



WARUNKI TECHNICZNE POMIESZCZEŃ BIUROWYCH
WYTYCZNE DLA NAJEMCÓW
BUDYNEK E i F

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

1. Informacje podstawowe

Budynek oznaczony litera E został wzniesiony w 1913 roku z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, jako budynek 6 kondygnacyjny (w tym poddasze i podpiwniczenie). Początkowo pełnił funkcję produkcyjną oraz administracyjno-biurową.

Budynek oznaczony numerem F został wzniesiony w 1938 roku z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, jako budynek 5 kondygnacyjny (w tym podpiwniczenie). Początkowo pełnił funkcję produkcyjną.

Budynki E i F należy traktować jako jeden obiekt pod względem funkcjonalnym oraz technicznym. Budynek ten, o przeznaczeniu biurowym, posiada 5 kondygnacji nadziemnych, poddasze z pomieszczeniami technicznymi i jeden poziom zagłębiony poniżej poziomu terenu. Ustrój nośny stanowią żelbetowe monolityczne słupy i belki, belki stalowe, murowane ściany oraz płyty ceglane oparte na belkach stalowych lub innego rodzaju stropy ceramiczne.

Budynek posiad jedną klatkę schodową, instalacje: elektryczną, grzewczą, wentylacyjną z wywiewem mechanicznym, wodną, kanalizacyjną, hydrantową, SSP, DSO oraz niezbędne wyposażenie określone przez Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego.

Zestawienie powierzchni:

| | Bud. E | Bud. F | SUMA |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Liczba kondygnacji (wraz z przyziemiem) | 6 | 5 | - |
| Wysokość do dachu | 18,28 m | 15,24 m | - |
| Powierzchnia zabudowy | 674 m ² | | |
| Całkowita powierzchnia użytkowa | 1773 m ² | 1176 m ² | 2949 m ² |
| Powierzchnia użytkowa jednej kondygnacji | 295 | 235 | - |

Wysokości kondygnacji w świetle stropów:

| Kondygnacja | Bud. E | Bud. F |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| poddasze | 0,87 m – 2,84 m | N/D |
| III piętro | 3,40 m (3,00 m) | 3,05 m – 3,43 m |
| II piętro | 3,80 m (3,40 m) | 3,20 m (2,75 m) |
| I piętro | 3,60 m (3,20 m) | 3,17 m (2,62 m) |
| Parter | 3,65 m (3,37 m) | 3,20 m (2,65 m) |
| Piwnica | 2,96 m (2,65 m) | 2,65 m (2,00 m) |

lokalnie obniżona o wysokość belek (wysokości podane w nawiasach) oraz instalacje podwieszane do sufitów.

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

2. Definicje

- Budynek - budynki biurowe oznaczone literami E oraz F, traktowane jako jeden obiekt, zlokalizowany 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 - (w przypadku gdy Najemca we własnym zakresie określa standard wynajmowanych Pomieszczeń) - jakiegokolwiek prace budowlane, remontowe, montażowe, instalacyjne itp. prowadzone w Budynku, polegające na adaptacji i wykańczaniu 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 wykonana na wniosek i koszt Najemcy 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.
- 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 jego dawnego charakteru.

3. Ogólna charakterystyka Budynku

Liczba użytkowników

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

Dopuszczalne obciążenia

Dopuszczalne charakterystyczne wartości obciążenia użytkowego wynoszą 3,0 kN/m² (300 kg/m²) dla budynku E oraz 5,0 kN/m² (500 kg/m²) dla budynku F wraz z istniejącymi i nowoprojektowanymi ścianami działowymi, warstwami wykończeniowymi podłóg oraz instalacjami. Należy bezwzględnie przestrzegać tej wartości.

Instalacja elektryczna

W Budynku wykonana jest trójfazowa instalacja prądu elektrycznego zmiennego 400 V (230 V), 50 Hz. Zainstalowane zostały: rozdzielnia główna Budynku wyposażona w wyłącznik główny, licznik energii elektrycznej, oraz rozdzielnie piętrowe wyposażone w wyłączniki główne i liczniki Najemców. W Pomieszczeniach Najemcy Wynajmujący rozprowadzi instalację gniazd wtykowych i oświetlenia oraz dostarczy i zamontuje oprawy oświetleniowe i osprzęt. Moc szczytowa wszystkich odbiorów 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,

$P = 50 \text{ W/m}^2$ 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 do pomieszczeń Najemcy, 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 zestawi 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 jest instalacja kontroli dostępu (KD) regulująca dostęp do powierzchni biurowej z korytarzy piętrowych. Ich otwarcie możliwe jest 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 i boczne z dziedzińca, klatkę schodową. Obraz z kamer zapisywany będzie na rejestratorze i przechowywany w zamkniętym pomieszczeniu o ograniczonym dostępie.

Instalacje HVAC

W Budynku, 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. Toalety wyposażone będą w wentylatory wywiewne.

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 niektórych szachtów. Nie przewiduje się dodatkowej wentylacji w aneksach.

Instalacja hydrantowa

W Budynku znajduje się instalacja hydrantowa w postaci 2 pionów i 2 hydrantów na każdej kondygnacji. Niedopuszczalne są jakiegokolwiek zmiany w tej instalacji bez wcześniejszej pisemnej akceptacji Wynajmującego.

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, system sygnalizowania pożaru SSP zintegrowany z 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 uzgodnić ten fakt z Wynajmującym. W takim przypadku 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: klatka schodowa, korytarze i łazienki. Są to przestrzenie ogólnodostępne, przeznaczone do wspólnego użytkowania przez wszystkich Najemców i ich gości.

Główna klatka prowadzi na kolejne kondygnacje w budynku E i F. W budynku E, na każdym piętrze będzie korytarz z dostępem do pomieszczeń węzła sanitarnego oraz pomieszczeń Najemcy.

W budynku F dostęp do pomieszczeń Najemcy będzie bezpośrednio z klatki schodowej. Dostęp do przestrzeni najmu ograniczony jest systemem kontroli dostępu. Przewidywany standard wykończenia to płytki gresowe na posadzkach korytarzy i oryginalne lastriko na schodach. Ściany i sufity zostały częściowo otynkowane i pomalowane farbami zmywalnymi lub zagruntowane, częściowo odsłonięto i zagruntowano cegłę lub beton. Wszelkie instalacje prowadzone będą natynkowo, w rurkach z PVC

i ocynkowanych korytach i drabinach kablowych. Nie przewiduje się sufitów podwieszonych co podkreśli przemysłowy charakter Budynku i jego wnętrza.

W obrębie korytarzy piętrowych zamontowane zostaną drzwi szklane w ramie aluminiowej do pomieszczeń Najemców oraz wejściowe na klatkę schodową, o wymaganej klasie odporności ogniowej. 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 (jeden ustęp), męskiej (jeden ustęp i jeden pisuar) oraz przystosowanej do korzystania przez osoby niepełnosprawne (jeden ustęp). Projektowany standard wykończenia to okładzina z płytek gresowych na podłodze i ścianach do wysokości ok. 2,5 m, powyżej malowanie farbami zmywalnymi. Ponadto w pomieszczeniach węzła sanitarnego przewiduje się biały montaż (marki referencyjne: Koło, Geberit) lustra naklejane na ścianę.

5. Opis powierzchni biurowych

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

- ściany działowe na pełną wysokość pomieszczeń w technologii G/K, z wypełnieniem wełną mineralną; w ilości 10 mb / 100 m² powierzchni użytkowej,
- częściowe wykończenie ścian tynkiem cementowo-wapiennym lub zaciągnięcie ścian klejem imitującym tynk cementowo-wapienny, dla podkreślenia przemysłowego charakteru Budynku,
- częściowe oczyszczenie ścian ceglanych poprzez piaskowanie cegły i jej gruntowanie lub malowanie,
- malowanie ścian i sufitów farbami łatwo zmywalnymi,
- drzwi wewnętrzne płytowe (marka referencyjna: Polskone),
- instalację elektryczną gniazd – okablowanie w czarnych rurkach z tworzywa sztucznego i korytach 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 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 zostanie określony przez Wynajmującego w późniejszym terminie),
- instalację teletechniczną – okablowanie UTP kat 5e niezbędne do rozmieszczenia routerów sieci wifi obejmującej zasięgiem całe pomieszczenie Najemcy,
- wykładzinę dywanową (marka referencyjna: Interface, kolekcja New Horizons II).

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 wnętrz z obowiązującymi przepisami prawa i normami. Zgoda Wynajmującego na wykonanie Prac Wykończeniowych nie oznacza, że Wynajmujący potwierdza zgodność projektu z wymogami i zasadami ppoż. 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 dostarcza 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 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