

Приложение № \_\_\_\_\_  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 2015 года.

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор департамента строительства  
и эксплуатации недвижимости  
ПАО «Детский мир»

  
\_\_\_\_\_/Верясов И.В./

**СОГЛАСОВАНО**

Генеральный директор  
ООО « »

\_\_\_\_\_/ /

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

на проведение проектных, ремонтно-строительных и инженерных работ  
в помещениях магазина-филиала ПАО «Детский мир», расположенного по адресу:  
РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Уфимова, д.2, литера А, ТРК «ПИК».

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

- 1.1. Объект расположен по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Уфимова, д.2А, ТРК «ПИК». Существующие арендуемые помещения расположены в ТЦ на 3 этаже, общая площадь - 1402м<sup>2</sup>, торговая площадь – 1140м<sup>2</sup>. Высота до перекрытия – 3600мм. Высота до существующего потолка «Армстронг» в торговом зале – 3000мм.  
**Срок выполнения проектных работ и работ по ремонту помещения – 45 дней.**
- 1.2. Цель проекта состоит в проведении комплекса проектных, инженерных, общестроительных, отделочных и специальных работ в соответствии с требованиями действующих Технических регламентов, СП, СНиП, ГОСТ для размещения в арендованных помещениях торговых и административно бытовых помещений магазина «Детский Мир».
- 1.3. Требования к данному проекту определяются действующими на территории РФ нормативными документами, а также с конструктивными и монтажными решениями фирм изготовителей.
- 1.4. Принятые технические решения согласуются в установленном порядке с Заказчиком и при необходимости с участниками договора аренды на данные нежилые помещения и/или с надзорными организациями и органами власти.
- 1.5. Строительные материалы и изделия должны соответствовать требованиям противопожарной и гигиенической безопасности, иметь сертификаты (паспорта) качества государственного образца и применяться с учётом качественных характеристик.
- 1.6. **Проектная документация разрабатывается в составе следующих разделов:**
- **Архитектурно – строительный;**
  - **Электротехнический;**
  - **Водопровод и канализация;**
  - **Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха;**
- Проектная документация предоставляется на согласование Арендодателю в трех бумажных экземплярах и одном компакт диске с электронной версией. После согласования с Арендодателем Заказчику предоставляется проектная документация в трех экземплярах и одном компакт диске с электронной версией. Предварительно проектная документация должна быть согласована посредством электронной версии с Заказчиком.
- 1.7. Подрядчик должен на время проведения ремонтно-строительных работ **застраховать свою гражданскую ответственность** за причинение ущерба имуществу Заказчика, Арендодателя или иных третьих лиц по всем рискам, связанным с осуществлением обязательств по Договору подряда в соответствии с настоящим ТЗ. Страховая сумма должна составлять **6 000 000 рублей**.
- 1.8. Все вопросы и изменения, возникающие в процессе проектирования и производства ремонтно-строительных работ, согласуются с Заказчиком и Арендодателем.
- 1.9. При проектировании и производстве работ учитывать информацию, изложенную в приложениях к настоящему техническому заданию.

ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ И ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ ДАННЫМ ТЕХНИЧЕСКИМ ЗАДАНИЕМ, ЕГО ПРИЛОЖЕНИЯМИ.

ОБОРУДОВАНИЕ, МАТЕРИАЛЫ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ СОГЛАСУЮТСЯ С ЗАКАЗЧИКОМ ДО ВНЕСЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ.

## 2. СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ

- 2.1. В помещении магазина «Детский мир» предусмотрены следующие помещения в соответствии с прилагаемой Планировкой (Приложение № 1), размеры ориентировочные.

### 3. ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

#### 3.1. Потолок.

**См. Часть 2 демонтаж.**

3.1.1. Монтаж потолка типа «Армстронг» во всех помещениях.

#### 3.2. Полы.

**См. Часть 2 демонтаж.**

3.2.1. В стяжке пола произвести штробление для последующей укладки гофро-трубы и кабеля для подключения касс, антикражного оборудования, прайсчекеров и «световых кубов» в зоне витрин, торгового оборудования.

3.2.2. Выполнить гидроизоляцию в санузлах и комнате уборщицы. Гидроизоляцию завести на стены не менее 200 мм.

3.2.3. При необходимости выполнить монтаж деформационного шва.

#### 3.3. Стены, колонны и перегородки.

**См. Часть 2 демонтаж.**

При возведении перегородок, обшивке стен, колонн, устройстве потолка и конструкций из ГКЛ (ГКЛВ) руководствоваться технологией KNAUF.

3.3.1. До начала строительных работ, выполнить зашивку входной зоны (с целью временного закрытия периметра помещения) перегородкой из ГКЛ. По всему периметру закрыть помещение пленкой для защиты от проникания пыли и краски в соседние помещения.

3.3.2. Выполнить обшивку из ГКЛ стен по периметру помещения, колонн, транзитных коммуникаций, а также металлических связей усиления. Выполнить установку перегородок и конструкций в соответствии с Планировкой. Предусмотреть лючки при необходимости для доступа к оборудованию и коммуникациям, решетки для радиаторов. В местах, где установлено пристеночное оборудование зашивку стен (выравнивание под оборудование) начинать с отметки 2300мм, в местах «разрыва» оборудования и около периметровых стеклянных перегородок от отметки 0.

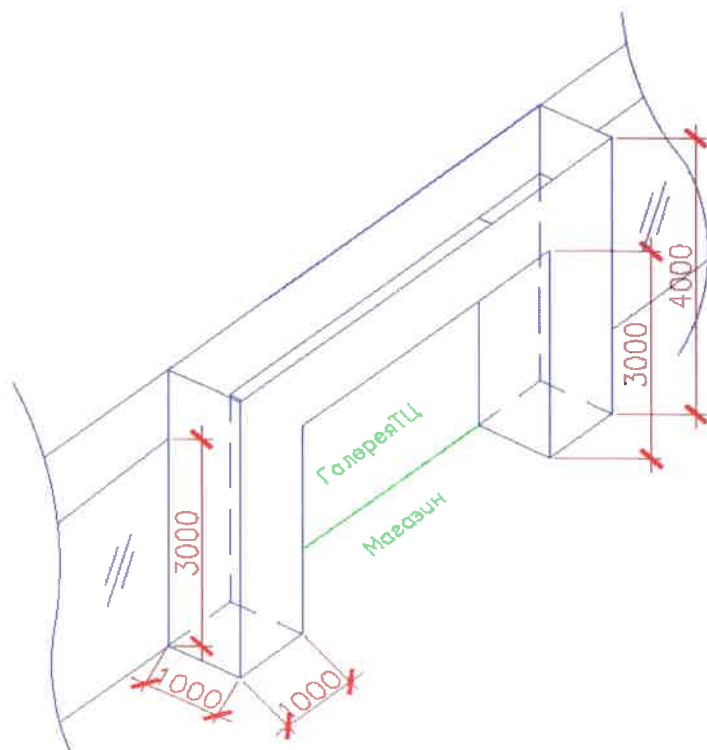
3.3.3. Выполнить перегородки из гипсокартонных листов толщиной 12,5мм на каркасе из металлического профиля (75мм) в один слой с каждой стороны, без укладки утеплителя, на высоту 3200 мм от уровня чистого пола.

3.3.4. Перегородки, отделяющие помещения подготовки товара от других помещений выполнять в два слоя с утеплителем, высотой до перекрытия (должны отвечать требованиям по огнестойкости EI 45).

3.3.5. Выполнить монтаж перегородок в зоне примерочных кабин. Высота перегородок – 2400 мм. Обшить в один лист ГКЛ с двух сторон. Выполнить монтаж закладных из фанеры для монтажа крючков и зеркал. **Размеры примерочных кабин должны точно соответствовать проектным! Допуск 0!**

3.3.6. В санузлах и комнате уборщицы перегородки выполнить из влагостойкого ГКЛ.

3.3.7. Выполнить монтаж арки (входного портала) из ГКЛ в зоне входа (рольставни) в магазин. Высота нижней кромки арки 2500\*мм (будет уточнено проектом рекламы). Каркас каждой колонны портала выполнить в виде четырех вертикальных стоек из стальной профильной трубы сечением 100x100мм. Привязку центральной стойки каркаса относительно боковых стен помещения см. Планировку (Приложение № 1), крайние стойки каркаса должны быть установлены с зазором 10...20мм от окончания витринного остекления и перегородок. Расположение стоек металлокаркаса – вплотную к верхнему вертикальному portalу, обшитому ГКЛ, изнутри торгового зала магазина. Вертикальные стойки несущего каркаса закрепить с помощью анкерных болтов: внизу - к бетонному покрытию, элементы крепления должны находиться внутри обшивки. Вверху стойки закрепить жестко между собой по четырем сторонам. Сверху, по трем сторонам конструкции монтируется горизонтальный фриз из ГКЛ, высотой 1000 мм. Высота всей конструкции входной группы – 3200 мм от уровня чистого пола. Выполнить нижнее обрамление вертикального фриза из ГКЛ над входной плоскостью в магазин. По всей плоскости трех внутренних сторон, за ГКЛ обшивкой делается закладная из фанеры толщиной 12 мм.



- 3.3.9. На всей внутренней части боковых колонн входного портала выполнить закладные из жести для работы противокражного оборудования.
- 3.3.10. Выполнить монтаж перегородок из ГКЛ высотой до перекрытия, отмеченную на плане – «выравнивание под оборудование».
- 3.3.11. На входе в торговый зал установить рольставни, белого цвета. Размер рольставен 4000х3000, белого цвета, оборудованные электроприводом и аварийным ручным, 2 блоками управления с ключами.
- 3.3.12. Выполнить в перегородках закладные из квадратной металлической трубы для последующего монтажа металлических дверей, согласно техническому заданию.
- 3.3.13. Выполнить примыкания остекления к portalу входной группы.
- 3.3.14. Установить рольставню, закрывающую электрические шкафы в коридоре административно бытовой зоны. Размер рольставен ориентировочно 2000х2000, оборудовать закрывающим устройством.
- 3.3.17. Закрепить сейф жестко к бетонному основанию пола в помещении кассы. Место установки сейфа согласовать с представителем ПАО «Детский мир».

#### 4. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

##### 4.1. Потолки:

- 4.1.1. Торговый зал – выполнить зачистку и подготовку поверхностей, обшитых ГКЛ коробом вентиляционных трасс и других инженерных коммуникаций. Окрасить краской типа DULUX, цвет белый.
- 4.1.2. Помещение для приема и хранения товара – восстановить после демонтажа и прокладки инженерных коммуникаций, используя существующий (ранее с демонтируемый) подвесной потолок Армстронг.
- 4.1.3. Административно-бытовые и подсобные помещения - подвесные потолки, типа Армстронг, белого цвета, подвесная система BOARD, высота – 3000 мм.
- 4.1.4. В комнате уборщиц и сан. узле предусмотреть установку алюминиевого реечного подвесного потолка производство Россия, цвет белый на высоте 3000мм, возможно применение подвесного потолка типа Армстронг.

##### 4.2. Стены, перегородки, колонны:

- 4.2.1. Выполнить чистовую отделку стен и возведенных перегородок из ГКЛ. Отделку углов выполнить с установкой малярного уголка.

#### 4.2.2. Торговый зал:

Стены, перегородки и обшивку стен из ГКЛ (внутренние поверхности ограждающих конструкций), окрасить по стеклохолсту («паутинка») акриловой краской по предварительно подготовленной поверхности («Ветонит LR+»).

Цвет окраски стен и перегородок:

- От пола до отметки 2300 мм - светло-бежевая краска цвет «Dulux 40YY83/043», возможно применение аналогичного цвета марки TIKKURILA, исключение примерочные и конструкции в зале окрашиваются полностью на всю высоту;
- От отметки 2300 мм до подвесного потолка - голубая краска цвет «Dulux 66BG68/157», возможно применение аналогичного цвета марки TIKKURILA.;
- Колонны, кроме прилегающих к стенам, окрашиваются синей краской Dulux 10BB 13/362, Отделку углов выполнить пластиковыми декоративными уголками 25мм, синего цвета.

Портал все плоскости – белый RAL 9016 до отметки 4000 мм.

#### 4.2.4. Административно-бытовые и подсобные помещения:

- стены и перегородки из ГКЛ окрасить акриловой краской до подвесного потолка по предварительно подготовленной поверхности (Ротбанд, паутинка, Ветонит LR+). Цвет краски светло-бежевый RAL 1015.

- стены помещения уборщицы и санузла выложить облицовочной плиткой на высоту 2200 мм, цвет – белый, тип плитки согласовать дополнительно, плитка российского производства в низком ценовом диапазоне. Остальную площадь стен окрасить акриловой краской (цвет - белый);

- в месте установки раковины в комнате отдыха, выполнить фартук из плитки 200x300, цвет белый. Размер фартука 600x600.

#### 4.3. Полы:

##### 4.3.1. Для отделки полов применить следующие материалы (возможен выбор поставщика напольного покрытия из предложенных вариантов):

##### Поставщик плитки - ООО «Пиастрелла-М».

контактное лицо Бородин Андрей, тел: (495)792-57-75, 8-985-760-67-64, [piastrella@salfra.ru](mailto:piastrella@salfra.ru)

##### **Торговый зал:**

##### *Вариант №1*

Основное поле: Керамогранитная плитка 600x600мм, (цвет бежевый), артикул MC 600 – цена 435 рублей с НДС за 1м<sup>2</sup>;

Главная дорожка: Керамогранитная плитка 600x600мм, (цвет коричневый), артикул MC 612 – цена 616 рублей с НДС за 1м<sup>2</sup>;

Адрес для самовывоза (регион): Свердловская обл., г. Полевской, восточный промышленный р-н.

##### *Вариант №2*

Основное поле: Керамогранитная плитка 600x600мм, (цвет бежевый), артикул MC 600 – цена 494 рублей с НДС за 1м<sup>2</sup>;

Главная дорожка: Керамогранитная плитка 600x600мм, (цвет коричневый), артикул MC 612 – цена 674 рублей с НДС за 1м<sup>2</sup>;

Адрес для самовывоза (Москва, МО): МО, Люберецкий р-н, д. Машково, Машковский пр-зд, д.13.

- По стенам выложить бордюр из применяемой плитки высотой 100 мм. Ширина швов 1-1,5 мм. Затирку меж-плиточных швов применять типа «перезит». Обязательное условие – единый уровень напольного покрытия в помещениях торгового зала, подсобных помещений и общей зоны ТЦ при входе в магазин.
- Все административно-офисные помещения – существующая керамогранитная плитка, заменить около 100м<sup>2</sup>, используя старую керамогранитную плитку с демонтажа торгового зала.
- По стенам выложить бордюр из применяемой плитки высотой 100 мм. В санузле выполнить гидроизоляцию.
- В офисах возможна установка пластиковых плинтусов. Плинтуса запилить «на ус» без применения специальных угловых и торцевых соединительных элементов.

#### 4.4. Двери:

- 4.4.1. Дверные проемы и направление открытия створок дверей выполнить в соответствии с предоставленной Планировкой и требованиям противопожарных норм;
- 4.4.2. Оснастить металлическими противопожарными дверными блоками шириной 1500 мм, высотой – 2100мм (3 штуки) вход в Помещение для приема и подготовки товара из офисного коридора; вход из торгового зала в офисный коридор; эвакуационный выход из торгового зала. Двери укомплектовать дверным доводчиком. Цвет дверного блока – белый с порошковой покраской. **Обязательное условие – отсутствие порога!**
- 4.4.3. Дверь кассы (серверной): металлическая гладкая, шириной - 800 мм, высотой – 2100 мм. Замки – первый - сейфового (сувального) типа, второй – цилиндрический **с поворотным механизмом изнутри помещения**. Расстояние между замками – не менее 300мм. Цвет дверного блока – белый с порошковой покраской, укомплектовать дверным доводчиком.
- 4.4.4. Двери остальных административно - бытовых помещений - деревянные, гладкие, офисные, ламинированные, шириной – не менее 800 мм, высотой – не менее 2050 мм, направление открывания – в соответствии с Планировкой. Цвет дверных блоков – белый. Все двери укомплектовать фурнитурой и запирающими устройствами, замки применить с цилиндрическим механизмом. Замки на двери в санузлы оснастить цилиндрическими механизмами с поворотными механизмами изнутри. На все двери установить ограничители открывания.

### 5. ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И ОБОРУДОВАНИЕ

#### 5.1 ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

- 5.1.1. Разработать в соответствии с требованиями действующих Технических регламентов, СП, СНиП, ГОСТ, СанПиН, **Технических условий Арендодателя** проекты приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха. Проекты согласовать с Заказчиком и Арендодателем. Выполнить монтаж приточно-вытяжной вентиляции, в соответствии с согласованным проектом.
- 5.1.2. Проектом предусмотреть **доработку существующей** системы вентиляции:
- трассировку воздуховодов и мест установки вентиляционных решеток исходя из плана помещений и равномерного распределения воздуха с учётом функционального назначения, и объёма помещения;
  - все воздуховоды должны быть изготовлены из оцинкованного листового металла. Воздуховоды приточных систем должны быть теплоизолированы снаружи эффективным фольгированным материалом.
  - все помещения должны быть обеспечены приточно-вытяжной вентиляцией,
  - помещение уборщицы и сан. узел обеспечить автономной вытяжной вентиляцией. Трассу вывести в соответствующую вентшахту.

Система вентиляции должна быть смонтирована с соблюдением норм пожарной безопасности.

#### КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

##### См. Часть 2 демонтаж.

- 5.1.3. Мощность системы кондиционирования принять в соответствии с проектом ОВиК. Расчетная мощность по холоду – 112 кВт, мощность по теплу – 30 кВт.

##### **Фанкойлы производства KITANO.**

- предусмотреть установку двухтрубных фанкойлов в торговом зале;
- тип устанавливаемых кондиционеров в помещении кассы, комнаты отдыха и операторской (фанкойлы) – **настенный, 2,6 кВт – 3 штуки;**
- тип устанавливаемых кондиционеров в торговом зале (фанкойлы) – **кассетный, 13 кВт – 7 штук;**
- тип устанавливаемых кондиционеров в помещении для приема и подготовки товара

- (фанкойлы) – **кассетный, 13 кВт – 1 штука;**
- обвязку фанкойлов выполнить с применением запорных кранов, фильтра тонкой очистки, трехходовых клапанов;
  - разводку трубопроводов подачи и обратного холодоснабжения выполнить сварными полипропиленовыми трубами с изоляцией;
  - дренаж конденсата выполнить из сварных полипропиленовых труб, самотечным способом с установкой, при необходимости, сборно-наливных помп. Точку присоединения дренажа к системе канализации определить в соответствии с ТУ Арендодателя. На дренажной трассе предусмотреть ревизии для ее прочистки. Дренаж конденсата предусмотреть самотечным способом с установкой, сборно-наливных помп при необходимости.
- 5.1.4. С целью контроля количества подающейся арендодателем энергии холодоснабжения в состав системы холодоснабжения (через фанкойлы) включить следующее оборудование:
- термометр (2 шт.) – на подающую и обратную магистраль холодоносителя;
  - водяной расходомер (1 шт.) – на подающую магистраль холодоносителя.
- Место монтажа указанного оборудования выбрать исходя из условия возможности визуального доступа специалистами службы эксплуатации.
- При подключении фанкойлов использовать трехходовой клапан.
- 5.1.5. Трассы холодоснабжения и дренажа максимально возможно сгруппировать и проложить в стальных оцинкованных лотках.
- 5.1.6. Отразить схему трассировки системы холодоснабжения в исполнительной документации на кондиционирование в случае отклонения от проектных решений.
- 5.1.7. Высота установки нижних плоскостей блоков фанкойлов в помещениях без подвесных потолков – на 200 мм выше уровня освещения, в помещениях с подвесными потолками – в уровень соответствующих подвесных потолков с врезкой в них.
- 5.1.8. Наружные блоки сплит систем разместить на улице, на внешнем фасаде 2 этажа по Оси 43(К-Л).
- 5.1.9. Выполнить металлическую сварную конструкцию для установки наружных блоков. Конструкцию и узлы крепления согласовать с Заказчиком и Арендодателем.
- 5.1.10. Выполнить герметизацию проходов коммуникаций через фасад.
- Поставщиком оборудования системы кондиционирования является ООО «Инженерные Технологии 2К», контактное лицо Пронина Елена Андреевна, тел. +7(910)590-85-60.*
- Заказчик выполняет закупку фанкойлов, т.е. при выполнении сметного расчета стоимость фанкойлов не учитывать, указывается только стоимость комплектующих, трасс холодоснабжения и дренажа, стоимость работ по монтажу и пуско-наладке.*
- Доставка оборудования до объекта производится силами и за счет средств Поставщика ООО «Надежная Техника».*

## **5.2 ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ СЕТИ И ОБОРУДОВАНИЕ**

### **См. Часть 2.**

- 5.2.1. Разработать проект электроснабжения помещений в соответствии с требованиями действующих Технических регламентов, СП, ПУЭ, СНиП и настоящего Технического задания и Технических условий Арендодателя для целей использования помещений в качестве магазина смешанных товаров детского ассортимента. Напряжение сети – 380/220В с глухозаземленной нейтралью. Расчетная мощность (по данным из Договора аренды и ТУ Арендодателя) – **80 кВт.**
- 5.2.2. В случае, если расчетная мощность по выполненному проекту окажется меньше, чем предоставляется Арендодателем, необходимо произвести перерасчет, добавив резерв на развитие электроустановки (в т.ч., на освещение – п.5.2.19. и розеточные группы на колоннах и по стенам – пп. 5.2.21., 5.2.22.) или увеличить мощность имеющихся потребителей с целью максимального приближения к величине предоставляемой Арендодателем мощности.
- Предусмотреть установку во вводной панели выключатель нагрузки (рубильник) АВВ серии ОТ расчетного номинала и автоматический выключатель АВВ серии**

SACE, с предельной отключающей способностью не ниже 25 кА.

В распределительной панели применить автоматические выключатели ABB серии SACE, с предельной отключающей способностью не ниже 16 кА.

В распределительных щитах применить автоматические выключатели ABB серии S, с предельной отключающей способностью не менее 6 кА.

Допускается применение оборудования ABB, Legrand, Schneider Electric без снижения основных технических характеристик.

Номиналы групповых автоматов, сечения отходящих проводов и кабелей рассчитать согласно нагрузке и проверить по потерям напряжения. Систему заземления выполнить TN-S. Проект в установленном порядке согласовать с главным энергетиком Заказчика, Арендодателем и при необходимости территориальным органом Ростехнадзора.

Проект электроснабжения предоставить в четырёх бумажных экземплярах, в том числе, по одному – Арендодателю, в магазин ДМ, главному инженеру РО, в управление эксплуатации Департамента СиЭН, а также 1 экземпляр в электронном виде (на CD-носителе) – только в управление эксплуатации Департамента СиЭН.

- 5.2.3. Произвести подключение по постоянной схеме от существующего ввода с установкой вводных устройств, УЗО и узлов учета. Начальные показания счетчиков актируются трехсторонними актами. Применяемая аппаратура должна быть с брендом ABB или аналогичная ей по качеству. Тип электрических счетчиков принять согласно ТУ Арендодателя.
- 5.2.4. Предусмотреть автоматическое отключение общеобменной вентиляции при пожаре, музыкального сопровождения, а также магнитных замков системы контроля доступа (СКД) на входе в кассу.
- 5.2.5. Установить ВРУ, узел учёта, а также щиты-освещения торгового зала, вентиляции, кондиционирования, бытовых розеток - в помещении согласно Планировке. Щит управления освещением торгового зала и рекламы установить в офисном коридоре. Предусмотреть встраиваемое или частично встраиваемое исполнение щитов. В электрощитах необходимо предусмотреть 20% запас свободного пространства.
- 5.2.6. Включение основного и резервного освещения в торговом зале, помещения приемки и подготовки товара, а также рекламы предусмотреть посредством магнитных пускателей, при этом кнопки «пуск – стоп» расположить в месте, указанном в п.5.2.5. Управление освещением выполнить с автоматическим отключением при снятии напряжения и ручным включением кнопками после подачи напряжения, управление аварийным освещением выполнить без автоматики.
- 5.2.7. В каждом из отдельных помещений (кроме торгового зала и помещений для приема и хранения товара) должен быть установлен выключатель освещения.
- 5.2.8. Предусмотреть отдельную линию для питания сервера. Линия питания сервера – выделенная однофазная трехпроводная электрическая сеть с глухозаземлённой нейтралью, напряжением 220В +10% -15%, частотой 50Гц ±1%, суммарной потребляемой электрической мощностью около 3,5 кВт. Выполнить заземление серверной стойки.
- 5.2.9. Предусмотреть 4 вида освещения: рабочее, дежурное, аварийное и эвакуационное - на путях эвакуации. На вводе щитов освещения установить аппарат защиты и противопожарное УЗО с током утечки 300 мА.
- 5.2.10. Основные двери и двери запасных выходов оборудовать световыми табло «ВЫХОД» на аккумуляторах. Так же разместить световые табло «ВЫХОД» над рольставнями и в торговом зале.
- 5.2.11. Освещенность в помещениях:
  - Входной портал не менее 1100 лк
  - Кассовая зона не менее 800 лк
  - Центральная Торговая зона не менее 800 лк
  - Периметральная торговая зона не менее 1100 лк
  - Примерочные кабины не менее 800 лк
  - Витрина не менее 1100 лк

- Офисные помещения не менее 400 лк
  - Складские помещения не менее 350 лк
  - Раздевалки и коридоры не менее 350 лк
- 5.2.12. Высота существующих линейных светильников освещения торгового зала – 3500 мм, помещения для приема и хранения товара – 4000 мм, в остальные помещения – в уровень подвесных потолков.
- 5.2.13. Освещение торгового зала, выполнить согласно прилагаемому проекту светодиодными светильниками согласно прилагаемой спецификации или их аналогами по согласованию с Заказчиком.
- Светильники укомплектовать соответствующими отражателями, соединительными элементами, оконечными устройствами и т.п.
- В качестве поставщика привлекается компания ООО «Стил-Лайт», Саранцева Елена менеджер проектного отдела, [lenasaranceva@ya.ru](mailto:lenasaranceva@ya.ru), 8-921-365-53-84.*
- Заказчик выполняет закупку светильников, т.е. при выполнении сметного расчета стоимость светильников не учитывать.*
- Логистика оборудования от поставщика до объекта производится силами Подрядчика и за его счет. Подрядчик выполняет весь комплекс электромонтажных работ по монтажу освещения.*
- 5.2.14. Для обеспечения в последующем возможности подключения оборудования на каждой колонне вдоль витринного остекления смонтировать двойные розетки. Высота установки розеток – 300мм от уровня чистого пола. Месторасположение розеток - на тех сторонах привитринных колонн, которые направлены в сторону торгового зала. Применить розетки с «защитой от детей». В расчете принять нагрузку на каждую розетку – 1,5 кВт. **В обязательном порядке выполнить скрытую проводку!!!**
- 5.2.15. Предусмотреть проектом, проложить и запитать кабель питания фасадной вывески, мощность потребления – 1,5 кВт, длина трассы около 50 м/п.
- 5.2.16. Дежурное и аварийное освещение выполнить на базе существующих светильников. Электроснабжение светильников выполнить отдельными группами без возможности отключения с кнопочных постов или выключателей (линия дежурного освещения, отключение должно быть возможно только с автоматов в электрощитовой).
- Для обеспечения бесперебойной работы аварийного освещения установить (и подключить от него аварийное освещение) источник бесперебойного питания в составе: Инвертор МАП-Sin-Pro 2 кВт/ (12 В/24В);
- Гелевая аккумуляторная батарея Challenger G12-200Н.
- Монтаж аварийного освещения произвести кабелем FRLS.
- Испытание провести в присутствии должностного лица заказчика.
- 5.2.18. Проектом электроснабжения магазина предусмотреть возможность увеличения освещенности за счёт увеличения количества светильников. Предусмотреть соответствующий резерв мощности (запас по сечению кабеля) в каждой группе освещения и резервные коммутационные аппараты (АВ и пускатели).
- 5.2.19. В торговом зале и над кассами, в соответствии с требованиями соответствующих противопожарных норм установить светильники аварийного освещения.
- 5.2.20. Монтаж электрических сетей выполнить проводами и кабелями двойной изоляции с медными жилами, типа ВВГнг LS, линий аварийного освещения типом - ВВГнг-FRLS. Сети смонтировать легкодоступными и заменяемыми. Предусмотреть возможность развития и наращивания сетей без изменения уже существующих:
- магистральные трассы силовых сетей электропроводки уложить максимально аккуратно в металлических лотках. Опуски в гофротрубе ниже уровня светильников НЕ ДОПУСКАЮТСЯ.
  - распределение электроэнергии к силовым распределительным щитам, пунктам и групповым щитам осуществить по магистральной схеме;
  - присоединение групп электроприемников общего технологического назначения и ответственных электропотребителей выполнить по радиальным схемам.
- 5.2.21. Установить розетки для холодильников, согласно планировке, в торговом зале на высоте

300 мм с защитными шторками.

- 5.2.22. Во всех помещениях применить скрытую электропроводку и розетки с внутренним монтажом. При невозможности, (кирпичные или бетонные стены) допускается, монтировать электропроводку в электротехнических коробах и устанавливать накладные розетки.
- 5.2.23. Розеточные группы в служебных и офисных помещениях установить на высоте 200мм от уровня чистого пола в соответствии со схемой размещения розеток и электрооборудования.  
Установить розетки санузлах для подключения рукосушителей со степенью защиты IP65.
- 5.2.24. **На каждом автоматизированном рабочем месте требуется установить:**
- **две сдвоенные электрические розетки** с цилиндрическими контактами и контактами заземления «европейского типа» для подключения к сети технологического электропитания оборудования ЛВС и ПК пользователей;
  - **одну сдвоенную электрическую розетку** с цилиндрическими контактами и контактами заземления «европейского типа» для подключения к бытовой сети электропитания электропотребителей, не относящихся к оборудованию ЛВС и ПК пользователей. Бытовые и компьютерные розетки промаркировать в соответствии с правилами. Группы бытовых розеток запитать через УЗО с током утечки 30 мА.
- 5.2.25. **Питание кассовых терминалов** следует осуществлять отдельными группами на каждую кассу по двум линиям: одна для подключения **кассового аппарата – 2 сдвоенные розетки**, другая для подключения **дополнительного оборудования (детектор валют и т.д.) – 3 сдвоенные розетки**. Розетки должны быть отличными друг от друга и иметь соответствующую маркировку («компьютерная» и «бытовая»). Подводку выполнить в полу.
- 5.2.26. На каждую кассу выполнить дополнительную закладную гофротрубу  $\Phi 25$  мм с протяжкой и выводом через стену в запотолочное пространство для СКС. Для тревожной кнопки выполнить одним шлейфом закладную гофротрубу с протяжкой  $\Phi 25$  мм с выпуском на каждой кассе и выводом через стену в запотолочном пространстве.
- 5.2.27. Электропитание в помещении серверной необходимо организовать через подключение на отдельную (выделенную) группу электрических автоматов. •  
В помещении серверной устанавливать отдельную силовую розетку для питания Усилителя СГО, которая должна автоматически отключаться при подаче сигнала о ЧС от Арендодателя, потребляемая мощность оборудования 700 Ватт.
- 5.2.28. Для питания лайтбокса входной группы вывести отдельную группу мощностью 3кВт с окончанием в распаечной коробке. Выполнить прокладку кабелей 3х1.5 к месту установки подвесных рекламных кубов в торговом зале отмеченных на схеме, опуск по тросу до уровня освещения плюс 300 мм. Управление рекламой и подсветкой кубов – на пост управления освещением.
- 5.2.29. В зоне входных групп на высоте 3500мм от уровня чистого пола, предусмотреть вывод для питания рольставней (2 кВт).
- 5.2.30. К месту установки счетчиков посетителей, над серединой рольставней, предусмотреть установку на высоте 3300мм розеток путем подачи отдельной группы. Мощность – 0,5 кВт.
- 5.2.31. **Электропитание противокражных рамок (антенн) подвести в точном соответствии с указаниями, изложенными в Схеме подготовительного монтажа для установки противокражного оборудования.**  
При этом важно:
- Выпуски труб на поверхность в местах установки рамок (антенн) не выполнять! Трубы выходят на поверхность на 50мм от уровня чистого пола в местах установки шкафа ПКО.
  - Монтаж шкафа ПКО и прокладку кабелей в трубах ПВХ не выполнять, это выполняет подрядчик по противокражному оборудованию.

- Электроснабжение подвести в портале к месту установки антикражного оборудования, мощность – по 0,5 кВт. Провод провести методом скрытой проводки отдельной группой, опустить с потолка до высоты 50мм от уровня чистого пола и оставить запас 500мм. На окончании кабеля установить двойную розетку в закрытом исполнении, розетку к стене не крепить.
  - Для обеспечения в последующем прокладки кабеля синхронизации выполнить скрытую прокладку двух дополнительных гофротруб диаметром 20мм с протяжной проволокой аналогично от потолка до пола в местах установки антикражного оборудования с запасом 500мм.
- 5.2.32. Силовое питание систем СКД осуществить следующим образом:
- в щите гарантированного питания устанавливаются 2 автомата на 10А, от которых протягиваются 2 группы в помещение серверной.
  - над потолком серверной эти провода заканчиваются в распаечных коробках, которые подписываются "СКД" и "ПУЛЬТ". Коробки установить над подвесным потолком.
- 5.2.33. При проектировании учесть электроснабжение систем кондиционирования и рекламной наружной вывески.
- 5.2.34. К местам, указанным на плане выполнить подводку электропитания в полу, с выводом в соответствии с привязками на плане для подключения оборудования.
- 5.2.35. До начала электромонтажных работ смонтировать щит временного электроснабжения с обязательной установкой прибора учета, составить с Арендодателем Акт приемки временного узла учета с указанием типа, заводского номера счетчика, начальных показаний. При переходе на постоянный электрический ввод составить с Арендодателем Акт с указанием конечных показаний временного счетчика.  
Одновременно при переходе на постоянный ввод составить с Арендодателем **Акт приемки постоянного узла учета** с указанием типа, заводского номера счетчиков, начальных показаний, коэффициента трансформации.
- 5.2.36. Приборы учёта электроэнергии установить в отсеки учёта ВРУ. Тип и номинал электросчетчиков и трансформаторов тока выбрать по расчетным токам и по ТУ Арендодателя.
- 5.2.37. Схема электроснабжения должна иметь устройство заземления, объединенное с внешним контуром заземления.
- 5.2.38. Укомплектовать электроустановку испытанными средствами защиты (в соответствии с нормами комплектования):
- перчатки диэлектрические - 2 пары
  - указатели напряжения УН-500М - 2 шт.
  - коврик диэлектрический (должны лежать под каждым электрощитом)
  - медицинская аптечка - 1 шт.
  - съемник предохранителей (при наличии предохранителей) - 1 шт.
- 5.2.39. Установить в помещении для приема товара над выходом из грузового подъемника тепловую завесу 8-10 кВт с регулировкой мощности, пульт управления настенный.
- 5.2.40. Выполнить испытания и измерения смонтированной электроустановки компанией, имеющей документы и свидетельства, разрешающие проведение подобных работ. **Предоставить Технический отчёт испытаний электроустановки** в 4-х экземплярах и на электронном носителе.
- 5.2.41. По окончании работ и сдаче объекта должна быть представлена вся проектная исполнительная документация и технический отчет в 3 экземплярах, в том числе исполнительные чертежи, строительные акты выполненных работ, **акт приемки узла учета**, промежуточные акты, пуско – наладочные акты, сертификаты и паспорта на установленные материалы и оборудование.

### 5.3. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

- 5.3.1. Предусмотреть подводку систем хозяйственно-питьевого водопровода холодного и горячего водоснабжения и канализации к помещению уборщицы и комнате отдыха.

- 5.3.2. Разработать проект Водоснабжения и канализации помещений, в соответствии с требованиями действующих СНиП, ГОСТ, СанПиН и **ТУ Арендодателя**. Проект согласовать с Заказчиком и Арендодателем.
- 5.3.3. Система водоснабжения и канализации должна быть выполнена в соответствии с действующими СНиП и СанПиН. Врезку в магистральные системы водоснабжения и канализации выполнить с учётом ТУ Арендодателя.
- 5.3.4. Предусмотреть установку приборов учёта расхода на системе водоснабжения и возможность местного отключения подачи воды в зонах всех потребителей.
- 5.3.5. В комнате уборщицы установить стальной душевой поддон размером 800х800мм, предназначенный для набора воды. Смеситель с поворотным изливом установить на высоте ~500 мм от дна поддона. Предусмотреть свободный доступ к выпускной системе поддона для чистки и обслуживания. Место расположения приборов учёта и запорной арматуры должно быть доступным и удобным для пользования.
- 5.3.6. Для отвода канализационных стоков от поддона в помещении уборщицы применить пластиковые безнапорные трубы диаметром 50 мм.
- 5.3.7. Горизонтальные отводы канализации должны иметь ревизионные устройства для прочистки труб; уклоны труб выполнить в соответствии со СНиП.
- 5.3.8. Приёмник стоков внутренней канализации оборудовать гидравлическим затвором (сифоном).
- 5.3.9. Установить сантехприборы: унитаз - 1 шт., раковина - 2 шт., душевой поддон – 1 шт.
- 5.3.10. Применить сантехприборы средней ценовой категории, арматура сливных бачков – импортная, смесители – с шаровым затвором.

#### **5.4. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ**

- 5.4.1. Центральная система отопления монтируется Арендодателем.

#### **5.5. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

- 5.5.1. **Арендодатель** выполняет монтаж и доработку систем противопожарной безопасности (противопожарный водопровод, противопожарная сигнализация, система оповещения и система дымоудаления) в Помещении с учётом планировки магазина «Детский мир», а также выполняет интеграцию доработанных систем в общие системы пожарной безопасности Здания ТЦ.

*Подрядчику необходимо компенсировать стоимость данных работ подрядчику Арендодателя, но не более 1.500.000 рублей включая НДС, в течении 20 рабочих дней с момента выхода на площадку для производства СМР.*

#### **6. УБОРКА ПОМЕЩЕНИЯ**

- 6.1. До сдачи результатов выполненных работ вывезти принадлежащие Подрядчику оборудование, инвентарь, инструменты, материалы и **строительный мусор**, обеспечить **уборку помещений** объекта, вымыть стекла, удалить все пятна краски и грязи со всех поверхностей и произвести другие аналогичные работы, необходимые и достаточные для немедленной эксплуатации магазина.

#### **Часть 2**

- 2.2.1. Выполнить демонтаж существующего подвесного потолка типа Армстронг.
- 2.2.2. Выполнить демонтаж существующих внутренних ГКЛ перегородок, других ГКЛ конструкций, расположенных в Помещении.
- 2.2.3. Выполнить демонтаж существующего напольного покрытия, керамогранитной плитки с клеевым слоем, в зоне торгового зала и частично в офисной части, ориентировочно 1300 м<sup>2</sup>.
- 2.2.4. Выполнить полный демонтаж существующей системы кондиционирования, вместе с узлами обвязки и дренажной системой.
- 2.2.5. Выполнить демонтаж существующего электро- и светотехнического оборудования, кабельных линий, электрощитов.

- 2.2.6 Выполнить перенос точки ввода кабелей электроснабжения до места расположения эл. щитов.
- 2.2.7 Выполнить демонтаж существующей системы ГВС, ХВС и канализации, сантехприборов

**Ведущий инженер по СМР  
Департамента строительства  
и эксплуатации недвижимости  
ПАО «Детский мир»**



**Иванов А.В.**

***В ходе производства работ необходимо соблюдать Руководство Арендодателя по производству СМР.***

### **3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРОМ**

#### **3.1 Общие комментарии**

Арендатор будет допущен в Помещения, в соответствии с Договором и условиями, описанными ниже.

Все комнаты и технические приспособления, которые понадобятся Арендатору, будут находиться в этих Помещениях. Если Арендатор захочет разместить своё оборудование на крыше Торгового центра, это должно быть предварительно согласовано с Арендодателем. Возможно, это оборудование придётся помещать в кожух, утверждённый архитектором Арендодателя. Это не касается трансформаторной комнаты, главного низковольтного щитка и ИТП комплекса и помещений среднего размера. Эти отделы будут иметь общие технические помещения. Вышеуказанное касается только крупных помещений.

Общие системные коммуникации, в частности, коммуникации специального назначения, сливные трубы, воздуховоды, система противопожарной безопасности, телевизионные кабели и так далее, будут проходить через Помещения Арендатора с одобрения Арендатора.

Арендатор не станет возражать против каких-либо работ, производимых в его Помещениях, если эти работы проводятся под должным присмотром и имеют целью развитие Торгового центра или поддержание его в порядке. Для этих целей Арендатор обязан незамедлительно предоставлять доступ в свои Помещения.

Далее кратко перечисляются те работы, которые Арендодатель должен проводить в Помещениях, что, по мнению сторон, не исключает необходимости адаптации таких работ к российским нормам и стандартам, а также к технологиям и принятым нормам Арендодателя без изменения стоимости таких работ.

#### **3.2 Общие правила**

Арендатор за свой счёт должен к определённому сроку, указанному в Договоре разработать и предоставить список всех работ, по благоустройству и обстановке Помещений, в частности, работы, указанные в данном Договоре, чтобы деятельность, производимая в Помещениях, соответствовала назначению Торгового центра.

Подрядчик Арендатора будет управлять работами, производимыми для Арендатора и координировать работу его подрядчиков в соответствии с общим списком работ.

Строительные работы. Для этих целей Подрядчик Арендатора должен посещать все рабочие и координационные встречи, проводимые Управляющей компанией.

Все материалы, которые будет использовать Арендатор для отделки и обустройства Помещений, и методы работ, указанных в настоящем Приложении, должны обеспечивать особый уровень качества отделки Помещений.

Все материалы, структурные компоненты, оборудование, внутренний декор и мебель должны быть специфицированы и выполнены в соответствии с действующими на момент их выпуска нормативами Российской Федерации.

Кроме того, при отделке и обустройстве Помещений должны учитываться особые рекомендации, которые могут быть внесены в проектную документацию или даны компетентными органами, а также внесены в качестве условий страховых компаний.

Отделка и обустройство Помещений должны гармонировать с архитектурой и стандартами Торгового центра. Для этого Арендатор должен заблаговременно предоставить планы внутреннего обустройства Помещений Управляющей компании.

Проект Арендатора может быть улучшен всякими компетентными органами в рамках Российских законов.

Кроме того, перед проведением любых Модификационных работ, в частности, имеющих отношение к фасаду, Арендатор (или его преемники, вне зависимости от названия, под которым Арендатор передаёт свои права и обязанности) должен заблаговременно предоставить список этих работ Арендодателю для одобрения.

Арендатор несёт ответственность за все работы, осуществляемые над помещением или движимым оборудованием, кроме тех работ, за которые несёт ответственность Арендодатель, за исключением необходимых заключительных работ над Помещениями, завершающих работ и обстановки Помещений мебелью для осуществления деятельности.

#### **3.3 Техническая поддержка и координация работ, проводимых арендаторами.**

Арендатор должен придерживаться списка работ, предоставленного Арендодателю до той степени, насколько это может, прямо или косвенно, влиять на корректность постройки.

Всякий раз при возникновении проблемы Арендатор должен связаться с Управляющей компанией, чтобы найти удобное решение.

В то время, пока Арендатор производит работы по обустройству Помещений, Арендодатель допускает для Арендатора возможность пользоваться помощью и советом Управляющей компании.

В обязанности Управляющей компании входит:

- а) предоставление Арендатору данных, необходимых для составления документации по специфическому оборудованию для работы Арендатора;
  - б) проверка соответствия плана и работ Арендатора рекомендациям, данным здесь и в проектной документации.
- Управляющая компания может их одобрить или не одобрить;

- в) обеспечивать Арендатора информацией о характеристиках подключений и допустимых нагрузках, а также облегчать контакты с внешними службами (административные структуры, отдельные поставщики, инспектора и так далее);
- г) собирать данные о корректности проведения работ Арендатором по обустройству Помещений и, если возможно, учитывать требования Арендатора к отделке Помещений во время строительства;
- д) анализировать список работ Арендатора и проверять соответствие работ списку;
- е) наблюдать за общим порядком на месте (подъездные дорожки, движение транспорта, разгрузка, гигиена, порядок в здании) и решение всех споров, которые могут возникнуть во время работ Арендатора;
- ж) информировать и координировать подрядчиков, работающих для Арендатора с подрядчиками, работающими для Торгового центра в процессе всех работ, которые Арендодатель возложил на Арендатора;
- з) следить за чистотой во время проведения работ Арендатором или его подрядчиками, за соблюдением безопасности работ и гигиенических рекомендаций;
- и) отслеживать корректное использование дополнительных платежей, определённых в пункте 4.8, и распоряжаться ими;
- к) оплата за вышеупомянутое участие в контроле над работами Арендатора должна быть начислена напрямую Арендодателю Арендатором не позднее даты допуска Арендатора в Помещения для проведения работ, и составляет следующую сумму:

Малые магазины с площадью помещения менее 200	52 500 рублей + НДС
Мелкие рестораны и бакалейные магазины с площадью помещения менее 200 м <sup>2</sup>	122 500 рублей + НДС
Малые магазины с площадью помещения от 200 до 400 м <sup>2</sup>	175 000 рублей + НДС
Мелкие рестораны и бакалейные магазины с площадью помещения от 200 до 400 м <sup>2</sup>	175 000 рублей + НДС
Средние Помещения и рестораны площадью от 400 до 1000 м <sup>2</sup>	175 000 рублей + НДС
Средние Помещения и рестораны площадью от 1000 до 1500 м <sup>2</sup>	350 000 рублей + НДС
Средние Помещения и рестораны площадью от 1500 до 3000 м <sup>2</sup>	472 500 рублей + НДС
Средние Помещения и рестораны площадью более 3000 м <sup>2</sup>	595 000 рублей + НДС

### 3.4 Рассмотрение проекта Арендатора — административная процедура.

#### 4.4.1 Общие требования.

Работы по внутреннему обустройству Помещений должны проводиться только после получения предварительного согласия компетентных органов, поскольку открытие Помещений для клиентов также зависит от этих органов.

При разработке дизайна и подготовке документации Арендатор также принимает во внимание:

- а) особые рекомендации, указанные в Проектной документации Торгового центра, особое внимание уделяя противопожарной безопасности всего Торгового центра;
- б) удобству действий и эвакуации в случае пожара;
- в) удобству для людей с ограниченными возможностями;
- д) удобству для работников и безопасности для здоровья.

#### 4.4.2 Представители Арендатора (инспекторы)

Арендатор обязан не позже чем за 20 календарных дней до начала работ Арендатора предоставить Арендодателю следующие данные:

- а) имя, квалификацию и номер телефона представителя Арендатора, ответственного за проведение работ Арендатора, определение полномочий представителя принимать решения и исполнять обязанности от имени Арендатора;
- б) имя и контактный телефон архитектора или интерьерного декоратора, ответственного за проведение работ Арендатора и надзор за ними.

#### 4.4.3 Разработка проекта отделки и обустройства Помещений.

Перед тем, как подготовить окончательную документацию по отделке и обустройству Помещений, Арендатор предоставит Управляющей компании в электронном виде, а также три копии следующих документов:

предварительный проект, из которого видно чётко распланированное обустройство Помещений, включая доступ к запасным удобствам, размещение окон магазина, вывесок, спецификации материалов и цветов (рисунки должны быть выполнены в масштабе не менее, чем 1:50, цветные, с перспективой фасада, фотографии уже существующих магазинов с похожим дизайном и т. д.);

письменные данные, определяющие требования к удобствам, необходимым для работы Арендатора, и в частности, информация, касающаяся:

- а) электричества, типов терминальных устройств;
- б) телефонных линий;
- в) мощности охлаждающих (обогревающих) систем (характеристики тепловых насосов);
- д) характеристики воздухообмена и сведения и вентиляционной системе;

план возможных дополнительных модификационных работ, которые следует провести в Помещениях Арендатору, в частности:

- е) дополнительные эвакуационные выходы;
- ж) усиливающие конструкции, полы или потолки для дополнительных нагрузок;
- з) дополнительные отверстия.

Эти работы Арендатор проводит за свой счёт, получив предварительное одобрение Управляющей компании, с помощью подрядчиков Арендодателя, в соответствии с нормами, указанными ниже.

Если какая-либо из Работ Арендатора влияет на Проектную документацию, Арендатор должен предоставить эти документы не позже, чем через 2 (две) недели после подписания настоящего Договора.

#### **4.4.4 Подготовка технической документации проекта работ Арендатора.**

В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется полно, детально ознакомить Управляющую компанию с проектом отделки и обустройством Помещений. Управляющая компания одобрит предложенный проект или даст мотивированный отказ, либо потребует дополнительные документы в течение 5 (пять) рабочих дней с момента приёма документов по проекту.

Арендодатель или другие лица, признанные Арендодателем, одобряют предложенный проект или дадут мотивированный отказ или замечания по предложенному проекту в течение 5 (пять) рабочих дней с момента приёма документов по проекту.

Все задержки в процессе одобрения проекта, вызванные действиями Арендодателя, которые можно поставить ему в вину, освобождают Арендатора от ответственности за эти задержки.

Далее Арендодатель признаёт, что проект соответствует корпоративным требованиям Арендатора и требованиям компании, держателя торговой марки, под которой действует Арендатор.

Арендатор обеспечивает соответствие предложенного проекта всем требованиям российского законодательства так, чтобы у государственных органов не возникало претензий к Арендодателю в связи с Работой Арендатора.

Эта документация должна полностью соответствовать действующему законодательству и должна, среди прочего, содержать следующее:

- заявление, подписанное Арендатором;
- архитектурный и инженерный планы проекта, следующие изображения, содержащие все пояснения:
  - а) план Помещений со всей обстановкой, включая мебель (срез, сделанный на высоте 1 м от пола);
  - б) план подвесного потолка с расположением всех декоративных элементов, осветительной арматуры, описаниями и количественными оценками всех работ по подвеске потолка;
  - в) поперечные и продольные профили;
  - г) фасад с рисунками вывесок (цвет, материал, шрифт и т. д.) в горизонтальной проекции и масштабе 1/20 (в 5 см 1 м);
  - д) цветной трёхмерный эскиз со спецификацией цветов и материалов.

Описание работ Арендатора по всему проекту, список работ Арендатора, используемые материалы (тип, цвет, огнеупорность и проч.), методы их использования, указанного в плане, сертификаты качества материалов и оборудования, задействованных в работах Арендатора.

Данные по безопасности, включая:

- е) используемую площадь каждого помещения;
- ж) площадь недоступных для клиентов окон (если есть);
- з) ожидаемое количество человек (посетителей + персонала);
- и) используемые материалы и их класс огнестойкости;
- к) средства пожаротушения;
- л) эвакуационные выходы;
- м) удобства для санитарных нужд работников,

в том числе, копии данных об огнестойкости материалов.

1. Планы и технические диаграммы электрической, охлаждающей, обогревающей и вентиляционной систем.
2. Документы, подтверждающие одобрение проекта Арендатора всеми компетентными органами, в том числе, санитарно-гигиенических норм, техники безопасности.
3. Список подрядчиков и поставщиков, занятых в работах Арендатора, включая копии их лицензий и разрешений.
4. Пакет технической документации, который должен быть предоставлен не позже, чем через 15 (пятнадцать) дней после завершения работ Арендатора.
5. Копия страхового полиса, относящегося к работам Арендатора, где указан размер компенсации за всякий ущерб, причинённый жизни, здоровью или имуществу Арендодателя, или третьих лиц в ходе работ Арендатора.
6. Все другие документы, имеющие отношение к работам Арендатора, которые Арендодатель может обоснованно потребовать.

#### **4.4.5 Установленный порядок.**

После того, как документация будет одобрена Управляющей компанией, Арендатор предоставляет копии окончательной документации, необходимой для администрации, по меньшей мере, за два месяца до начала работ Арендатора.

Управляющая компания обеспечит принятой документацией представителя Арендатора.

Все задержки с заполнением заявлений Арендатором освобождают Арендодателя от всякой ответственности в связи с этими задержками.

#### **4.4.6 Список.**

Архитектор или декоратор Арендатора должен предоставить Управляющей компании список работ Арендатора за месяц до их начала.

Арендодатель или его представитель имеет право инспектировать работы Арендатора в любое время, чтобы постоянно контролировать проведение работ Арендатора и соответствие их указаниям Арендодателя.

#### **4.4.7 Сроки доступа Арендатора к Помещениям.**

Доступ Арендатора к Помещениям для проведения работ определяется в настоящем Договоре.

### **3.5 Обязанности Арендатора**

Арендатор обязан:

- а) получить, по возможности, заранее, все согласования и разрешения, необходимые для проведения работ и приступить к работам только после того, как такие согласования и разрешения будут получены;
- б) следовать предписаниям и указаниям (например, Проектной документации, службы противопожарной безопасности) и Управляющей компании;
- в) проводить работы в соответствии с документацией, одобренной Арендодателем и нормами настоящего Договора. Все отступления от этих документов требуют письменного одобрения Арендодателя или его представителя;
- г) застраховать и обезопасить Арендодателя от всякой ответственности за ущерб, прямо или косвенно причинённый третьим лицам или их имуществу посредством работ Арендатора;
- д) не препятствовать работам Арендатора, не вмешиваться в них и не задерживать их;
- е) в случае нанесения ущерба, возместить стоимость любого ремонта, если последствия невозможно устранить по взаимной договорённости, и стоимость работ по приведению пострадавших объектов в первоначальное состояние;
- ж) все работы, которые Арендатор начнёт проводить до получения необходимых разрешений, он будет проводить на свой риск и под свою ответственность.

### **3.6 Особые условия проведения работ Арендатора**

#### **4.6.1 Собрание перед началом работ Арендатора**

Перед началом каких-либо работ Арендатора в Помещениях будет проведено собрание с участием:

- а) Арендатора;
- б) Архитектора Арендатора;
- в) Управляющей компании;

Собрание ставит целью обсудить проблемы, поднятые участниками, способные осложнить проведение работ в Помещениях.

Арендатор может начать работы только после того, как Арендодатель одобрил их план и список, в соответствии с принятыми нормами и настоящим Договором.

#### **4.6.2 Выбор подрядчиков Арендодателя**

Для того, чтобы обеспечить надлежащую отделку и исходя из гарантий, данных Арендодателю, Арендатор может пользоваться услугами только подрядчиков, указанных Арендодателем. Это касается следующих работ:

- а) возведение, герметизация швов и изоляция крыши и внешних фасадов;
- б) работы по встраиванию системы пожаротушения;
- в) изменение конфигурации подающих и отводящих систем;
- г) отведение от щитка линий сигнализации.

Перечисленные работы должны проводиться в соответствии с процедурой и условиями, определёнными в пункте 4.5.

В том, что касается противопожарной безопасности, оборудование Арендатора должно быть того же вида или быть совместимым с оборудованием, употребляемым для всего Торгового центра.

Системы Арендатора должны быть приняты и одобрены Страховыми компаниями.

Арендатор должен информировать Управляющую компанию об именах и квалификации подрядчиков и субподрядчиков, выбранных Арендатором для работы в Помещениях.

Перед тем, как начать любые работы, Арендатор должен обеспечить Управляющую компанию документами, подтверждающими, что эти подрядчики и субподрядчики имеют:

- а) собственные страховые полисы, покрывающие риски, связанные с работами и ответственностью по закону;
- б) гражданскую ответственность — полную ответственность за все виды ущерба, нанесённого третьим лицам:
  - 1) со стороны работников, нанятых ими для проведения работ, а также машин и оборудования;
  - 2) если подрядчики начали работать прежде, чем получили допуск или в комнатах, которые ещё не были приняты;
  - 3) ущерб, нанесённый подрядчиками и субподрядчиками в Помещениях прежде, чем был получен допуск;
- в) страховой полис, покрывающий ущерб от пожара Торговый центр Арендодателя.

Если вышеуказанные условия не соблюдаются, Арендодатель вправе отказать Арендатору в проведении работ. Вина за такой отказ возлагается на Арендатора и не является основанием для продления срока работ.

Подрядчики и субподрядчики должны соблюдать нормы труда и общественной безопасности и должным образом оплачивать труд своих наёмных рабочих, согласно принятым, для данных работ нормам.

#### **4.6.3 Организация работ Арендатора.**

Помещения должны быть закрыты, до начала работ огораживающими конструкциями по всей длине и высоте. Отгораживающий материал укрепляется на внутренней границе Помещения, со стороны Торговой галереи. Убирать ограждение можно только с целью установки витрины или примыканий к полу. Ограждение может быть выполнено из отдельных щитов, которые могут быть оборудованы дверью. Один ключ от двери предоставляется

Управляющей компании. Если работы проводятся после открытия торгового центра, Арендатор обязан скрыть ограждение баннерами и ограничить работы вне часов работы центра.

Арендатор не может хранить материалы вне Помещений. Управляющая компания обеспечит управляющего работами арендатора содействием в подвозе и вывозе материалов (будет сообщать время, место, маршруты машин).

Подрядчики и поставщики будут проинформированы об ограничениях в поставке грузов в разумные сроки после того, как просьба об этом поступит в Управляющую компанию.

Цементные растворы будут готовиться в Помещениях. Подрядчики и субподрядчики, проводящие Работы Арендатора, будут складывать отходы и строительный мусор в баки, специально приготовленные для этих целей.

Каждый подрядчик или субподрядчик, проводящий работы для Арендатора, должен бережно относиться к результатам работы и поддерживать чистоту на рабочем месте.

#### **4.6.4 Проверка порядка**

Арендодатель или его представители имеют право в любое время производить проверку Работы Арендатора, давать инструкции по её проведению и проверять, выполняются ли рекомендации.

#### **4.6.5 Приёмка работы Арендатора по обустройству Помещений.**

Для того, чтобы дать возможность Управляющей компании проверить соответствие Работы Арендатора нормам этого Приложения, Арендатор должен известить Управляющую компанию о завершении работ заранее.

Необходимым условием приёмки работы Арендатора Арендодателем и начала деятельности Арендатора является приёмка этих работ Управляющей компанией.

#### **4.6.6 Оперативная бригада.**

Если для осуществления Работ Арендатору требуется разрешение на производство работ, Арендатор должен постараться получить такое разрешение (включая все необходимые инспекции) до Даты Официального Открытия.

Неспособность Арендатора обустроить Помещения таким образом, который был принят Арендодателем, рассматривается последним, как существенное нарушение Договора.

В этом случае, Управляющая компания просит провести необходимые Модификационные работы или Арендатор создаёт оперативную бригаду или, по решению Арендодателя, такая бригада создаётся Арендодателем на средства Арендатора.

#### **4.6.7 Разрешение на открытие Помещений.**

Арендатор может начать свою деятельность в Помещениях только после того, как работы Арендатора будут приняты Арендодателем в соответствии с Договором, и после того, как Арендатор предоставит следующие документы:

- а) финальный отчёт Управляющей компании о соответствии работ Арендатора её дизайну, в частности, содержащий обзор систем безопасности и электрических систем;
- б) отчёт о проверке всех материалов на огнестойкость, использованных в работах, выполненный сертифицированной лабораторией;
- в) сертификат, выданный компетентным органом, подтверждающий, что материалы, использованные Арендатором соответствуют заявленным;
- г) планы и технические диаграммы, с подтверждением соответствия, выданным подрядчиками, проводившими следующие работы:
  - монтаж электрической системы;
  - монтаж охлаждающей/обогревающей вентиляции;
  - монтаж системы пожаротушения;
  - монтаж автоматической системы контроля задымлённости;
  - монтаж системы общественного оповещения;
- д) доски с планом эвакуации и рекомендациями;
- е) положительный отзыв от инспекции компетентных органов или свидетельство об отправлении извещения об окончании работ, если эти органы отзыва не оставили, а положенное время ожидания отзыва истекло;
- ж) разрешение начать деятельность.

### **3.7 Модификационные работы**

Модификационные работы будут приняты Арендодателем только если:

- а) они приемлемы с технической и архитектурной точки зрения;
- б) это позволяет степень завершенности работ Арендатора, как того требует Договор;
  - (i) они не требуют вносить изменения в перечень Комплекса строительных работ;
- в) работы не должны иметь замечаний со стороны проверяющих инспекций и службы противопожарной безопасности;
- г) просьба Арендатора о проведении Модификационных работ была подана Арендодателю (копия в Управляющую компанию) должным образом, так что эти работы были включены в перечень Комплекса строительных работ и в зависимость от работ по обустройству Помещений.

Арендодатель имеет право не удовлетворить эту просьбу если:

- а) может пострадать Комплекс строительных работ:
  - 1) задержится открытие Торгового центра или его части;
  - 2) она нарушает правильное проведение других работ Арендатора;
  - 3) она идёт вразрез с концепцией архитектурного и интерьерного дизайна Торгового центра.

### **Оплата и сроки оплаты за Модификационные работы.**

Модификационные работы должен проводить Арендодатель на средства Арендатора на условиях:

- а) эти работы должны быть одобрены Управляющей компанией
- б) Арендодателю оплачивается предварительно 50% общей стоимости Модификационных работ, включая НДС, остаток — после передачи полномочий, или 100% , если Модификационные работы требуются после передачи полномочий;
- в) гарантией в форме, принятой Арендодателем, является остаточный платёж за Модификационные работы, который проводится только после окончания и приёмки Модификационных работ;
- г) платёж в количестве, соответствующем размеру оплаты за управление, составляет 6% (без НДС) от чистой стоимости Модификационных работ (без НДС) проводится в пользу Арендодателя;

Стороны согласны, что сюда включаются все прочие расходы, кроме оплаты Арендодателю за инспекции и премиальных за Модификационные работы.

### **3.8 Дополнительные платежи за использование Помещений**

Управляющая компания будет отслеживать платежи за использование Помещений, полученных Арендатором в рамках Договора и настоящего Приложения за период проведения работ Арендатором в размерах, определённых Приложением 9 и настоящим Приложением («Дополнительные платежи за использование Помещений»).

#### **4.8.1 Включённые затраты.**

Дополнительная плата за использование Помещений будет компенсировать затраты, не предусмотренные выше, ставшие прямым или косвенным результатом проведения работ и обустройства Помещений, таких как:

- а) удаление мусора, упаковка материалов или отходов, предварительно помещённых Арендатором в специальные бады;
- ж) обеспечение стройки электричеством и водой по временной схеме, пока Арендатор не установил своих счётчиков.

Дополнительная плата за использование Помещений будет составлять 50% от суммы Дополнительной Арендной Платы, размер которой определяется сторонами в соответствии с пунктом 4.4 Договора Аренды. Формула расчёта Дополнительных платежей за использование Помещений во время проведения работ Арендатором такова:

$50\% \times (\text{Дополнительная Арендная Плата за квадратный метр Площади Поверхности} \times \text{площадь} / 12 \text{ месяцев}) \times \text{продолжительность работ в месяцах}$ . Если работы Арендатора длятся дольше, дополнительная плата взимается за дополнительное время пропорционально, в соответствии с дополнительным счётом Арендодателя.

Дополнительная плата за использование Помещений будет внесена Арендатором Арендодателю не позднее, чем Арендатор получит допуск в Помещения для проведения работ, в противном случае, он допуска не получит.

#### **4.8.2 Исключительные случаи**

Дополнительная плата за использование Помещений не включает такие расходы, представляемые непосредственно Арендатору для оплаты, как:

- а) возмещение ущерба, нанесённого Арендодателю подрядчиками Арендатора;
- б) постройка и содержание ограждения Помещений;
- в) удаление строительного мусора, упаковка материалов или отходов, сложенных в общих зонах Торгового центра;
- д) работа Арендатора, связанная с открытием Торгового центра (уборка и т. д.);
- е) подъём оборудования для работ Арендатора.

### **3.9 Страховка на время проведения работ Арендатора**

При заключении страховых договоров Арендодатель учитывает необходимость компенсировать риски, возникающие в процессе работ Арендатора в том случае, когда страховка не обеспечена Арендатором, как того требует Договор.

Такие страховые договоры ни в коем случае не освобождают Арендодателя от ответственности, в частности, за ущерб, который отчасти или целиком не возмещается по страховому контракту, вне зависимости от обстоятельств.

Арендатор, получая от Арендодателя допуск в Помещения, обязан получить страховые полисы страхования гражданской ответственности и страхования рисков, в качестве заказчика работ. Целью этих договоров является компенсация любого ущерба, нанесённого третьим лицам в связи с Работой Арендатора.

Если у Арендатора имеется собственный страховой полис и полис страхования гражданской ответственности, Арендатор и его страховщики отказываются от всяких претензий к Арендодателю, равно как и другие лица, занимающие другие помещения, и их страховщики взаимно отказываются от каких-либо претензий в адрес Арендодателя.

## **4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА**

Следующие работы приписываются Арендатору и, в числе прочих, рассматриваются как работы Арендатора:

### **4.1 Оборудование и мебель для Помещений**

#### **5.1.1 Общие правила**

Арендатор несёт ответственность за всю оргтехнику и подключения, произведённые или установленные за его счёт, вне зависимости от того, постоянно это было подключено или нет, поскольку считается аппаратами, оборудованием и имуществом, установленным для осуществления Арендатором своей деятельности в Помещениях.

#### **5.1.2 Специальное оборудование**

Арендатор имеет право устанавливать необходимое для его деятельности оборудование, если оно не нарушает норм и условий, указанных выше.

Это оборудование, если оно соединено со структурными компонентами, изготовленными для Арендатора, должно быть перед использованием одобрено Арендодателем, в частности, если оно влияет на толщину перекрытий (изоляция, зазоры, системы и проч.), задевает стены (фиксация), может нарушать воздухообмен (кухонное оборудование) и так далее или значительно влияет на работу Торгового центра.

Если Арендатору требуются специфические работы, связанные с уменьшением огнеупорного слоя на стенах или перекрытиях, то эти работы производит Арендодатель за счёт Арендатора, чтобы обеспечить целостность огнеупорного слоя.

Если невозможно установить трубы или зонтики для отвода пара, испарений и различных веществ, образующихся в процессе приготовления пищи, Арендатор может установить подходящее оборудование для очистки и рециркуляции воздуха.

#### **5.1.3      *Нарушения***

Арендатор будет предпринимать необходимые шаги для того чтобы это оборудование не приносило вреда и не нарушало работу Операторов соседних помещений и не мешало клиентам Торгового центра и нормальной работе любого устройства в Торговом центре.

В частности, Арендатор должен обеспечить:

- а) шумо- и вибрационную изоляцию своего оборудования в соответствии с принятыми стандартами;
- б) препятствовать возникновению радиопомех от оборудования;
- в) препятствовать распространению тепла и запахов от оборудования.

### **4.2 Особые компоненты оборудования, устанавливаемые за счёт Арендатора**

#### **5.2.1      *Полы и напольные покрытия***

Все работы Арендатора, связанные с полами (усиление, проделывание отверстий и т. д.), являются Модификационными работами и проводятся, как описано выше.

Арендатор в обязательном порядке должен обеспечить отделяемость напольного покрытия от слоя, на котором оно расположено.

Все напольные покрытия и отделочные компоненты, необходимые для корректной работы, Арендатор должен использовать высококачественные и пожаробезопасные.

Если детали пола имеют желобковое соединение, Арендатор должен указать это в детальном описании материалов.

Если пол в комнатах или частях комнат имеет стоки для воды (душ, кухня, охлаждающая камера, умывальные комнаты и т. д.) или в них может использоваться большое количество воды, то в таких помещениях Арендатор должен сделать гидроизоляцию, с более высоким её уровнем по краям. Изоляция должна быть сделана до того, как будет уложен верхний слой пола. Слой изоляции должен выдерживать штатные нагрузки. В частности, эти нормы важны для ресторанов и помещений, где продаются пищевые продукты.

Все входы в Помещения, включая и зону, загороженную витринами, должны быть продолжением пола Торговой галереи.

Операторы Помещений, полностью открытых в Торговую галерею, должны разделить свой пол и пол Торговой галереи (граница Территории общего пользования). Желательно, чтобы их пол был того же типа, что и пол Торговой галереи.

#### **5.2.2      *Стены и настенные покрытия.***

Стены и перегородки должны быть построены в соответствии с напольным покрытием, стандартами противопожарной безопасности и назначением Помещения. Тип напольного покрытия должен быть предварительно одобрен Арендодателем.

Стены и перегородки, открытые для клиентов, должны быть покрыты отделочными материалами. Недопустимо просто покрасить неотделанную стену. Покрытие стен должно отвечать нормам противопожарной безопасности.

#### **5.2.3      *Потолки и подвесные потолки.***

Подвесные потолки должны быть выполнены из огнеупорных материалов.

Для установки каких-либо элементов не допускается использование внутренней стороны крыши, не закрытой системами Арендатора (конструкции на рамах и др.).

Особые стальные элементы, закреплённые на балках или другие структурные элементы для крепления подвесных потолков, освещения или дозволенных подвесных покрытий должны устанавливаться Арендатором по согласию с Арендодателем.

### **4.3      *Экраны и фасады***

#### **5.3.1      *Общие правила.***

Указанные ниже работы Арендатор должен проводить в соответствии со следующими рекомендациями, после получения одобрения от Арендодателя и Управляющей компании.

Услуги Арендодателя (напольные покрытия, подвесные потолки, освещение) предполагаются только в случаях, указанных в Договоре.

Если Арендатор смещает экран своего Помещения относительно границы между Помещениями и Торговой галереей, и это изменение одобрено Арендодателем, то Арендатор должен обеспечить продолжение отделки пола Торговой галереи до витрины магазина и перегородки (пол, потолок и т. д.)

### **5.3.2 Фасады Операторов.**

В соответствие с Руководством по витринам магазинов.

## **4.4 Графические указатели (вывески)**

### **5.4.1 Внутренние вывески.**

- а) Вывески должны содержать только графическое обозначение Арендатора и должны показывать род коммерческой деятельности, которую осуществляет Арендатор под этой вывеской.
- б) Изготовление, установка и все операции с вывесками подчиняются следующим ограничениям:
- i) запрещается устанавливать флуоресцентные лампы, распределительные коробки, трансформаторы, кабели, провода, коробки, если эти приспособления должным образом не защищены и не скрыты (это ограничение не касается высоковольтной арматуры для цветных «неоновых экранов», которая может оставаться на виду;
  - ii) запрещается устанавливать мерцающее освещение (кроме аптек), вибрирующие, «танцующие», вспыхивающие, анимированные лампы, меняющие своё положение и т. п.;
  - iii) запрещается помещать информацию об изготовителях или установщиках вывесок на видном месте;
  - iv) если вывеска содержит источник света, размещённый позади надписи или знаков, то этот источник не должен быть виден непосредственно;
- Также запрещается размещать:
- i) бумажные, самоклеящиеся, тканевые и любого вида временные вывески;
  - ii) переносные вывески;
  - iii) прожекторы, направленные в Торговую галерею;
  - iv) вывески с рамами из алюминия естественного цвета или покрашенными серебряной или золотой краской;
  - v) перпендикулярные вывески типа «флаги».
- Для того, чтобы избежать слишком сильного освещения, освещённость от вывески не должна превышать 200 свечей (люксов) на квадратный метр.
- в) Вывески должны быть снабжены таймерами, чтобы они работали в часы работы Торгового центра, согласно внутреннему распорядку.
- г) Высоковольтные вывески должны быть снабжены аварийными выключателями, доступными со стороны Торговой галереи для обслуживающего персонала. Выключатель должен быть расположен в правом верхнем углу экрана Помещения, но не на фиалах разделительных стен.
- д) Материал и расцветка вывесок должны быть одобрены Управляющей компанией.

Все вывески, смонтированные без одобрения, могут быть демонтированы Управляющей компанией за счёт Арендатора. Одобрение должно быть письменным. Управляющая компания уполномочена одобрять и проверять вывески, их дизайн и спецификации.

### **5.4.2 Внешние вывески. Тотемы.**

Нельзя располагать никакие вывески на фасаде и на крыше Торгового центра кроме названия Торгового центра.

Число, расположение, размер и форма графических обозначений зависят от договорённости с архитектором. Информация об упомянутых элементах будет направлена Арендатору Управляющей компанией перед тем, как Арендатор получит доступ к Помещениям для проведения работ.

Точное расположение каждого из графических обозначений на тотемах будет определено Арендодателем. Всякий раз, то есть, в случае изменения и полной смены графического обозначения, Арендатор должен предоставить Арендодателю все данные, в том числе, размер, форму и дизайн графического обозначения. Арендатор обязуется соблюдать нормы, установленные Арендодателем.

Все работы по приготовлению к размещению каждого из внешних графических обозначений, то есть, опорные конструкции, питающий кабель с арматурой) являются Модификационными работами и будут проводиться Арендодателем, как указано выше. Сборка каждого графического обозначения и подключение его к электроэнергии будет проводиться непосредственно Арендатором, на его средства и на его риск, *после получения согласия от архитектора Арендодателя.*

Каждый Арендатор обязан нести расходы за операции с графическим обозначением и расходы по его содержанию в течение всего срока аренды.

## **4.5 Электрические системы и низковольтные системы**

### **5.5.1 Электрические системы.**

Работы с электрическими системами должны проводиться в соответствии с действующими нормами, а системы должны быть выполнены таким образом, чтобы они не мешали всей системе энергоснабжения и не вызывали радиопомех.

Лица, ответственные за электрические системы в Помещениях будут предоставлять информацию о силе тока и уровне нагрузки.

Электрические схемы должны быть предоставлены в Управляющую компанию для сверки.

#### **5.5.2 Заявление о подключении, выставление счёта.**

С одобрения компании, поставляющей электроэнергию, Арендодатель или другое лицо, им выбранное и достаточно компетентное, чтобы собирать плату за электроэнергию, станет лицом, ответственным за это.

Арендатор группируется с другими Арендаторами в зависимости от потребляемой энергии. Расход энергии измеряется дополнительным счётчиком.

Результаты измерений считываются с узлов учета, смонтированных в помещении Арендатора.

#### **5.5.3 Телефоны.**

Арендатор устанавливает в Помещениях свою телефонную линию. Арендатор подключает систему к ближайшему коммутатору.

Телефонные звонки будут оплачиваться непосредственно провайдеру телефонной связи, если иное не будет определено Арендодателем.

#### **5.5.4 Телевидение.**

Арендатор, который пожелает установить один или несколько телевизионных приёмников, должен заполнить письменное заявление Управляющей компании так скоро, как это возможно. Управляющая компания проинформирует Арендатора об условиях и технических моментах расположения телевизоров на местах. Эти системы устанавливаются Арендатором за его счёт. Арендатор несёт полную ответственность за оплату всех платежей, требуемых законами о правообладании и смежными законами, связанными с этими работами.

#### **5.5.5 Звуковые системы.**

Собственные звуковые системы Арендатора должны быть установлены таким образом, чтобы их было слышно только внутри Помещений, чтобы они не мешали работе звуковых систем Торгового центра и других Операторов.

Звуковые системы Арендатора должны быть установлены так, чтобы их можно было демонтировать так, чтобы их отключение не повлияло на работу звуковых систем Торгового центра.

Если есть возможность использовать систему DSO, то другие системы использовать не допускается.

#### **5.5.6 Система видеонаблюдения.**

Видеосистемы в Помещениях можно устанавливать за свой счёт и на свой риск.

#### **5.5.7 Противокражная сигнализация.**

Противокражные сигнализационные системы в Помещениях должны быть одобрены службой безопасности Управляющей компании.

### **4.6 Обогрев и кондиционирование воздуха**

Всё оборудование для обогрева, кондиционирования и вентиляции воздуха устанавливается Арендодателем. Это оборудование выбрано в соответствии с площадью и особенностями Помещений, тепловых характеристик структурных компонентов, типов комнат и соседних помещений и мощностью вентиляционной системы.

У Арендатора находятся впускной и выпускной воздухопроводы, охлаждающие водяные трубки, которые подключены к центральным системам Торгового центра. Арендатор должен произвести всю внутреннюю часть работ в соответствии с существующими нормами и Договором об аренде, под контролем Арендодателя на свои средства.

К системе воздухопроводов и вентиляторов должны быть подключены устройства, которые Арендодатель предусмотрел для обеспечения внутренней вентиляции.

Арендатор только отвечает за подготовку всяких устройств для обогрева, охлаждения и вентиляции воздуха.

Наряду с общими устройствами вентиляции Торгового центра Арендатор может установить собственные устройства, не нарушая установленного баланса температуры и давления воздуха.

Напоминается, что:

- всякие работы по постройке фасадов и
- установка всяких устройств на крыше здания подлежат письменному утверждению представителями Арендодателя и Арендатора на месте строительства.

Всякие работы, связанные с крышей, облицовкой, конструкциями здания или полом, выполняются за счёт Арендатора компанией, назначенной Арендодателем или его представителем. Вдобавок, Арендатор оплачивает стоимость дизайна, наблюдения за работой и комиссионные за работу.

Устройства для кондиционирования воздуха, принятые к использованию в Помещениях, обладают рекуперацией и прямой испарительной системой. Охлаждённая вода из них отводится в специальные трубки.

Арендатор обязан установить все вентиляционные системы, которые требуются по российским стандартам.

Для основного Арендатора: по требованию Арендодателя за счёт Арендатора должна быть проведена, как часть Модификационных работ, вывод следующих подключений:

- а) подводящего и отводящего воздухопроводов на первом этаже;
- б) воды с постоянной температурой;
- в) горячей или нагретой воды на верхний этаж.

Для обеспечения правильной последовательности установки, дизайн систем Арендатора должен быть представлен Арендодателю (в его отдел дизайна) на проверку и одобрение. Эта работа будет оплачиваться Арендатором. Оплата должна быть начислена непосредственно Арендодателю не позже, чем Помещения будут в неотделанном состоянии сданы.

Арендатор будет устанавливать собственные системы, согласно действующим санитарно-гигиеническим нормам.

#### **4.7 Процесс вентиляции и вентиляция, связанная с операционной деятельностью** Для нужд своей деятельности Арендатор устанавливает вентиляцию.

Арендодатель устанавливает своими силами и за свой счет вентиляционную систему.

В частности, Арендатор поставляет и устанавливает:

Все воздуховоды, трубы, заборники вместе с задвижками, ловушками, ревизиями и очистными клапанами, противопожарной защитой, вентиляторами, выносными устройствами на крыше и всей необходимой электрикой. Всё это должно быть одобрено компетентными органами.

Также подписавший контракт за свой счёт обеспечиваеткрытие всех отверстий и возможность доступа Арендодателя.

#### **4.8 Прокладка труб. Сантехническое оборудование**

5.8.1. За все санитарные работы в помещениях Арендатора отвечает Арендатор, в частности:

- установку санитарного оборудования и фитингов в полном объёме;
- подключение к скрытому оборудованию Арендодателя таким образом, который обеспечивает работу оборудования Арендатора в соответствии с российскими нормами.

Арендаторы, имеющие водоснабжение, будут укладывать все трубы в пределах своих Помещений, начиная от крана, перекрывающего питьевую воду, соблюдая существующие нормы, за свой счёт и под свою ответственность.

Если Арендатору требуются трубы большего диаметра, чем это предусмотрено, он сам оплачивает их установку.

Всё оборудование должно быть одобрено Арендодателем или Управляющей компанией и подключено к тем терминалам, которые они указали. Любые дополнительные отводы санитарной воды в пределах Помещений запрещены.

Плата Арендатора за воду включается в Добавочную арендную плату. Отдельный счётчик можно устанавливать за собственный счёт. Арендатор должен обеспечивать свободный доступ к счётчику в любое время.

Государственные органы могут потребовать, чтобы Арендатор установил в Помещениях туалет за свой счет.

Государственные органы, ответственные за гигиену и водоснабжение могут потребовать, чтобы оборудование туалета было улучшено.

Арендаторы, имеющие водоснабжение, если им требуется, могут установить электрический нагреватель воды, предусмотренный Арендодателем.

Туалет не является обязательным для помещений, за исключением специализированных, таких как аптеки, прачечной, ресторана, парикмахерской и т. п.

#### **4.9 Противопожарное оборудование**

Противопожарные системы Арендатора должны отвечать стандартам, а использованные материалы должны быть того же или аналогичного класса, что и использованные в Зонах общего доступа.

##### **5.9.1 Классификация пожароопасности зданий.**

Классификация пожароопасности зданий, принятая российскими нормами, будет приведена далее.

Если специфика Помещений, их модификация или оборудование, или способ использования, оговоренный в Договоре того требует, Арендатор должен установить за свой счёт адекватное (специальное) оборудование, необходимое для соответствия Помещений требованиям и нормам пожарной безопасности, санитарным нормам или требованиям страховщиков.

##### **5.9.2 Пожароопасность материалов.**

Все материалы должны соответствовать российским нормам противопожарной безопасности или эквивалентным стандартам.

Арендатор должен обеспечить Арендодателя документами, подтверждающими факт соответствия рекомендациям с приложенным отчётом о пожароопасности материалов и соответствии их документации.

##### **5.9.3 Дымоудаление.**

В целях соблюдения норм безопасности, Арендатор, арендующий Помещения площадью более 200 м<sup>2</sup>, должен предусмотреть удаление дыма из Помещений, в соответствии с требованиями компетентных лиц.

Если Помещение расположено на нижнем уровне, Арендатор должен установить дымоудаляющий вентилятор. Мощность вытяжки должна быть значительной, согласно расчётам экспертов.

Арендодатель подготовит отверстия для воздуховодов. Арендатор не может проделать их самостоятельно.

Арендатор, к которому относятся эти требования, оплатит стоимость всего оборудования, включая детекторы и активирующие сенсоры, а также подключение к пожарной сигнализации.

Всё необходимое оборудование, вентиляторы, люки для крыши, системы контроля, а также отверстия (в том числе, в полу и потолке) будет обеспечиваться Арендодателем за счёт Арендатора, согласно оценке стоимости работ и оплаты за них.

Если Помещения используются для торговли продуктами питания или ресторана, Арендатор обязан провести за свой счёт следующие работы:

- а) установить удобные в обслуживании обезжиривающие фильтры на вытяжных зонтиках;

- б) установить выводы вытяжки на крышу, одобренные архитектором Арендодателя и размещённые на определённом расстоянии от фасадов;
- в) оплатить стоимость всех работ, связанных с крышей, строительными конструкциями (отверстия в полу и потолке и т. п.), изоляции (изоляция периметра, технические пересечения и т. п.), которые будут проводить работники Арендодателя.

#### **5.9.4 Спринклеры**

Вдобавок к верхней подводке противопожарной системы, Арендатор может установить модифицированную или дополнительную систему пожаротушения, если того требует оборудование и внутренняя отделка Помещений, в зависимости от норм и требований Страховых компаний. Такие системы устанавливаются подрядчиком, указанным Арендодателем, за счёт Арендатора на основании договора, заключённого между Арендатором и указанным подрядчиком.

#### **5.9.5 Детекторы дыма.**

Система детекторов задымления (то есть, детекторы верхнего и нижнего уровня и система звуковой сигнализации) будет установлена Арендодателем за счёт Арендатора, если этого требуют службы пожарной безопасности.

#### **5.9.6 Гидранты.**

В соответствии со стандартами и требованиями пожарной безопасности, Арендатор установит в количестве, размере и расположении, указанном компетентными органами.

#### **5.9.7 Огнетушители.**

В соответствии с требованиями Страховых компаний и службами пожарной безопасности, Арендатор должен оборудовать Помещения ручными огнетушителями, согласно принятым нормам.

Эти приспособления должны быть закреплены на стенах, на удобной для человека высоте, на видных и легко доступных местах. Огнетушители должны содержаться в хорошем состоянии. Их расположение должно быть указано на плане Помещений.

#### **5.9.8 Рекомендации по технике безопасности.**

- а) Операторы должны повесить на видном месте во всех Помещениях инструкцию по действиям персонала по эвакуации людей при пожаре.

Эти инструкции должны содержать шаги, которые следует предпринять в случае эвакуации людей.

Каждый Арендатор должен удостовериться, что его люди ознакомлены с этой инструкцией.

- б) Операторы должны повесить таблички «НЕ КУРИТЬ» в складских и подсобных помещениях, на видных местах.

Указанные таблички Арендатор должен изготовить и разместить за свой счёт.

На объекте с массовым пребыванием людей (более 50 человек) руководитель организации в обязательном порядке в соответствии с п.12 «Правил противопожарного режима», утвержденных Постановлением Правительства РФ №390 от 25.04.2012, обеспечивает наличие инструкции о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре, а также проведение не реже 1 раза в полугодие практических тренировок лиц, осуществляющих свою деятельность на объекте.

#### **5.9.9 Эвакуационные выходы.**

Стоимость изготовления эвакуационных выходов и пожарных выходов из Помещений оплачивается Арендатором. Внешние двери должны быть одобрены Управляющей компанией.

Двери должны соответствовать действующим законам Российской Федерации и удовлетворять техническим требованиям. Если потребуется, они должны быть оснащены нужными устройствами, такими как самозакрывающиеся щеколды и тревожные кнопки.

Двери должны быть выполнены так, чтобы в открытом состоянии не перегораживать Торговую галерею, служебные и другие проходы.

Если эвакуационные выходы требуется установить на внешнем фасаде Торгового центра, то они будут делаться Арендодателем за счёт Арендатора, в соответствии с условиями, оговоренными выше, после одобрения архитектором Арендодателя. Ни в коем случае нельзя использовать эвакуационные выходы для целей доставки товаров и входа персонала.

#### **4.10 Канализация**

Арендатор обеспечивает, чтобы всё санитарное оборудование в Помещениях соответствовало санитарным нормам и используемой системе (самотёка или отсасывания). Если нужно, Арендатор за свой счёт и под надзором Управляющей компании устанавливает (в лабораториях или кухнях) сепараторы для отделения жира, крахмала и т. д.

Все санитарные работы в помещениях Арендатора проводятся под ответственность Арендатора, в частности:

- а) подключение сливного оборудования к трубе, установленной Арендодателем;
- б) установка санитарного оборудования и фитингов в полном объёме;
- в) подключение к оборудованию, предоставленному Арендодателем, таким образом, чтобы система соответствовала требованиям российских стандартов.

Дополнительные к установленным Арендодателем системам и особые отводы, сделанные по просьбе Арендатора, должны получить предварительное одобрение Арендодателя и выполняться только работниками Арендодателя за счёт Арендатора.

Каждый Оператор должен заказать за свой счёт сертифицированную систему для предварительной вентиляции сточных вод, которая подключается к системе вентиляции, установленной Арендодателем.

В случае следующих требований

1. предварительно обработанная холодная или горячая вода: Арендатор может обеспечить за свой счёт и в соответствии с российскими стандартами систему электрического подогрева воды, если ему позволяют лимиты на электричество;

2. бытовая горячая вода: Арендатор может обеспечить за свой счёт и в соответствии с российскими стандартами систему подогрева воды, если ему позволяют лимиты на электричество.

#### **4.11 Природный газ**

Природный газ в Помещения не поставляется. Запрещено устанавливать всякие системы, использующие газ из баллонов.

#### **4.12 Твёрдые отходы**

Если в результате деятельности образуются нестандартные твёрдые отходы или испарения, Арендатор должен отвести в Помещениях место для хранения картона и других отходов. Это место должно проветриваться и удовлетворять требованиям здравоохранения и безопасности.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ НОРМ**

В том случае, если Арендатор не оплачивает какой-либо из перечисленных здесь платежей, Арендодатель имеет право отказать ему в доступе к Помещениям для проведения работ. Вина за такой отказ возлагается целиком на Арендатора и отказ не может служить основанием для продления сроков работ Арендатора.

В том случае, если Арендатор не выполняет перечисленные здесь требования, и это будет отмечено Управляющей компанией или Арендодателем, Арендодатель имеет право прервать работы Арендатора, до тех пор, пока требования не будут соблюдены. Вина за это возлагается целиком на Арендатора и это не может служить основанием для продления сроков работ Арендатора. В случае прерывания работ более, чем на 5 (пять) календарных дней, Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, согласно пункту 16.4. Договора.