytarze i łazienki. Są to przestrzenie ogólnodostępne, przeznaczone do wspólnego użytkowania przez wszystkich

Najemców i ich gości.

Klatka wejściowa z kamienną okładziną stopni prowadzi do holu wejściowego, skąd dalej możliwe jest przejście do pomieszczeń Najemców na parterze, na główną klatkę schodową oraz do korytarza piętrowego i toalet. Główna klatka schodowa stanowi komunikację pionową przeznaczoną do codziennego użytkowania i łączy wszystkie kondygnacje biurowe a także jest drogą ewakuacyjną. Dla tej klatki przewidziano okładzinę stopni z gresu, ściany i sufity malowane farbami zmywalnymi oraz poręcze stalowe malowane proszkowo, po obu stronach biegu schodowego. Boczna klatka schodowa, dostępna od dziedzińca umożliwia dostęp do pomieszczeń usługowo handlowych oraz jednocześnie jest drogą ewakuacyjną. Dostęp z bocznej klatki schodowej do pomieszczeń biurowych ograniczony będzie poprzez drzwi zamykane na klucz jednak umożliwiające ewakuację od wewnątrz. Dla tej klatki przewidziano okładzinę stopni z gresu, ściany i sufity malowane farbami zmywalnymi oraz poręcze stalowe malowane proszkowo, po obu stronach biegu schodowego.

Główna klatka schodowa prowadzi do korytarzy piętrowych, skąd dalej możliwe jest wejście na powierzchnię Najemcy. Dostęp do tych przestrzeni ograniczony jest systemem kontroli dostępu i jest monitorowany. Przewidywany standard wykończenia korytarzy to płytki gresowe oraz ściany i sufity malowane farbami zmywalnymi. Wszelkie instalacje prowadzone będą natynkowo w rurkach kablowych i ocynkowanych korytach. Nie zastosowano sufitów podwieszonych, co podkreśla przemysłowy charakter Budynku i jego wnętrza.

W obrębie korytarzy piętrowych zamontowane zostały drzwi szklane w ramie aluminiowej do pomieszczeń Najemców oraz wejściowe na główną klatkę schodową. Spełniają one wymagania odporności ogniowej określonej w projekcie budowlanym Budynku. Do pomieszczeń sanitarnych zainstalowane zostały drzwi płytowe lakierowane również o właściwościach wymaganej klasy odporności ogniowej. Dla bocznej klatki schodowej, na poszczególnych piętrach przewidziano drzwi stalowe, pełne, spełniające wymagania klasy, w neutralnej kolorystyce, dobrze wkomponowane w przestrzeń Najemcy. Wszystkie wyżej wymienione drzwi wyposażone są w klamki, zamki podklamkowe i samozamykacze.

Na każdej kondygnacji znajduje się węzeł sanitarny składający się z toalety damskiej (jedno oczko), męskiej (jedno oczko i pisuar) oraz toalety przystosowanej do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Standard wykończenia to okładzina z płytek gresowych na podłodze i ścianach do wysokości 2,0 m, powyżej malowanie ścian farbami zmywalnymi. Ponadto w pomieszczeniach węzła sanitarnego wykonano biały montaż (marki referencyjne: Koło, Geberit) lustra naklejane na ścianę, listwowe sufity podwieszane.

## 5. Opis powierzchni biurowych

Oferowana powierzchnia wykończona została w oparciu o projekt przygotowany przez wielobranżowy zespół uprawnionych projektantów. Prac wykończeniowe realizowane były przez wyspecjalizowane ekipy wykonawcze.

Standard wykończenia oferowanych powierzchni obejmuje:

- ściany działowe w technologii G/K, z wypełnieniem wełną mineralną, zgodnie z planami pomieszczeń biurowych stanowiącymi **Załączniki Nr 1a, 1b, 1c i 1d**, do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- zaciągnięcie ścian klejem imitującym tynk cementowo wapienny, dla podkreślenia przemysłowego charakteru Budynku;
- malowanie ścian i sufitów farbami łatwo zmywalnymi;
- ściany przeszklone w dwóch salach spotkań zlokalizowanych na parterze Budynku w sąsiedztwie planowanej recepcji, zgodnie z planami pomieszczeń biurowych stanowiącymi **Załączniki Nr 1a, 1b, 1c i 1d**, do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- drzwi wewnętrzne płytowe (Polskone) zgodnie z planami pomieszczeń biurowych stanowiącymi

**Załączniki Nr 1a, 1b, 1c i 1d**, do niniejszej Specyfikacji Technicznej;

- instalację elektryczną gniazd – okablowanie w czarnych rurkach z tworzywa sztucznego i korytach kablowych stalowych ocynkowanych, zgodne z planami stanowiącym **Załączniki nr 2a i 2b** do niniejszej Specyfikacji Technicznej (marka osprzętu elektrycznego: Ospel z linii Lambda w kolorze czarnym);
- instalację elektryczną oświetlenia – okablowanie w czarnych rurkach z tworzywa sztucznego i korytach 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 oświetleniowych: Nordic Light), zgodnie z planami stanowiącym **Załączniki nr 3a i 3b** do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- instalację teletechniczną – okablowanie UTP kat 5e niezbędne do rozmieszczenia routerów sieci wifi obejmującej zasięgiem całe pomieszczenie Najemcy, zgodnie z planami stanowiącym **Załączniki nr 2a i 2b** do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- wykładzinę dywanową (Interface z kolekcji New Horizons II) w pomieszczeniach biurowych i przestrzeniach komunikacyjnych oraz wykładzinę PCV w aneksach kuchennych oraz serwerowni, zgodnie z planami stanowiącymi **Załączniki nr 1c i 1d** do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- montaż i rozprowadzenie instalacji klimatyzacji (system VRV) zgodnie z planem stanowiącym **Załącznik nr 4a i 4b** do niniejszej Specyfikacji Technicznej;
- szafy w przestrzeniach komunikacyjnych, zgodnie z planami pomieszczeń biurowych stanowiącymi **Załącznik Nr 1a i 1b** do niniejszej Specyfikacji Technicznej.

Po przekazaniu powierzchni 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 zapewniania 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 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 oraz po uzgodnieniu technologii wykonania Prac.

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

Po zakończeniu swoich Prac 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.

## 6. Uwagi końcowe

Wynajmujący dostarcza Najemcy Pomieszczenia gotowe do użytku, wykończone w opisanym wyżej standardzie. Najemca może prowadzić Prace wykończeniowe jedynie w oparciu o zatwierdzony przez Wynajmującego Projekt. Zatwierdzenie projektu przez Wynajmującego nie oznacza wzięcia przez niego odpowiedzialności za jego zgodność z odnośnymi przepisami i normami. Najemca prowadzący Prace we własnym zakresie, po ich zakończeniu zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą i zgłosić te Prace Wynajmującemu do odbioru.

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](mailto:ppiasecki@praga306.pl)

Załączniki:

- 1) Załącznik 1a aranżacja ogólna - parter;
- 2) Załącznik 1b aranżacja ogólna – pierwsze piętro;
- 3) Załącznik 1c ściany i drzwi, podłogi – parter;
- 4) Załącznik 1d ściany i drzwi, podłogi – pierwsze piętro;
- 5) Załącznik 2a sieci - parter;
- 6) Załącznik 2b sieci – pierwsze piętro;
- 7) Załącznik 3a sufity - parter;
- 8) Załącznik 3b sufity – pierwsze piętro;
- 9) Załącznik 4a Instalacje sanitarne – parter;
- 10) Załącznik 4b Instalacje sanitarne – pierwsze piętro.