

Opis i plan Przedmiotu Najmu

I. Przedmiot Najmu:

Przedmiotem Najmu jest strefa fitness, będącą częścią obiektu „Fabryka Wody” przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie.

Powierzchnie Najmu opisano poniżej, oraz zaznaczono na rzutach stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszego Opisu:

- kolorem różowym zostały zaznaczone powierzchnie Przedmiotu Najmu wykończone przez Wynajmującego, w tym powierzchnia ścianki wspinaczkowej (oznaczona kolorem niebieskim),
- kolorem pomarańczowym zostały zaznaczone powierzchnie Przedmiotu Najmu (open space) przeznaczone do wykończenia i wyposażenia przez Najemcę.
- kolorem zielonym zostały zaznaczone Powierzchnie Wspólne Obiektu, niestanowiące Przedmiotu Najmu, wykończone przez Wynajmującego i oddane Najemcy do użytkowania w czasie trwania Umowy Najmu.

Zestawienie pomieszczeń

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow.[m ²]
PARTER		
B-1.04.01	Ścianka wspinaczkowa	121,1
I PIĘTRO		
B-2.04.11a	Pomieszczenie socjalne trenerów	15,9
B-2.04.12	Szatnia męska trenerów	9,6
B-2.04.13a, 13b, 13c	Pomieszczenie sanitarno-natryskowe M	9,0
B-2.04.14	Szatnia damska trenerów	9,2
B-2.04.15a, 15b, 15c	Pomieszczenie sanitarno-natryskowe D	9,2
B-2.02.01	Strefa obsługi	189,7
B-2.02.03	Pomieszczenie socjalne	12,4
B-2.02.04a	Przedsionek pracowników	6,1
B-2.02.04b	Toaleta pracowników	2,2
B-2.02.05	Bawialnia	46,7
B-2.02.05a	Przedsionek	2,1
B-2.02.05b	Toaleta	1,3
	Open space	720,0
RAZEM		1 154,5

II. Opis Przedmiotu Najmu

Przedmiot Najmu stanowi część Obiektu „Fabryka Wody”, zlokalizowanego przy ulicy 1 Maja 41 w Szczecinie i zarządzanego przez Wynajmującego.

W Fabryce Wody znajdują się następujące strefy i atrakcje: aquapark, basen sportowy, strefa basenów zewnętrznych, strefa saun, strefa spa, kręgielnia, edukatorium – centrum nauki o wodzie, gastronomia, w sezonie zimowym lodowisko.

Dostęp do Przedmiotu Najmu jest zapewniony bezpośrednio z poziomu pierwszego piętra przez główne wejście lub poprzez wewnętrzną komunikację pionową (schody i winda) na parterze.

Dla klientów Obiektu dostępny jest płatny parking dla samochodów osobowych i autokarów. Parking zawiera wyznaczone miejsca dla aut elektrycznych i stacje ładowania. Wjazd na parking od ul. Bożeny. Ponadto przy ul. Bożeny znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe.

Standard Wynajmującego przed wykonaniem aranżacji

Wszelkie szczegóły dotyczące istniejących instalacji, systemów i układ funkcjonalny Przedmiotu Najmu obejmuje dokumentacja powykonawcza (znajdująca się w zasobach Wynajmującego) oraz poniższy opis poszczególnych zakresów wykonania oraz instalacji.

1. Instalacje teletechniczne:

a) Przyłącza teleinformatyczne

Obiekt wyposażony jest w dwa przyłącza światłowodowe. Najemca będzie miał możliwość dostępu do:

- sieci WiFi Internet działającej na terenie obiektu Wynajmującego po uprzednim doposażeniu,
- wydzielonej sieci LAN (poprzez osobny VLAN) z dostępem do Internetu, działającej na urządzeniach aktywnych Wynajmującego,
- sieć LAN będzie administrowana przez pracowników Wynajmującego,
- centrali telefonicznej – wymagane jest konto w usłudze Foneo oraz telefony IP.

Zakres istniejących instalacji przedstawia **Załącznik nr 17** do niniejszego Opisu.

b) Instalacja SSWiN

Punkty kasowe wyposażone są w przyciski napadowe do powiadamiania służby ochrony. Ponadto budynek chroniony jest po obwodzie poprzez czujki PiR oraz kontaktrony. Lokalizację systemu SSWiN przedstawia **Załącznik nr 13** do niniejszego Opisu.

c) Instalacja KD

Obiekt wyposażony jest w system kontroli dostępu oparty o system Bosch BIS. Rozmieszczenie istniejących przejść przedstawia **Załącznik nr 13** do niniejszego Opisu. Plany instalacji teletechnicznej, gniazd Ethernet i kontroli dostępu KD przedstawiają **Załączniki nr 17** do niniejszego Opisu.

d) Instalacja SSP

Obiekt wyposażony jest w system SSP, instalację wykonano w systemie Shrack. Rozmieszczenie istniejących czujek i sygnalizatorów przedstawia **Załącznik nr 18** do niniejszego Opisu.

e) Instalacja nagłośnienia

W pomieszczeniu ścianki wspinaczkowej znajduje się odbiornik umożliwiający odtwarzanie lokalnej muzyki (Radio, SD, Bluetooth). Możliwe jest także odtwarzanie muzyki rozgłaszanej przez obiekt. W recepcji znajduje się stacja mikrofonowa umożliwiająca nadawanie komunikatów głosowych do stref ustalonych przez Wynajmującego. Instalacja oparta jest o matrycę TOA. Rozmieszczenie istniejących głośników i schemat instalacji systemów multimedialnych przedstawia **Załącznik nr 4** do niniejszego Opisu.

f) Instalacja Multimedialna

W Obiekcie funkcjonuje system Digital Sygnale filmy LG umożliwiający wyświetlanie treści na monitorach. Rozmieszczenie istniejących monitorów przedstawia **Załącznik nr 4** do niniejszego Opisu.

g) Instalacja CCTV

W Obiekcie funkcjonuje instalacja CCTV oparta o rejestratory Geutebruck oraz kamery AXIS. Rozmieszczenie istniejących kamer przedstawiono **Załącznik nr 13** do niniejszego Opisu.

h) Instalacja RTV

W Obiekcie znajduje się instalacja RTV umożliwiająca odbiór telewizji naziemnej oraz satelitarnej. Rozmieszczenie istniejących gniazd przedstawia **Załącznik nr 4** do niniejszego Opisu.

i) Instalacja ESOK

Obiekt wyposażony jest w system ESOK oparty o system ESOK MVB. Na 1 Pierze znajdują się dwa stanowiska kasowe. Wejście na teren Przedmiotu Najmu odbywa się poprzez zamontowany tripod oraz bramkę uchylną do osób z niepełnosprawnością. Lokalizację tripod z bramką przedstawia **Załącznik nr 17** do niniejszego Opisu.

2. Instalacje elektryczne:

a) Gniazda elektryczne, wpusty kablowe, gniazda Ethernet

Plany instalacji elektrycznej, wypustów kablowych i gniazd wtykowych przedstawiają **Załączniki nr 2.1 i 8** do niniejszego Opisu.

b) Instalacje oświetlenia

Instalacja oświetleniowa w holach i kasach sterowana jest z systemu BMS. System DALI umożliwia regulację jasności oświetlenia.

Plany rozmieszczenia oświetlenia przedstawiają **Załączniki nr 3.1, 3.2 i 9** do niniejszego Opisu.

c) Trasy kablowe

Plany rozmieszczenia tras kablowych elektrycznych i teletechnicznych przedstawia **Załączniki nr 14** do niniejszego Opisu.

d) Istniejące obwody w tym instalacja elektryczna siły – gniazda elektryczne, wpusty kablowe i instalacja oświetlenia

Istniejące instalacje: elektryczna siły i oświetlenia, oświetlenia awaryjnego, obwodów i gniazd gwarantowanych, zasilania urządzeń wentylacji, klap pożarowych wentylacji, kontroli dostępu, zasilaczy pożarowych, urządzeń instalacji teletechnicznej w tym szafy rakowej nr PPD-B1.3 w pom. technicznym B-2.04.11b.

3. Instalacje sanitarne:

a) Instalacja wodociągowa

Zasilanie budynku w wodę odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej – **Załącznik nr 15** do niniejszego Opisu.

b) Instalacja hydrantowa

Obiekt jest chroniony przeciwpożarowo m.in. przez instalację hydrantową oraz zamontowane hydranty wewnętrzne i zewnętrzne. Na parterze w pobliżu ścianki wspinaczkowej zamontowane są dwa hydranty wewnętrzne dn25 wraz z gaśnicami HP67 oraz HP63. W strefie open zamontowane są dwa hydranty wewnętrzne dn25 wraz z gaśnicami HP69 i HP72.

Na pierwszym piętrze w części wspólnej w pobliżu bawialni zamontowany jest hydrant wewnętrzny dn25 wraz z gaśnicą HP71.

c) Instalacja kanalizacji sanitarnej

Strefa Open space posiada piony kanalizacji wyprowadzone na dach oraz zamontowane wpusty posadzkowe – **Załącznik nr 16** do niniejszego Opisu.

d) Wentylacja mechaniczna

Wentylacja poprowadzona jest za pomocą jednostek wentylacyjnych nawiewno-wywiewnych. Strefa najmu posiada 5 centrali wentylacyjnych obsługujących poniższe grupy pomieszczeń:

- Ścianka wspinaczkowa – centrala BNW5,
- Bawialnia - centrala BNW9,

- Pomieszczenia i sanitariaty trenerów - BNW11,
- Open space - centrale BNW4, BNW10
- Hol siłowni – centrala BNW13

Do strefy Open space doprowadzone są kanały magistralne central – dalsze ich rozprowadzenie jest po stronie Najemcy.

Rzut istniejącej instalacji wentylacji stanowią **Załączniki nr 7, 12 i 19** do niniejszego Opisu.

e) Centralne ogrzewanie i instalacja chłodu

Bawialnia ogrzewana i chłodzona jest poprzez klimakonwektory z instalacji ciepła technologicznego i wody lodowej.

Ogrzewanie i chłodzenie pomieszczenia ścianki wspinaczkowej odbywa się za pomocą klimakonwektorów.

Źródłem ciepła instalacji centralnego ogrzewania strefy Open space jest węzeł ciepła zlokalizowany w budynku A. Źródłem chłodu są agregaty wody lodowej. Do pomieszczeń strefy Open space została doprowadzona instalacja C.O., ciepła technologicznego oraz wody lodowej zakończona zaworami odcinającymi.

Rzut istniejącej instalacji centralnego ogrzewania i instalacji chłodu stanowią **Załączniki nr 6, 7, 11, 20, 21, 22 i 23** do niniejszego Opisu.

4. Standard wykończenia

Poniższy zakres wykończenia oraz wyposażenia pomieszczeń został zrealizowany przez Wynajmującego.

a) Wykończenie posadzki:

Pomieszczenie	Wykończenie posadzki
B-1.04.01: Ścianka wspinaczkowa	nawierzchnia bezpieczna EPDM w kolorze szarym
B-2.04.11 (Pomieszczenie socjalne trenerów), B-2.04.12 (Szatnia męska trenerów), B-2.04.13 (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe męskie), B-2.04.14 (Szatnia damska trenerów), B-2.04.15 (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe damskie), B-2.02.03 (Pomieszczenie socjalne), B-2.02.04a (Przedśionek pracowników), B-2.02.04b (Toaleta pracowników), B-2.02.05 (Bawialnia), B-2.02.01 (Lada obsługi), B-2.02.01 (Część wspólna/strefa obsługi)	plytka gresowa FLOOR GRES kolor grafitowy, antypoślizgowość R11/C, powierzchnia strukturalna, wymiar 60x60 cm oraz fuga kolor grafit
B-2.02.01 (Część wspólna/strefa obsługi)	pole uwagi - płytki gresowe INTER ZERO FLORIM kolor biały, wymiar 30x30 cm
Open space	posadzka niewykończona strop żelbetowy

b) Konstrukcja ścian:

Pomieszczenie	Konstrukcja ścian
B-2.04.11 (Pomieszczenie socjalne trenerów), B-2.04.12 (Szatnia męska trenerów), B-2.04.14 (Szatnia damska trenerów), B-2.02.03 (Pomieszczenie socjalne), B-2.02.01 (Lada obsługi), B-2.02.01 (Część wspólna/strefa obsługi)	ściana z płyt gipsowo-kartonowych (płyta GKB, stelaż z profili stalowych ocynkowanych, wypełnienie wełną mineralną, płyta GKB)

B-2.02.04a (Przedsionek pracowników), B-2.02.04b (Toaleta pracowników), B-2.04.15a, 15b (Pomieszczenia sanitarno-natryskowe damskie), B-2.04.13a, 13b (Pomieszczenia sanitarno-natryskowe męskie),	ściana z płyt gipsowo-kartonowych (stelaż z profili stalowych ocynkowanych, płyta GKBI)
B-2.04.13c (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe), B-2.04.15c (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe)	ściana z płyt cementowo-wiórowo - gipsowo-kartonowych (płyta CW, stelaż z profili stalowych ocynkowanych, wypełnienie wełną mineralną hydrofobizowaną, płyta GKBI)
B-2.02.05 (Bawialnia)	ściana z płyt gipsowo-kartonowych (płyta GKB, stelaż z profili stalowych ocynkowanych, wypełnienie wełną mineralną, płyta GKB); ściana dzieląca część wspólną od bawialni – przeszklenie
Open space	ściany zewnętrzne żelbetowe, zewnętrzna ściana od strony południowej – fasada szklana, ściany działowe z płyt gipsowo-kartonowych, ściana dzieląca część wspólną od części open space – przeszklenie

c) Wykończenie sufitu

Pomieszczenie	Wykończenie sufitu
B-2.02.05a (Przedsionek), B-2.02.05b (Toaleta), B-2.04.13a, 13b, 13c (Pomieszczenia sanitarno-natryskowe), B-2.04.15a, 15b, 15c (Pomieszczenia sanitarno-natryskowe)	sufit podwieszany z płyt gipsowo-kartonowych, farba biała wg palety RAL 9016 Brillux Sedagloss 993
B-2.02.05 (Bawialnia), B-2.02.01 (Część wspólna/strefa obsługi),	sufit podwieszany z płyt gipsowo-kartonowych, farba biała wg palety RAL 9016 Brillux Superlux ELF 3000
B-1.04.01 (Ścianka wspinaczkowa), B-2.02.03 (Pomieszczenie socjalne), B-2.04.11a (Pomieszczenie socjalne trenerów), B-2.04.12 (Szatnia męska trenerów), B-2.04.14 (Szatnia damska trenerów)	farba czarna wg palety RAL 9005 Brillux Superlux ELF 3000

d) Wykończenie ścian

Pomieszczenie	Wykończenie ścian
B-1.04.01 (Ścianka wspinaczkowa), B-2.02.05 (Bawialnia), B-2.04.11 (Pomieszczenie socjalne trenerów), B-2.04.14 (Szatnia damska trenerów), B-2.02.01 (Część wspólna/strefa obsługi)	farba biała wg palety RAL 9016 Brillux Superlux ELF 3000
B-2.02.01 (Łada obsługi)	farba szara wg palety RAL 7044 Brillux Superlux ELF 3000
B-2.04.12 (Szatnia męska trenerów), B-2.04.13 (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe męskie), B-2.04.15 (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe damskie), B-2.02.04a (Przedsionek pracowników), B-2.02.04b (Toaleta pracowników), B-2.02.05a (Przedsionek), B-2.02.05b (Toaleta), B-2.02.03 (Pomieszczenie socjalne)	farba biała wg palety RAL 9016 Brillux Sedagloss 993, płytki ceramiczne RACO kolor białe wymiar 20x20 cm oraz biała fuga
Open space	ściany niewykończone (zewnętrzne żelbetowe, działowe gipsowo-kartonowe),

e) Wyposażenie:

- B-1.04.01: Ścianka wspinaczkowa producent GATOWALLS - w pełni wyposażona (uchwyty, zaczepy, liny, 5 urządzeń autoasekuracji TRUBLUE), wymiary: wys. około 12,90 m; pow. około 121,10 m²; pow. do wspinania około 330,00 m²;
- B-2.04.12: Szatnia męska trenerów - szafki szatniowe pojedyncze 10 szt.;
- B-2.04.14: Szatnia damska trenerów - szafki szatniowe pojedyncze 10 szt.;
- B-2.04.13: Pomieszczenie sanitarno-natryskowe męskie - lustro nad umywalką 1 szt., suszarki do rąk (MERIDA) 1 szt., dozowniki na mydło 2 szt., dozowniki papieru 1 szt.;
- B-2.04.15: Pomieszczenie sanitarno-natryskowe damskie - lustro nad umywalką 1 szt., suszarki do rąk (MERIDA) 1 szt., dozowniki na mydło 2 szt., dozowniki papieru 1 szt.;
- B-2.02.04a: Przedśionalek pracowników – lustro nad umywalką 1 szt., suszarka do rąk (MERIDA) 1 szt., dozowniki na mydło 1 szt.;
- B-2.02.04b: Toaleta pracowników - dozowniki papieru 1 szt.;
- B-2.02.05a: Przedśionalek – lustro nad umywalką 1 szt., suszarka do rąk (MERIDA) 1 szt., dozowniki na mydło 1 szt.;
- B-2.02.05b: Toaleta - dozowniki papieru 1 szt.;
- B-2.02.01: Lada obsługi – zabudowa meblowa (blat i lamele – płyta meblowa Ployrey B023 kolor brązowy, trudnozapalna; ściana lady – płyta meblowa, kolor antracyt; opaska- stal nierdzewna szczotkowana; szafki, szuflady, półki – płyta meblowa, kolor antracyt)

f) Okna i drzwi

- Pomieszczenia wykończone - drzwi stalowe ASSA ABLOY Mercor Doors Sp. z o.o.
- Ścianka wspinaczkowa, bawialnia, open space – ścianka przeszklona wraz z drzwiami przeszklonymi w ramie aluminiowej.
- Pom. B-2.04.13c (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe) i B-2.04.15c (Pomieszczenie sanitarno-natryskowe) zastosowano drzwi przesuwne z HPL.
- Wymiary i lokalizacja stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z rzutami stanowiącymi **Załącznik nr 5 i 10** do niniejszego Opisu.

III. Wymagania projektowe:

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia do akceptacji Wynajmującemu kompletnej dokumentacji projektowej powierzchni open space dla wszystkich branż, sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i projektowe, w tym wprowadzenie zmian w istniejące systemy teletechniczne, instalacje elektryczne i sanitarne.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich opinii, uzgodnień i decyzji niezbędnych do realizacji wykończenia i wyposażenia powierzchni Najmu, w szczególności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Projekty branżowe, które winien przedłożyć Najemca do akceptacji:
 - a. Architektoniczny (z wykazem wszystkich materiałów i elementów: m.in. drzwi, ścianki, okładziny ściennie i podłogowe, zamontowane urządzenia);
 - b. Konstrukcyjny z obliczeniami statycznymi w przypadku wystąpienia prac konstrukcyjnych lub innych wymagających ich wykonania lub oświadczenie konstruktora potwierdzające że zakres projektu (wraz z wyposażeniem) nie przekracza dopuszczonych obciążeń;

- c. Instalacje sanitarne (wod-kan, wentylacja, klimatyzacja, ogrzewanie, chłód, dobór urządzeń itp.);
 - d. Instalacje silnopiętrowe (oświetlenie podstawowe, oświetlenie awaryjne, gniazda elektryczne, zasilanie urządzeń, dobór urządzeń itp.);
 - e. Instalacje niskopiętrowe (SSWiN, KD, SSP, nagłośnienie, multimedia, ESOK, dobór urządzeń itp.).
4. Dokumentacja projektowa winna być uzgodniona z rzeczoznawcami do spraw BHP, ppoż. i sanitarnych.
 5. Dla wynajmowanej strefy Najemca winien określić maksymalną ilość osób mogących w niej przebywać.
 6. Wszystkie użyte materiały winny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.
 7. Wszystkie zamontowane urządzenia i elementy wchodzące w skład instalacji winny posiadać wymagane aprobaty i certyfikaty lub deklaracje zgodności, oraz aktualną dokumentację rozruchowo techniczną i instrukcje obsługi.
 8. Sufit podwieszany winien być zaopatrzony w rewizje. Rewizje winny zapewniać swobodny dostęp do zaworów, klap p-poz., klimakonwektorów, czujek dymowych itp.
 9. Realizowane prace nie mogą powodować pogorszenia parametrów akustycznych przegród np. przejścia instalacji przez ściany, montażu urządzeń (głośniki, urządzenia do ćwiczeń itp.) emitujących hałas na ścianach dzielących strefę najmu od strefy biurowej Wynajmującego.
 10. Przejścia instalacji przez ściany winny być uszczelnione, celem uzyskania odpowiedniej odporności pożarowej.
 11. Najemca zobowiązany jest wykonać roboty na styku istniejącej instalacji Wynajmującego z nowoprojektowaną przez autoryzowane jednostki producentów systemów i urządzeń celem utrzymania gwarancji.
 12. Instalacje elektryczne – powierzchnia przedmiotu najmu przeznaczona do wykończenia przez Najemcę (open space), na potrzeby funkcjonowania przestrzeni należy: zaprojektować i wykonać: nową dodatkową rozdzielnicę (RZP/1.7/B) w pom. B-2.10.01 na potrzeby Fitness, nowy kabel zasilający (WLZ) z istniejącej rozdzielnicy głównej 0,4kV nr RGNN.1/B z nowym licznikiem energii elektrycznej ze zdalnym odczytem z BMS.
 13. Instalacje elektryczne – projekt powinien obejmować rozrysowane obwody kontroli, sterowania i sygnalizacji współpracujących ze sobą urządzeń i instalacji różnych branż. Schematy jednokreskowe uszczegółowione o wszystkie zaciski i adresy, projekt spójny między branżami.
 14. Instalacje elektryczne – wykonanie wszelkich niezbędnych oznaczeń poszczególnych elementów urządzeń i instalacji będących odwzorowaniem i spójnych z innymi branżami, czytelnych dla Użytkownika oraz zawierający wszystkie elementy i oznaczenia, które pojawiły się na urządzeniach i instalacjach silnopiętrowych i słabopiętrowych, z uwzględnieniem tych części instalacji pracujących na styku różnych branż, bądź na styku instalacji istniejącej z nowoprojektowaną.
 15. Wykonanie integracji projektowanych instalacji, aparatów, urządzeń, systemów teletechnicznych, sterowania, sygnalizacji i monitoringu wraz z oprogramowaniem z istniejącymi w obiekcie systemami teletechnicznymi z istniejącym elektronicznym systemem zarządzania budynkiem BMS.
 16. Najemca winien rozbudować istniejące systemy bezpieczeństwa SSWiN, KD, CCTV w oparciu o infrastrukturę Wynajmującego.
 17. Wynajmujący dopuszcza wykonanie indywidualnego systemu ESOK w oparciu o infrastrukturę oraz sprzęt Wynajmującego.

18. Wynajmujący dopuszcza wykonanie indywidualnego przyłącza internetowego, instalacji multimedialnej, RTV oraz nagłośnienia w oparciu o infrastrukturę Wynajmującego.
19. Urządzenia instalacji teletechnicznej muszą być zgodne z istniejącą infrastrukturą Wynajmującego.
20. Instalacje sanitarne strefy open space – należy zaprojektować i wykonać rozbudowę instalacji wentylacji, wod-kan, c.o. z możliwością sterownia i monitoringu urządzeń (np. klimakonwektory, wentylatory) z BMS, monitoringiem liczników w BMS oraz sprzężenie pracy wentylatorów z centralami wentylacyjnymi.
21. Urządzenia instalacji sanitarnych muszą być w standardzie urządzeń istniejących na obiekcie np. klimakonwektory prod. AERMEC, automatyka Kiback&Peter, wentylatory Venture Industries, liczniki Bmeters.

IV. Wymagania wykonawcze

1. Przed rozpoczęciem prac zostanie sporządzony protokół przekazania placu budowy przy udziale przedstawiciela Wynajmującego oraz Najemcy. Protokół w szczególności będzie zawierał: dokumentację fotograficzną, opis sposobu prowadzenia prac, sposób zabezpieczenia placu budowy.
2. Najemca winien przed rozpoczęciem prac powołać kierownika budowy posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej.
3. W sytuacji gdy podczas realizacji Prac Najemcy, na terenie obiektu Zamawiającego, przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie, trwać będą roboty budowlane i montażowe w zakresie wykończenia strefy biurowej, wydzielonej ze strefy fitness, obowiązki kierownika budowy, wynikające z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wykonywać będzie kierownik budowy wykonawcy robót w zakresie wykończenia strefy biurowej, także w zakresie robót budowlanych i montażowych Najemcy, w tym przekaze front prac kierownikom robót dla zadania realizowanego przez Najemcę. Kierownikowi budowy i inspektorom nadzoru, ustanowionym dla robót budowlanych wykonawcy w zakresie strefy biurowej, będzie przysługiwało prawo kontroli wykonawców robót budowlanych i montażowych Najemcy i wydawania wiążących poleceń. Po zakończeniu realizacji robót budowlanych w zakresie strefy biurowej funkcję kierownika budowy przejmie kierownik budowy Najemcy.
4. **Strony Umowy Najmu mogą ustalić inny, stosowny sposób postępowania w powyższym zakresie, a także dodatkowo uregulować inne kwestie związane z Pracami Najemcy, istotne dla eksploatacji Obiektu lub uzyskania przez Najemcę lub Wynajmującego stosownych decyzji czy pozwoleń – w formie pisemnej pod rygorem nieważności.**
5. Najemca winien przed rozpoczęciem prac opracować i przedłożyć Wynajmującemu Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.
6. Najemca winien prowadzić prace pożarowo niebezpieczne zgodnie z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującą na terenie obiektu Fabryka Wody Sp. z o.o.
7. Wynajmujący zapewnia zabezpieczenie prac budowlanych w energię elektryczną.
8. Wynajmujący zapewnia zabezpieczenie prac budowlanych w wodę.
9. Wynajmujący nie zapewnia Najemcy terenu pod zaplecze socjalne, ani terenu do ewentualnego składowania materiałów.
10. Wynajmujący zabrania wykorzystania istniejącej, czynnej kanalizacji sanitarnej dla celów utylizacji odpadów.
11. Prace uciążliwe winny być prowadzone poza godzinami pracy administracji oraz w dni wolne od pracy.
12. Najemca winien zabezpieczyć przed uszkodzeniem wszystkie elementy budynku wykonane przez Wynajmującego (m.in. czujniki dymowe, stolarkę okienną i drzwiowe).

13. Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia będące wynikiem realizowanych prac. W ramach Prac Najemcy Najemca będzie prowadził prace na styku istniejącej infrastruktury branżowej. W związku z tym Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady i usterki na styku branż. Najemca będzie zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli przed przystąpieniem do prac na styku branż w sposób należyty zbada stan wykonanych prac i dowiedzie, że wadliwość dotychczasowych prac uniemożliwi mu należyte wykonywanie jego prac, o czym zawiadomi Wynajmującego, uzasadniając swoje stanowisko.
14. Dostawy materiałów będą odbywały się w ustalonych godzinach i wyznaczonych miejscach z Wynajmującym.
15. Na koniec prac Najemca winien przedłożyć dokumentację powykonawczą dla wszystkich branż oraz wszelką inną dokumentację związaną z Pracami Najemcy, a niezbędną Najemcy lub Wynajmującemu do eksploatacji Obiektu czy uzyskania stosownych decyzji lub pozwoleń.
16. Najemca zobowiązany jest do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla powierzchni przeznaczonej do wykonczenia i wyposażenia (open space).

V. Stan prawny

- a) Powierzchnia open space objęta jest czynnym pozwoleniem na budowę, zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 552/18 z dnia 19 kwietnia 2018 r. wraz z decyzjami zmieniającymi nr 427/21 z dnia 22 kwietnia 2021 r., nr 262/23 z dnia 7 kwietnia 2023 r. oraz nr 48/25 z dnia 22 stycznia 2025 r.
- b) Na zlecenie Wynajmującego została opracowana kompletna dokumentacja pt.: „Aranżacja strefy fitness oraz części biurowej i szatni pracowniczych w Parku Wodnym Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie przy ul. 1 Maja 41” przez CREO Projektowanie Agnieszka Witkowska. Administracja (część biurowa) oraz szatnie dla pracowników znajdujące się w opracowaniu nie dotyczą przedmiotowego postępowania. Ponadto pomieszczenia nr: B-2.04.24, B-2.04.25, B-2.04.28, B-2.04.29, B-2.04.30 stanowiące funkcję Fitness ww. opracowaniu zostały wyłączone z zakresu postępowania na rzecz biur Wynajmującego (zgodnie z Załącznikiem nr 23 do niniejszego Opisu).
- c) Instalacje i systemy teletechniczne zostały wykonane zgodnie z pierwotnym pozwoleniem na budowę i nie uwzględniają dokumentacji pt.: „Aranżacja strefy fitness oraz części biurowej i szatni pracowniczych w Parku Wodnym Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie przy ul. 1 Maja 41” opracowanej przez CREO Projektowanie Agnieszka Witkowska.

VI. Wymagania podczas użytkowania strefy najmu:

- Zapewnienie dostępu Wynajmującemu, służbom lub podmiotom działającym na rzecz Wynajmującego do wszelkich urządzeń lub elementów instalacji na terenie stanowiącym Przedmiot Najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy itp.
- Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli powierzchni stanowiącej Przedmiot Najmu przy współudziale przedstawicieli Najemcy.
- Należy wykonywać serwisy i przeglądy zamontowanych urządzeń zgodnie z zaleceniami producentów i przedkładać Wynajmującemu protokoły z tych czynności.
- Wynajmujący zapewni Najemcy 30 kart kontroli dostępu na potrzeby obsługi strefy. Każda dodatkowa karta to dodatkowy koszt po stronie Najemcy w wysokości 15 zł brutto.
- Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia serwisów urządzeń i instalacji, między innymi urządzeń autoasekuracji TRUBLUE będących na wyposażeniu ścianki wspinaczkowej raz do roku. Powyższe wiąże się z brakiem możliwości użytkowania urządzeń w terminie określonym przez jednostkę serwisową.

VII. Opomiarowanie mediów

Lp.	Media	Strefa wykończona	Strefa do wykończenia przez Najemcę (open space)
1.	Energia elektryczna	Rozliczenie zużycia w ramach Czynszu Najmu	Do wykonania licznik energii elektrycznej przez Najemcę – rozliczenie według zużycia
2.	Woda i ścieki	Zimna woda, ciepła woda użytkowa oraz cyrkulacja są opomiarowane (lokalizacja licznika – pom. B-2.04.11a pomieszczenie socjalne trenerów) – rozliczenie według zużycia	
3.	Centrale wentylacyjne -chłód, ciepło i energia	Rozliczenie produkowanego chłodu poprzez przeliczenie z uwzględnieniem wskaźnika efektywności energetycznej EER 4,05 W/W, który charakteryzuje agregaty wody lodowej zamontowane na Obiekcie	
4.	Klimakonwektory - ciepło i chłód	Rozliczenie zużycia w ramach Czynszu Najmu Ścianka wspinaczkowa: chłód i ciepło są opomiarowane – rozliczenie według zużycia	Do wykonania licznik przez Najemcę – rozliczenie według zużycia
5.	Centrale - ogrzewanie	Do wykonania licznik przez Najemcę – rozliczenie według zużycia	Jest opomiarowanie – rozliczenie według zużycia

VIII. Załączniki

1. Załącznik nr 1 do opisu
2. Załącznik nr 2.1 do opisu – inst. elektryczne piętro
3. Załącznik nr 2.1 do opisu – inst. elektryczne ścianka
4. Załącznik nr 3 do opisu - oświetlenie piętro
5. Załącznik nr 3.1 do opisu - oświetlenie ścianka A parter
6. Załącznik nr 3.2 do opisu - oświetlenie ścianka B 2-piętro
7. Załącznik nr 4 do opisu - nagłośnienie ścianka
8. Załącznik nr 4 do opisu – nagłośnienie
9. Załącznik nr 5 do opisu - okna i drzwi piętro
10. Załącznik nr 5 do opisu - okna i drzwi ścianka
11. Załącznik nr 6 do opisu - CO i chłód piętro
12. Załącznik nr 7 do opisu - wentylacja piętro a
13. Załącznik nr 7 do opisu - wentylacja piętro b
14. Załącznik nr 7 do opisu - wentylacja piętro c
15. Załącznik nr 7 do opisu - wentylacja II piętro
16. Załącznik nr 7 do opisu - wentylacja ścianka
17. Załącznik nr 8 do opisu - inst elektryczne bawialnia
18. Załącznik nr 9 do opisu - oświetlenie bawialnia
19. Załącznik nr 10 do opisu - okna i drzwi bawialnia
20. Załącznik nr 11 do opisu - CO i chłód bawialnia

21. Załącznik nr 12 do opisu - wentylacja bawialnia
22. Załącznik nr 13 do opisu - CCTV
23. Załącznik nr 14 do opisu - trasy kablowe inst. Elektr. piętro
24. Załącznik nr 14 do opisu - trasy kablowe inst. teletechn. piętro
25. Załącznik nr 15 do opisu - instalacja wodociągowa i p.poż.- rzut I piętra
26. Załącznik nr 16 do opisu - Inst. kan. san. i podciśn. odwodn. dachu - rzut I piętra
27. Załącznik nr 17 do opisu - inst teletechniczne A LAN1 piętro
28. Załącznik nr 17 do opisu - inst teletechniczne B LAN ścianka
29. Załącznik nr 18 do opisu - SSP
30. Załącznik nr 19 do opisu - Instalacja wentylacji mechanicznej
31. Załącznik nr 20 do opisu - Instalacja zasilania nagrzewnic central went., klimakonwektorów, wymienników TWB
32. Załącznik nr 21 do opisu - Instalacja zasilania nagrzewnic central went., klimakonwektorów, wymienników TWB
33. Załącznik nr 22 do opisu - Instalacja zasilania nagrzewnic central went., klimakonwektorów, wymienników TWB
34. Załącznik nr 23 do opisu - CO4
35. Załącznik nr 24 do opisu - biura