

РУКОВОДСТВО ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ

1.1. Настоящее Руководство (далее – «Руководство») содержит требования по ремонту и проведению работ в Помещении и устанавливает порядок взаимодействия Арендатора и его подрядчиков (далее – Подрядчики) с Арендодателем и Генподрядчиком на этапе производства Работ.

1.2. Настоящее Руководство вступает в силу с момента подписания Договора, и применяется с момента приема Помещения Арендатором по Акту приема-передачи для выполнения Работ.

1.3. Арендатор обязуется соблюдать данное Руководство и требовать его соблюдения от любого Подрядчика, которого он привлекает для производства Работ. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за любые действия или бездействие своих Подрядчиков, как за свои собственные.

1.4. В целях координации действий Сторон и контроля за выполнением Арендатором Работ в Помещении, Арендодатель и Генеральный подрядчик Арендодателя вправе назначить координатора Работ Арендатора и письменно уведомить об этом Арендатора. Арендатор обязан выполнять все указания координатора Работ в рамках его полномочий.

1.5. Арендатор должен обладать возможностью круглосуточной связи с Генподрядчиком и Арендодателем на случай возникновения чрезвычайных ситуаций. Арендатор не имеет права использовать Помещение, переданное для производства Работ, для каких-либо других целей.

1.6. С целью сохранения целостности систем жизнеобеспечения и облика внутренних площадей Торгового центра, а также гарантии функционирования систем противопожарной безопасности Арендатор обязуется привлекать на выполнение Работ по системам противопожарной безопасности подрядчика, используемого Арендодателем в качестве единого по всему Торговому центру. Заключение договоров между Арендатором и любыми другими компаниями на проведение этих работ (частично или в полном объеме) не допускается. Арендодатель оставляет за собой право изменить данного подрядчика до даты передачи Помещения Арендатору для выполнения Работ.

1.7. Реестр рекомендованных подрядчиков для остальных видов Работ будет предоставлен Арендодателем Арендатору позднее.

1.8. Все мероприятия по организации и проведению Работ должны выполняться в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390 «О противопожарном режиме» или иными нормативными актами в данной сфере, которые будут действовать на момент выполнения Работ.

2. Требования, предъявляемые к Арендатору, до начала Работ

До начала производства Работ Арендатор обязан:

2.1. За свой счет согласовать Проектную и рабочую документацию в установленном порядке, получить все необходимые в соответствии с действующим законодательством разрешения и согласования для производства Работ, представить Арендодателю оригинал Проектной документации, а также документы, подтверждающие вышеуказанные согласования, при необходимости: Ростехнадзору, УНД МЧС РФ, Роспотребнадзору.

2.2. Предоставить Арендодателю Свидетельства о допуске Подрядчиков к выполнению всех производимых ими работ, выданные саморегулируемыми организациями в строительстве, а также лицензию МЧС по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности.

2.3. Оформить допуск на производство Работ в Помещении. Для получения допуска в Помещение Арендатор предоставляет перечень согласованных Подрядчиков, включая пофамильный список работников, с указанием номеров телефонов прорабов Подрядчиков;

2.4. Получить от Арендодателя точки подключения временных сетей по электроснабжению, водоснабжению для производства Работ;

2.5. Ознакомить сотрудников с местами установки и правилами пользования установленными им за свой счет либо Генеральным подрядчиком за плату биотуалетами;

2.6. Перед началом Работ произвести подключение Помещения к существующим сетям в соответствии с техническими условиями, полученными от Генерального подрядчика. При этом Арендатор может установить за свой счет приборы учета потребленных ресурсов. В этом случае показания узлов учета холодной воды, горячего водоснабжения, электроэнергии перед началом использования должны быть зафиксированы Сторонами трехсторонним актом;

2.7. Представить Арендодателю договоры на выполнение Работ с обязательным подрядчиком;

2.8. Ознакомить Подрядчиков с настоящим Приложением к Договору заблаговременно до начала Работ;

2.9. Получить от Арендодателя, или, по выбору Арендодателя, от Генерального подрядчика подтверждение по согласованию ограждения Помещения при производстве Работ.

2.10. На время проведения Работ Арендатор обязуется застраховать свою гражданскую ответственность за причинение ущерба имуществу Генподрядчика, Арендодателя, а также третьим лицам. В соответствии с условиями Договора. При этом Арендатор обязуется обеспечить, чтобы его Подрядчики и их субподрядчики, производящие Работы, также застраховали свою гражданскую ответственность за причинение ущерба имуществу Арендодателя, Генподрядчика, а также третьим лицам. Копию страхового полиса Арендатор предоставляет Арендодателю и Генподрядчику до начала Работ.

2.11. Выполнение Работ осуществляется только после согласования с Арендодателем проектной документации Арендатора.

2.12. К началу коммерческой деятельности Арендатора Помещение должно быть полностью готово – выполнены Работы в полном объеме, оформлен фасад, вывеска.

3. Обеспечение временными инженерными коммуникациями на период Работ

3.1. Арендатор, с учетом п. 3.2 Руководства, выполняет за свой счет все временные системы и коммуникации, необходимые для выполнения Работ, от предоставляемых Генеральным подрядчиком точек подключения, организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства Работ.

3.2. Для временного электроснабжения Подрядчиков Арендатора, ведущих Работы, Генеральным подрядчиком устраиваются временные сети с установкой временных распределительных щитов.

3.3. Подрядчики Арендатора должны иметь емкости для наполнения водой, используемой для Работ. Арендатор обязан пользоваться исключительно своими шлангами и оборудованием. Арендатор обязан возместить ущерб Арендодателю, Генподрядчику и/или третьим лицам, причиненный повреждением водой отделки Мест общего пользования и других помещений.

3.4. Арендатор должен обеспечить возможность беспрепятственного круглосуточного доступа Арендодателя и Генподрядчика к отключающим устройствам (рубильникам, запорной арматуре, задвижкам, отключающим устройствам инженерных систем и оборудования).

3.5. Для целей надлежащей организации и проведения Работ в Помещении Генеральный подрядчик может по запросу Арендатора оказывать за плату дополнительные услуги, а именно:

- Использование подъемных механизмов и иного оборудования Генподрядчика.
- Оказание охранных услуг.
- Оказание услуг по мойке колес.
- Оказание прочих сопутствующих услуг.

При необходимости Арендатору предоставления услуг из данного перечня, Арендатор должен передать Генеральному подрядчику письменную заявку, с указанием конкретных видов и периодов оказания услуг.

3.6. Без получения таких заявок Генподрядчик не оказывает Арендатору (его Подрядчикам) никаких услуг, за исключением предоставления возможности подключения к временным инженерным системам и обеспечения за плату коммунальными ресурсами для выполнения Работ.

4. Разрешение на выполнение Работ и порядок доступа в Помещение

4.1. Арендатор до начала Работ обязуется:

4.1.1. подписать Акт-допуск для проведения строительно-монтажных работ на территории строительной площадки, по форме, являющейся приложением к настоящему Руководству (форма Приложения В к СНиП 12-0 3-2001);

4.1.2. подписать Разрешение на допуск к Работам по форме, являющейся приложением к настоящему Руководству;

4.1.3. подписать Акт разграничения эксплуатационной ответственности за электроустановки с Генеральным подрядчиком,

4.1.4. подписать договор на коммунальные услуги с Генеральным подрядчиком (если такой договор по решению Арендодателя будет заключен Арендатором),

4.1.5. предоставить Арендодателю или Генподрядчику копии следующих разрешений и документов Арендатора и/или его Подрядчиков:

–Свидетельство о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства;

–Приказ на лицо, ответственное за электрохозяйство (инженерно-технический работник, имеющий 4 группу допуска до 1000 В);

–Приказы на ответственных (-го) за производство работ, за пожарную безопасность, за охрану труда (лица, назначенные приказами должны иметь соответствующую аттестацию).

–Приказ на ответственных (-го) за экологическую безопасность (лица, назначенные приказом, должны иметь соответствующее Свидетельство (Сертификат) о повышении квалификации);

–Приказ на лиц(о), допущенных (-ое) к обращению с опасными отходами (лица, назначенные приказом, должны иметь соответствующее Свидетельство (Сертификат) о повышении квалификации).

До исполнения обязательств, установленных в настоящем пункте Руководства, Арендатор не вправе выполнять Работы. В этом случае Арендодатель и Генеральный подрядчик вправе не допускать Арендатора к выполнению Работ.

Истребование Генеральным подрядчиком иных разрешений (за исключением указанных в п. 4.1 настоящего Приложения), допусков, свидетельств от Арендаторов и/или его Подрядчиков производится исключительно с письменного согласия Арендодателя.

4.2. Сотрудники, указанные в заявке, при посещении Торгового центра должны иметь при себе документы, удостоверяющие личность.

4.3. Вход всех работников Арендатора, Подрядчиков осуществляется только через служебные входы в Торговый центр.

4.4. Присутствие в Помещении посторонних лиц не допускается.

4.5. Использование пожарных выходов, Мест общего пользования или пожарных лестниц с целью входа или выхода из Торгового центра запрещено, за исключением тех, которые определены проектом производства работ, разработанным Генподрядчиком.

4.6. Персонал Арендатора и/или его Подрядчики должен иметь спецодежду и опрятный вид, осуществлять свою деятельность в границах Помещения или иной дополнительно отведенной ему территории, находиться на рабочем месте в индивидуальных средствах защиты (каска, спецодежда), выполнять требования в части требований внутреннего распорядка и регламента Работ на территории Торгового центра.

4.7. Арендатор и/или его Подрядчики обязуются выполнять все предписания государственных органов РФ в части нормативно-правовых актов о привлечении иностранной рабочей силы, паспортно-визового режима, в отношении своих сотрудников и сотрудников Подрядчиков, а также нести все затраты, включая штрафы, налагаемые контролирующими инстанциями, в полном объеме за свой персонал и/или персонал Подрядчиков. В том случае, если штрафы в связи с нарушениями Арендатора (его Подрядчиков) будут наложены на Генерального подрядчика, Арендатор обязан возместить Генеральному подрядчику его расходы на уплату таких штрафов.

4.8. Арендатор и/или его Подрядчики обязуются обеспечить собственными силами сохранность любых материальных ценностей Арендатора, находящихся на территории строительной площадки;

4.9. Арендатор и/или его Подрядчики обязуются обеспечить, за свой счет чистоту транспортных средств, выезжающих с территории строительной площадки.

4.10. Арендатор и/или его Подрядчики обязуются назначить уполномоченных представителей, ответственных при производстве Работ (Ответственное лицо). Подрядчик Арендатора должен и иметь допуск СРО на выполнение соответствующих работ (лицензию МЧС по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности). Если подрядчик Арендатора не входит в СРО или не имеет допуск СРО на выполняемые работы, Арендатор обязан для осуществления технического надзора над выполнением Работ заключить договор на оказание услуг с Техническим Заказчиком (организация, входящая в состав СРО). При этом, Арендатор может заключить договор на выполнение технического надзора с Генеральным подрядчиком Арендодателя. Технический заказчик Арендодателя и Генерального подрядчика имеет право осуществлять независимый технический надзор за проводимыми Подрядчиками Арендатора работами, и приостанавливать работы в случае выявления отступлений от требований СНиП, нормативных документов или согласованной с Арендодателем Проектной документации.

5. Ограждение зоны Работ

5.1. Арендатор до начала Работ должен установить временное строительное ограждение Помещения со стороны Мест общего пользования или непосредственно за гранью внутреннего фасада и согласовать его с Арендодателем и Генеральным подрядчиком.

5.2. Временное ограждение должно затягиваться однородным черным (RAL 9005) или

серым (RAL 7040) баннером. Также допустим брендированный имидж будущего магазина, изображение которого должно быть согласовано с Арендодателем не менее чем за 2 (две) недели до возведения временного ограждения. Вся внешняя поверхность временного ограждения должна оставаться без видимых поверхностных повреждений и загрязнений на все время проводимых работ

5.3. Временное ограждение должно иметь пожарный выход, постоянно свободный для прохода.

5.4. Территория вокруг участка Работ Арендатора и все лицевые поверхности ограждений должны постоянно содержаться в чистоте и быть свободными от каких-либо строительных материалов, грязи, оборудования и мусора. Арендатор и/или его Подрядчики обязуются производить уборку и вывоз строительного мусора и отходов, возникших от выполняемых им и/или его Подрядчиками Работ, за свой счет, а также складировать строительный мусор исключительно в Помещениях, указанных в

Акте-допуске для проведения строительно-монтажных работ;

5.5. Входные двери в местах производства Работ должны в течение всего времени оставаться закрытыми, а при отсутствии людей в Помещении - запертыми на замок.

5.6. В случае возникновения по каким-либо причинам в ограждении видимых повреждений Арендатор должен отремонтировать его к началу следующего дня.

5.7. Перед началом Работ Арендатор обязан выполнить временную защиту от повреждений внутреннего фасада и дверей, ведущих в Места общего пользования.

5.8. В случаях и в порядке, установленным Договором, Арендатор обязуется установить в Помещении фальшвитрины.

6. Работы, о начале которых Арендатор обязан уведомить Арендодателя

6.1. Арендатор уведомляет Арендодателя о готовности подключения инженерных систем Помещения к центральным системам и магистральным инженерным сетям Торгового центра для проведения пусконаладочных работ. Арендодатель после получения уведомления сообщает Арендатору время проведения работ по подключению для пусконаладки.

6.2. Все работы по спринклерной системе пожаротушения должны согласовываться и координироваться с Арендодателем. Арендатор уведомляет Арендодателя о необходимости работы со спринклерной системой (за 48 часов до начала проведения работ по подключению).

6.3. Арендатор направляет уведомление Арендодателю о проведении работ с применением красок, клеев, лаков и других подобных веществ за 48 часов до начала проведения работ.

6.4. Арендатор направляет уведомление Арендодателю о проведении испытаний гидроизоляции за 72 часа до начала проведения испытаний.

6.5. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем проведение работ по сверлению отверстий алмазной коронкой в конструкциях за 24 часа до начала проведения таких работ.

6.6. Арендатор направляет уведомление Арендодателю о поставке в Помещение крупногабаритных (размерами более 1500х1800х2000 мм) и тяжелых (массой более 200 килограммов) предметов за 72 часа до начала поставки. При этом Работы по подъему крупногабаритных грузов с использованием подъемных механизмов Арендатор имеет право производить только после предварительного согласования с Арендодателем и Генеральным подрядчиком;

6.7. Арендатор направляет уведомление Арендодателю о погрузо-разгрузочных работах, производимых в разгрузочной зоне более 45 минут за 72 часа до производства работ.

6.8. Арендатор направляет уведомление Арендодателю о подключении (отключении) инженерных коммуникаций по временной или постоянной схеме за 72 часа до начала производства работ.

6.9. Арендатор/Подрядчик Арендатора направляет Арендодателю заявку на проведение газопламенных и электросварочных работ по форме, являющейся приложением к настоящему Руководству.

7. Доставка грузов, строительных материалов и оборудования

7.1. Доставка материалов и оборудования в Торговый центр осуществляется после письменного согласования Арендодателя по заявке на ввоз/вывоз. Рекомендуемое время для осуществления доставки грузов и материалов Арендатора и/или Подрядчиков: с 23:00 до 09:30 часов. Для получения разрешения необходимо подать заявку на ввоз/вывоз материалов и оборудования по форме, являющейся приложением к настоящему Руководству.

7.2. Ввоз/вывоз материалов и оборудования осуществляется только в присутствии ответственного лица Арендатора или Подрядчика.

7.3. Для транспортировки строительных материалов, оборудования и товаров на территории Торгового центра разрешается использовать ручные тележки, которые оснащены колесами с

резиновыми или мягкими пластиковыми покрышками, а боковые поверхности грузовых платформ тележек имеют резиновую окантовку. Не допускается использовать для транспортировки стройматериалов эскалаторы, травалаторы и пассажирские лифты.

7.4. Поставка материалов и оборудования должна совершаться через предназначенные для этого проезды, проходы, определенные Генподрядчиком, а также проектом производства работ и не должна создавать препятствий для свободного прохода как внутри Торгового центра, так и на прилегающей территории.

7.5. Арендодатель и Генподрядчик вправе inspectировать любые грузы, находящиеся на территории Торгового центра, и не допускать ввоз грузов, не соответствующих Работам Арендатора, а также грузов, доставленных без надлежащей документации.

7.6. Арендодатель и Генподрядчик не несут ответственности за потери или кражи из транспортных средств, находящихся в разгрузочной зоне или на прилегающей территории, оставленных без присмотра.

7.7. Если Арендатор сообщает о незапланированной поставке груза, прием груза осуществляется только при согласовании разгрузки с Арендодателем и Генподрядчиком или его уполномоченных лиц, при условии, что это не нарушит запланированные графики поставок других арендаторов.

7.8. Стоянка автомобилей в разгрузочной зоне запрещена. Арендодатель и Генподрядчик имеют право перемещать и эвакуировать автомобили и любые другие объекты, оставленные без присмотра. Любые расходы, связанные с перемещением и эвакуацией указанных выше объектов, должны быть возмещены Арендатором.

8. Приостановка Работ Арендодателем.

8.1. Арендодатель вправе контролировать производство Работ, оценивать их соответствие требованиям Руководства и нормативных документов, согласованной Проектной документации. Возобновление таких Работ разрешается только после устранения причин, вынудивших Арендодателя остановить Работы. Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой Работ Арендатора, за исключением случаев необоснованной приостановки Работ, не соответствующей условиям Договора.

8.2. Арендатор обязуется в сроки, установленные Арендодателем, устранить все нарушения условий настоящего Руководства в установленный Арендодателем разумный срок.

8.3. В случае неустранения Арендатором в установленный срок нарушений условий настоящего Руководства, за исключением Работ Арендатора, выполняемых им в Помещении, Арендодатель вправе устранить их самостоятельно или с привлечением третьих лиц за счет Арендатора, который обязуется возместить Арендодателю понесенные в связи с этим расходы в полном объеме в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления счета на оплату. Такие компенсируемые расходы относятся к Иным платежам.

8.4. Приостановка выполнения Арендатором Работ в связи с его (его Подрядчиками) нарушениями не является основанием переноса срока завершения этих Работ, установленного Договором, заключенного между Арендатором и Арендодателем.

8.5. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения и/или кражи оборудования и иного имущества, используемого им при проведении Работ.

8.6. Арендатор несет ответственность перед Генподрядчиком и Арендодателем солидарно с третьими лицами, выполняющими Работы или осуществляющими доставку грузов Арендатору, (в том числе, со своими Подрядчиками, их субподрядчиками и иными привлекаемыми специалистами), за любые действия или бездействия Арендатора и/или указанных третьих лиц, приведшие к причинению любого ущерба Торговому центру, имуществу Генподрядчика и/или третьих лиц, а также за нанесение вреда любому лицу.

9. Требования к проведению Работ

9.1. Работы производятся в соответствии с согласованной проектной документацией Арендатора, проектом производства Работ, Графиком проведения Работ, а также с требованиями, оговоренными в настоящем Руководстве. Арендатор обязуется соблюдать требования действующего законодательства, включая все применимые нормы и правила, при выполнении Работ.

9.2. Арендатор обеспечивает выполнение Работ полностью за свой счет, в том числе: оплачивает наем рабочей силы для выполнения Работ, поставку материалов, оборудования, инструментов, механизмов, временное и постоянное подключение к инженерным системам Торгового центра, транспорт и другие средства и услуги, необходимые для надлежащего выполнения и завершения Работ.

9.3. Складирование материалов и оборудования разрешается только в арендуемом Помещении с соблюдением установленных правил противопожарного режима в РФ.

9.4. Арендатор, его Подрядчики обязаны соблюдать установленные правила техники безопасности и пожарной безопасности, проводить все необходимые мероприятия по безопасности труда, соблюдению требований гигиены, противопожарные и противозрывные мероприятия, а также мероприятия по охране труда и окружающей среды, в течение всего периода выполнения Работ.

9.5. При приемке Арендатором скрытых работ, выполненных Подрядчиками, Арендатор обязан осуществлять вызов представителя Арендодателя, представителей Генподрядчика для предъявления скрытых работ.

9.6. Арендатор обязан поддерживать чистоту Помещения. Внутри Помещения на выходе должен находиться грязезащитный коврик. Место производства Работ должно быть обеспечено уборочным инвентарем.

9.7. Помещение должно быть обеспечено первичными средствами пожаротушения и оказания первой медицинской помощи.

9.8. Все лица, допущенные к производству Работ, должны быть обучены, иметь квалификационные удостоверения и допуск по профессии, иметь удостоверение о прохождении пожарно-технического минимума, проинструктированы по правилам технической эксплуатации электроустановок, правилам охраны труда и техники безопасности и пожарной безопасности.

9.9. Категорически запрещено при выполнении Работ:

9.9.1. слив грязной воды в канализацию (грязная вода должна отстаиваться и только после этого сливаться в систему канализации в местах, специально отведенных для этого; оставшийся шлам (осадок) после отстоя воды должен удаляться с территории Торгового центра вместе со строительными отходами);

9.9.2. курение и употребление спиртных напитков;

9.9.3. установка и/или замена узлов учета без согласования с Генподрядчиком и Арендодателем;

9.9.4. использование теплоносителя систем отопления Торгового центра не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

9.9.5. устраивать ночлег на территории Торгового центра;

9.9.6. производить газопламенные и электросварочные работы без оформления наряда-допуска;

9.9.7. ввозить любые взрывоопасные или вредные вещества, химикаты, и т.п.;

9.9.8. отправлять естественные нужды сотрудниками Арендатора и/или сотрудниками Подрядчика Арендатора вне Помещения или мест, предоставленных Генподрядчиком для установки Арендатором за свой счет сантехкабин.

9.9.9. использование материалов, не предусмотренных Проектной документацией, а также асбеста и любых опасных или легковоспламеняющихся материалов.

9.10. Арендатор и его Подрядчики обязуются посещать совещания в связи с проведением Работ Арендатора, на которые они были приглашены Арендодателем.

10. Требования по противопожарной защите при производстве Работ

10.1. Арендатор несет ответственность за наличие достаточного количества первичных средств пожаротушения, в том числе переносных огнетушителей в соответствии с ППР РФ и требованиями соответствующих надзорных органов, включая, в частности, требования пожарной инспекции города.

10.2. Не допускается использование любого вида сварки или открытого огня, проведение пожароопасных работ в Торговом центре без оформления соответствующего наряд-допуска, согласованного с представителем Арендодателя. Арендатор должен обеспечить использование средств защиты от поражения глаз ультрафиолетом (сварочных масок, заградительных щитов). Арендатор обязан установить временные вытяжные вентиляторы для предотвращения задымления и распространения в Места общего пользования или смежные Помещения запахов или дыма в результате операций сварки или резки.

10.3. Для уменьшения опасности пожара следует установить в Помещении допущенные к применению металлические контейнеры для отходов, в которые разрешается помещать пропитанные аэрозольной краской материалы. Все отходы сразу после использования следует помещать в эти контейнеры. Содержимое контейнеров следует вывозить за пределы Торгового центра в конце каждой смены, но не реже одного раза в день.

10.4. Арендатор должен герметизировать все проемы в противопожарных перегородках, а также верхние, нижние и боковые части всех перегородок с помощью материалов и методов,

оговоренных в соответствующих нормативных документах и определенных соответствующими службами.

10.5. Все мероприятия по организации и проведению Работ должны выполняться в соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390 «О противопожарном режиме» или иными нормативными актами в данной сфере, которые будут действовать на момент выполнения Работ.

11. Защита людей и имущества при выполнении Работ

11.1. Арендатор должен инициировать и контролировать выполнение всех мер предосторожности по технике безопасности, связанных с производством Работ.

11.2. Подрядчик Арендатора должен предпринять все меры предосторожности и обеспечить меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

11.2.1. Работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.

11.2.2. Изделий, материалов и оборудования, используемых в Помещении или вне его и находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика.

11.2.3. Иного имущества, находящегося в Помещении, в иных помещениях Торгового центра и на смежных территориях, включая, но, не ограничиваясь этим: деревья, посадки, кровлю, газоны, пешеходные дорожки, тротуары, дороги, конструкции и коммуникации.

11.3. Если какие-либо Работы должны выполняться над зонами прохода людей, то на выполнение таких работ Арендатор должен получить у Генподрядчика соответствующее разрешение за 48 часов до начала Работ. Работы следует выполнять во время отсутствия прохода людей для обеспечения техники безопасности, и с обязательной установкой Арендатором ограждений, полностью обеспечивающих безопасность прохода людей.

12. Туалеты

12.1. Использование в качестве туалетов помещений Торгового центра не допускается.

12.2. Генподрядчик устанавливает на строительной площадке необходимое количество биотуалетов для пользования сотрудниками Арендатора и его Подрядчиков. Стоимость пользования этими биотуалетами определяется Генподрядчиком, или Арендатор самостоятельно организует места для отправления естественных нужд своих сотрудников/или сотрудников Подрядчиков в Помещении, переданному Арендатору по Акту приема-передачи для выполнения Работ.

13. Уборка и вывоз мусора

13.1. Арендатор должен следить, чтобы в Помещении не скапливались мусор и отходы, создаваемые Арендатором, Подрядчиками. Уборка и вынос мусора должны производиться ежедневно или в соответствии с графиком вывоза мусора согласно требованиям Арендодателя.

13.2. На всех площадях Торгового центра постоянно должны поддерживаться чистота и порядок. Если Арендатору необходимо использовать эти площади для вывоза мусора при производстве Работ, следует предпринимать необходимые меры для надлежащей защиты существующих конструкций и коммуникаций от повреждений или чрезмерного износа.

13.3. Мусор Арендатора, обнаруженный в Местах общего пользования, будет вывозиться с выставлением счета Арендатору. Арендатор обязан возместить расходы на вывоз мусора Арендатора.

13.4. Вывоз строительного мусора осуществляется Арендатором и/или его Подрядчиками самостоятельно или Генподрядчиком, как дополнительная возмездная услуга. В случае вывоза строительного мусора Генподрядчиком вынос Подрядчиками Арендатора строительного мусора из Помещения разрешается с 23:00 до 09:30 часов в согласованные с Генподрядчиком место или контейнер. На контейнере должна быть надпись "Только для Строительного Мусора". Строительный мусор должен упаковываться в пластиковые мешки одноразового применения и складироваться в специальный контейнер, который заказывает Генподрядчик по письменной Заявке Арендатора. Заявки на контейнер принимаются Генподрядчиком с понедельника по пятницу с 10:00 до 18:00 часов. Заявки предоставляются Генподрядчику по форме заявки на размещение контейнера для строительного мусора, являющейся приложением к настоящему Руководству.

14. Работы на кровле Торгового центра

14.1. Арендатор не имеет доступ на крышу и не вправе производить там работы без разрешения Арендодателя, в том числе для производства погрузо-разгрузочных работ и вертикальной транспортировки.

15. Подключение к инженерным сетям и другим системам Торгового центра

15.1. Каждое подключение к инженерным системам Торгового центра (постоянное или временное, первичное или повторное) допускается исключительно по письменному разрешению Арендодателя и Генподрядчика.

15.2. Запрещается самостоятельное вмешательство в инженерные системы здания.

15.3. До получения разрешения на подключение Подрядчик Арендатора должен произвести нижеперечисленные испытания, проводимые в присутствии представителей Арендодателя и Генподрядчика:

- Испытание, в соответствии с требованиями СНиП, на статическое давление трубопроводов хозяйственного водопровода, охлажденной воды, отопительной воды.

- Промывка с использованием воды, циркулирующей в замкнутом контуре систем Торгового центра контура охлажденной воды, контура отопления, канализации, трубопроводов для отвода конденсата кондиционеров.

- Испытание на перегрузку главного автоматического выключателя.

- Испытание защиты по току утечки на землю главного автоматического выключателя.

- Проверка автоматического отключения вентиляции в случае пожара.

Все испытания и процедуры должны выполняться в строгом соответствии со СНиП, ПУЭ, ПЭЭП и ПТБ.

15.4. Арендатор подготавливает акт, который должен быть подписан, в случае успешного испытания, следующими лицами:

а) Арендатором

б) Подрядчиком Арендатора

с) Субподрядчиком (если таковой имеется)

д) Представителем инженерной службы Арендодателя и Генподрядчика

15.4. К системам Торгового центра допускается подключать (возобновлять соединения) полностью готовые к эксплуатации системы Арендатора. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой оговоренной системы должен быть подготовлен Арендатором и представлен Арендодателю и до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Арендодателем и Генподрядчиком не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее за собой штрафные санкции для Арендатора.

15.5. Если у Арендатора имеется утвержденный проект подключения к основным слаботочным системам Торгового центра, таким как: система пожарной сигнализации, управления Торговым центром, общественного оповещения, управления доступом, видеонаблюдения и другим, то работу по такому подключению должен выполнить лишь обязательный подрядчик, указанный в п. 7.2. Договора.

16. Завершение и сдача Работ

16.1. После завершения Работ Арендатор проводит их приемку у Подрядчиков согласно требованиям СНиП 3.01.04-87 и территориальных норм и правил.

16.2. Арендатор несет ответственность за приемку Работ у своих Подрядчиков, сдачу результатов Работ (при необходимости) уполномоченным органам власти и организациям по месту нахождения Торгового центра в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

16.3. Арендатор не позднее, чем за 3 (три) дня до предполагаемой даты завершения Работ, уведомляет Арендодателя о завершении Работ. Арендодатель извещает Арендатора о дате и времени такой приемки, которая производится не позднее дня, предшествующего Дате открытия Торгового центра. Арендатор гарантирует качество всех выполненных им в Помещении Работ, их соответствие согласованной Сторонами Проектной документации, общеобязательным нормам и правилам (строительным, противопожарным, санитарным и т.п.), а также разделам проектной и/или рабочей документации Торгового центра, полученным им для разработки Проектной документации Помещения. Арендатор несет ответственность за соответствие качества Работ общеобязательным нормам и требованиям в течение всего срока использования Помещения. При наличии недостатков в выполненных Работам Арендатор обязан устранить их в соответствии с условиями Договора.

16.4. После выполнения Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр всей исполнительной документации на бумажном и электронном носителе, включая следующие документы:

- Отчет о балансировке воздушных и водяных систем;

- Российский сертификат пожарной безопасности и/или гигиены на все материалы и оборудование, подлежащее сертификации на степень пожарной опасности и/или гигиены, все ковровые изделия, деревянные панели и другие стеновые покрытия;

- Отчет о стандартных электрических измерениях и испытаниях;
- "Паспорт на оборудование и систему вентиляции и кондиционирования воздуха" (стандартная форма по СНиП) для каждой системы;
- Сертификаты и полный список используемых материалов и оборудования, включая копии гарантийных обязательств на работы и оборудование от Подрядчиков и от производителей;
- исполнительную электрическую схему;
- акт испытания и наладки электрооборудования;
- акт о проведении ревизий и маркировки средств учета электроэнергии;
- акт проведения ревизии и осмотра системы вентиляции;
- заполненный акт проверки электроустановок;
- акты приемки систем противопожарной безопасности;

16.5. Арендатор обязан получить у своих Подрядчиков гарантию на материалы и оборудование, предусмотренные согласованной Проектной документацией.

16.6. Арендатор обязан обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения, обозначить место хранения огнетушителя табличкой установленного ГОСТ 12.4.026 образца, на видном месте установить табличку «Ответственный за противопожарное состояние помещения - ФИО».

16.7. Обеспечить прохождение ответственными лицами Арендатора инструктажа с регистрацией в Журнале инструктажей по следующим документам:

- инструкция о мерах пожарной безопасности на объекте и прилегающей территории;
- инструкция о порядке действий сотрудников при пожаре;
- план эвакуации людей и имущества на случай пожара.

16.8. После выполнения Работ Арендатор обязан в трехдневный срок за свой счет разобрать и вынести за пределы Торгового центра все временные приспособления, оборудование, а также излишки строительных материалов.

17. Штрафы

17.1. В случае нарушения Арендатором и/или его Подрядчиками установленных настоящим Договором обязанностей по соблюдению правил охраны труда и техники безопасности в местах проведения Работ при выполнении Арендатором работ по данному Договору, составляется «Акт о нарушении» с приложением материалов фото-фиксации или иными свидетельствами о нарушении и датой совершения нарушения. Данный Акт должен быть подписан уполномоченными представителями Арендатора и Арендодателя в течение 1 дня. Если Арендатор уклоняется от подписания Акта, подписанный Арендодателем Акт будет иметь юридическую силу и служить основанием для начисления штрафных санкций.

На основании Акта о нарушении, к Арендатору применяются следующие санкции:

17.1.1. нарушение требований безопасности при производстве сварочных и газопламенных работ (п.9.2. СНиП 12-03-2001) – штраф 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

17.1.2. Нарушение правил по монтажу инженерного оборудования зданий и сооружений (гл.14. СНиП 12-04-2002) – штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.1.3. Нарушение правил производства по электромонтажным и наладочным работам (гл.16. СНиП 12-04-2002) – штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.1.4. Нарушение требований правил безопасности (курение, использование не штатных обогревательных приборов, нарушение правил использования обогревательных приборов) в помещениях переданных в использование - штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.1.5. Нахождение на территории строительства в состоянии алкогольного и/или наркотического опьянения - штраф 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

17.1.6. Нахождение на территории строительства без спецодежды и без индивидуальных средств защиты (п. 5.13 СНиП 12-03-2001) - штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.1.7. Отсутствие документов по охране труда и/или не предоставление указанных документов на проверку (п. 5.10 СНиП 12-03-2001) - штраф 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

17.1.8. Нарушение требований безопасности при хранении и применении баллонов (п. 4 СНиП 12-03-2001) - штраф 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

17.1.9. Нарушение правил пожарной безопасности (ПБ 01-93**) - штраф 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

17.1.10. Нарушение обязательств по складированию и вывозу строительного мусора и отходов возникших от выполняемых Арендатором и/или его Подрядчиками работ – штраф 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

17.1.11. Отсутствие на строительной площадке ответственного при производстве работ,

уполномоченного в соответствии с условиями Договора - штраф 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

17.1.12. Нарушение охранного режима на строительной площадке, установленного Генподрядчиком, - штраф в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

17.1.13. Проведение работ вне Помещений, предоставленных Арендатору по Акту-допуску для проведения строительно-монтажных работ на территории строительной площадки (Торгового центра) - штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.1.14. Отправление естественных нужд сотрудниками Арендатора и/или сотрудниками Подрядчика Арендатора вне мест, специально для этого предназначенных и организованных Арендатором в Помещении или биотуалетов - штраф 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

17.1.15. Непосещение совещания, на которое приглашен Арендатор и/или его Подрядчики - штраф 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

17.2. Арендатор обязуется оплатить указанные в п.17.1. штрафы в течение 5 рабочих дней, на основании письменного требования Арендодателя (Генподрядчика) с приложением Акта о нарушении.

17.3. Если Арендатором на основании решения Арендодателя будет заключен с Генеральным подрядчиком договор на предоставление коммунальных услуг в соответствии с п. 7.14. Договора, и условиями такого договора будет установлена самостоятельная договорная ответственность за такие же нарушения, что указаны в п.п. 17.1.1. – 17.1.14. Руководства, предусмотренная данным Руководством ответственность за данные нарушения не применяется.

Приложения:

Форма акта-допуска для производства строительно-монтажных работ.

Форма заявки на допуск для проведения работ.

Форма заявки на проведение газопламенных и электросварочных работ.

Форма заявки на ввоз/вывоз материалов и оборудования.

Форма заявки на размещение контейнера для строительного мусора.

АКТ-ДОПУСК		
для производства строительно-монтажных работ		
на территории (организации)		
Гор. _____	_____ " _____	20____ г.

(наименование организации (действующего предприятия или строящегося объекта))		
Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя (_____):		

(Ф.И.О., должность)		
представитель Арендатора (_____):		

(Ф.И.О., должность)		
представитель Генерального подрядчика (_____ «_____»):		

(Ф.И.О., должность)		
и представитель Подрядчика Арендатора (_____):		

(Ф.И.О., должность)		
составили настоящий акт о нижеследующем.		
Генподрядчик предоставляет Подрядчику участок (территорию), ограниченный координатами:		

(наименование осей, отметок и номер чертежа)		
для производства на нем _____		
(наименование работ)		
под _____	руководством _____	технического персонала _____ – представителя _____
на следующий срок: _____		
начало " _____ " _____ г. окончание " _____ " _____ г.		
До начала работ необходимо выполнить следующие мероприятия, обеспечивающие безопасность производства работ:		
Наименование мероприятия	Срок выполнения	Исполнитель
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Представитель Генподрядчика	_____
	(подпись)
Представитель Арендодателя	_____
	(подпись)
Представитель Арендатора	_____
	(подпись)
Представитель Подрядчика Арендатора	_____
	(подпись)

ЗАЯВКА НА ДОПУСК ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Арендодателю ____ « ____ »

копия
Генеральному подрядчику Арендодателя ____ « ____ »

от _____

(наименование арендатора)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить доступ в Помещение _____ (указать номер Помещения и название секции) для проведения работ в период с _____ по _____ (указать дату) с _____ часов до _____ часов (указать время) следующим сотрудникам:

№ п /п	Ф.И.О. (полностью)	Паспортные данные	Должность
1.			
2.			

« ____ » _____ 20 ____

_____ / _____ / _____

(должность подписывающего лица) подпись (Ф.И.О.)

Арендодателю ____ « ____ »

копия
Генеральному подрядчику Арендодателя ____ « ____ »

от _____

(наименование арендатора)

ЗАЯВКА НА ПРОВЕДЕНИЕ ПОЖАРООПАСНЫХ РАБОТ

Прошу разрешить « ____ » _____ 20 ____ с _____ часов до _____ часов (указать время) выполнение газопламенных и электросварочных работ с согласованием наряда-допуска у Генподрядчика.

Ф.И.О. специалистов выполняющих работу, квалификация, № удостоверения

Место проведения работ будет очищено от горючих материалов в радиусе не менее 5 м, обеспечено первичными средствами пожаротушения, в том числе оборудовано не менее двумя углекислотными огнетушителями, кошкой, ведром с водой, при необходимости ящиком с песком и лопатой.

« ____ » ____ 20__

(должность подписывающего лица)

подпись

(Ф.И.О.)

Арендодателю ____ « ____ »

Генеральному подрядчику Арендодателя ____ « ____ »

от

(наименование арендатора)

ЗАЯВКА НА ВВОЗ/ВЫВОЗ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ

Прошу разрешить « ____ » ____ 20__ с ____ часов до ____ часов (указать время) ввоз/вывоз следующего оборудования/материалов: ____ (указать список оборудования/материалов и его количество).

Ввоз/вывоз будет производиться через ____ (указать маршрут доставки).

« ____ » ____ 20__

(должность подписывающего лица)

подпись

(Ф.И.О.)

ФОРМА ЗАЯВКИ НА РАЗМЕЩЕНИЕ КОНТЕЙНЕРА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

Генподрядчику: ____

от ____

(наименование арендатора)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить размещение контейнера для складирования строительного мусора « ____ » ____ 20__ с ____ часов до ____ часов (указать время).

« ____ » ____ 20__

(должность подписывающего заявление лица)

подпись

(Ф.И.О.)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ОАО «Автокомбинат № 11»

/ Чинадзе А.О. /

АРЕНДАТОР:

ОАО «Детский мир»

/Хван В.Р./

