

УТВЕРЖДЕНО
АО «МАЛАБ-ИНВЕСТ»
ПРИКАЗОМ №4 ОТ «21» МАРТА 2016Г.



РЕГЛАМЕНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ (В Т.Ч. ОТДЕЛОЧНЫХ И ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫХ)



Г. МОСКВА

1. Содержание

2. Общие сведения

- Введение в руководство
- Визитная карточка
- Местоположение
- Общие требования к проектированию и проведению работ
- Ответственность Арендатора

3. Порядок проектирования и проведения подготовительных работ Арендатором по дооборудованию и отделке

- Получение у Арендодателя исходной технической информации о здании торгово-развлекательного комплекса и помещении.
- Подготовка Арендатором проектной документации на дооборудование и отделку, согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).
- Представление Арендодателю на согласование проектной документации (Рабочего проекта).
- Согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).
- Согласование с Арендодателем кандидатуры Подрядчика.
- Получение разрешения Арендодателя на проведение работ.
- Получение письменного уведомления Арендодателя о готовности Помещения для начала проведения работ по дооборудованию и отделке
- Приемка от Арендодателя Помещения
- Проведение работ по дооборудованию и отделке.
- Сдача инженерных систем и исполнительных документов Арендодателю.

- Окончание работ по дооборудованию и отделке.
- Требования к порядку проведения Арендатором строительных работ по дооборудованию и отделке

4. Порядок проведения работ по ремонту или изменению интерьера помещения в период его эксплуатации

Приложения:

Приложение № 1 Требования к размещению вывесок Арендаторов

Приложение № 2 Форма Разрешение на проведение общестроительных, отделочных и пусконаладочных работ

Технические условия на проведение общестроительных и отделочных работ

Технические условия на подключение к сети водоснабжения и канализации

Комплекса

Технические условия на проектирование, монтаж и ввод в эксплуатацию производственных вытяжек и зонтов

Технические условия на подключение к сети электрического снабжения комплекса

Технические условия на монтаж временных павильонов, прилавков, стоек

2. Общие сведения

ВВЕДЕНИЕ В РУКОВОДСТВО

Настоящее руководство предназначено для арендаторов, производящих отделку в помещениях ТРК для подготовки их к коммерческому использованию.

Если какие-либо отдельные положения Руководства являются специализированными для отдельного типа арендатора (например, для арендаторов офисов или торговой зоны или ресторанов), то в тексте делаются соответствующие пометки. Остальные положения, относятся ко всем типам арендаторов.

Любые действия арендаторов, не предусмотренные настоящим Руководством или изменяющие положения настоящего Руководства должны быть согласованы с Администрацией ТРК MARI (Арендодателем).

Торгово-развлекательный комплекс MARI - современный многофункциональный комплекс, расположенный в Юго-восточном округе г. Москвы, в густонаселённом районе Марьино, на пересечении транспортных потоков.

ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА

НАЗВАНИЕ:	ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС MARI
АДРЕС:	МОСКВА, УЛ. ПОРЕЧНАЯ, Д. 10
ДЕВЕЛОПЕР:	АО «МАЛАБ-Инвест»
ВЛАДЕЛЕЦ И ИНВЕТОР:	АО «МАЛАБ-Инвест»
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:	ООО «ЕСЕ РУСЛАНД»
ПЛОЩАДЬ ТОРГОВО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС MARI	135 0000 КВ. М
ЭТАЖНОСТЬ:	5 ЭТАЖЕЙ НАЗЕМНЫХ И 1 ПОДЗЕМНЫЙ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ



Любые ремонтные, строительные, отделочные работы в Торгово-развлекательном комплексе (в том числе работы по дооборудованию и отделке Помещения), а также работы по внесению изменений в интерьер Помещения, проводимые Арендатором, должны производиться при условии согласования с Арендодателем рабочей (проектной) документации и получении письменного разрешения Арендодателя на проведение работ. Подрядные организации Арендатор должен согласовать с Управляющей компанией.

Работы и разработка проектной документации должны производиться в соответствии с условиями, правилами и процедурами, установленными нормативно-правовыми актами РФ (при необходимости Арендатор своими силами и за свой счет получает согласования в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях).

Работы не должны наносить ущерба Помещению, ТРК или их частям и должны производиться с учетом следующих требований:

СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, КАНАЛИЗАЦИИ, ВНУТРЕННЕГО ВОДОСТОКА:

- Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, внутреннего водостока и другие инженерные сети, если такие имеются, проходящие транзитом через арендуемое Помещение никаким изменениям не подлежат, к ним в обязательном порядке должен быть предусмотрен доступ для технического обслуживания.

СИСТЕМЫ СПРИНКЛЕРНОГО ПОЖАРОТУШЕНИЯ:

- В случае если Арендатору необходимо произвести изменения смонтированных в Помещении систем спринклерного пожаротушения, внутреннего противопожарного водопровода, пожарной сигнализации и противопожарной автоматики, Арендатор обязан произвести согласование таких изменений на соответствие нормам противопожарной безопасности в установленном порядке. Все изменения смонтированных систем спринклерного пожаротушения (в том числе опуски системы под чистовую отделку потолка Помещения) производятся за счет Арендатора, при этом Арендатор обязан привлечь для производства таких работ сертифицированного подрядчика, согласованного с Арендодателем.

ПОЛЫ:

- Отметка чистого пола (с финишным покрытием) в Помещении Арендатора должна совпадать с отметкой пола в коридоре.

ПОТОЛКИ:

Для Арендаторов торговых помещений: в двухметровой зоне от фасадного остекления строго соблюдать согласованные Арендодателем проектные решения.

Рестораны: в одно метровой зоне от фасадного остекления строго соблюдать согласованные Арендодателем проектные решения.

Высота и размещение потолков в помещении Арендатора должны соответствовать требованиям, изложенным в проектной документации.

Материал, цвет и оформление примыкания к фасадной части необходимо согласовывать с Арендодателем.

ОФОРМЛЕНИЕ ВИТРИН И ОКОН:

Для арендаторов торговых помещений

- Дизайн знаков, надписей и графики на витринных стеклах или наружных гранях перегородок Арендатора не должен препятствовать восприятию посетителями общей визуальной информации, в том числе и пожарной (указатели эвакуационных выходов и пр.). Запрещено размещение (установка) элементов, выступающих за границы арендуемых помещений, за исключением отдельных случаев, специально согласованных с Арендодателем.
- Размещение вывески Арендатора над входом должно соответствовать одному из трёх вариантов (см. Приложение 1). Толщина вывески не должна превышать 150 мм
- Перед тем как изготавливать и устанавливать вывески, арендаторы должны предоставить 2 (две) копии чертежей вывесок магазина на утверждение Арендодателю.

В исполнительских чертежах, подготовленных профессиональным подрядчиком по вывескам, должны быть следующие данные и детали:

1. Фасад вывески - с указанием размеров всех графических элементов, в том числе высоты, длины и толщины.
2. Должны быть указаны все материалы вывески.
3. Должны быть указаны достаточно подробные данные, для того чтобы определить методы

изготовления и установки на кронштейнах, предусмотренных Арендодателем.

4. Образцы цветов знаков, букв, графических элементов и панелей

На период проведения работ витрины (стеклянные поверхности) Помещения должны быть задрапированы Арендатором таким образом, чтобы исключить возможность визуального обзора Помещения со стороны площадей общего пользования, либо на них может быть размещена рекламная информация Арендатора (баннеры и т.д.) предварительно согласованная с Арендодателем, а также надпись: «Скоро открытие!».

ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ:

- При необходимости устройства дополнительных внутренних перегородок, возможность их установки и их расположение согласовывается по конструктивным особенностям и возможностям (способам) крепления к конструкциям здания - со специалистами Арендодателя; по пожаробезопасности, по связи с системой пожаротушения, смонтированной в Здании, необходимостью монтажа дополнительных систем пожаротушения - с УГПН.

Требования к отделочным материалам, применяемых Арендатором при выполнении работ.

- В ТРК необходимо использовать высокого качества отделочные материалы и обеспечить высокое качество выполнения работ в помещениях Арендатора. Для достижения этой цели Арендодателем установлены определенные требования к качественным характеристикам отделочных материалов и их применению. Другие материалы и способы их применения, возможно приемлемые в других зданиях, могут не соответствовать проектному замыслу ТРК, и поэтому их использование может оказаться недопустимым. Таким образом, от Арендатора может потребоваться применение альтернативных материалов и методов их использования, отличных от обычно используемых Арендатором в других зданиях.

Ниже перечислены материалы и подробные стандарты, применимые во всех помещениях ТРК.

Рекомендованные отделочные материалы:

При отделке Помещения рекомендуется применение следующих материалов:

- Высококачественная керамическая плитка;
- Вся древесина, применяемая для отделки, должна быть соответствующим образом обработана для достижения необходимого уровня огнестойкости;
- Стекло: остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла, со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного или с рисунком на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения работ законодательным нормам.
- Металлы: латунь, бронза, медь, нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с полированной, матовой (обработанной стальной щеткой) или текстурированной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн внутреннего фасада, и подлежат утверждению Арендодателем.

Запрещенные материалы.

Если иное отдельно не согласовано с Арендодателем, применение ниже перечисленных материалов при отделке не допускается:

- не струганое дерево;
- органическое стекло (плексиглас);
- фанера;
- асбест.

В тоже время Арендодатель приветствует воплощение новаторских решений и проявление творческого подхода при разработке дизайна Помещений и примет на рассмотрение самые разнообразные смелые идеи.

СВАРОЧНЫЕ РАБОТЫ:

- Работы, связанные с проведением сварочных или иных подобных работ, должны вестись при соблюдении соответствующих государственных норм и требований. Все пути эвакуации должны быть свободны и не загромождены материалами, инструментами и мусором.

УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА:

- Подрядчик Арендатора и его поставщики обязаны своевременно убирать

строительный мусор из Помещения и складировать его в места, указанные Арендодателем. Скопление мусора в пределах арендуемого Помещения, тем более в торговой зоне, в служебных и/или проходных коридорах или погрузочных отсеках - категорически запрещается.

ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

• Площади общего пользования, коридоры и т.п. не могут использоваться Подрядчиком Арендатора для приема пищи, отдыха и т.п.

РАЗГРУЗКА СТРОЙМАТЕРИАЛОВ:

• Разгрузка стройматериалов разрешена только у дебаркадера или через дебаркадер Торгово-развлекательного комплекса. Транспорт, доставивший стройматериалы, должен быть быстро разгружен и удален с места разгрузки. Загрузка/разгрузка стройматериалов должна происходить с 22-00 до 8-00. Другое время должно быть обязательно согласовано с Арендодателем.

ПЕРЕДВИЖЕНИЕ ПЕРСОНАЛА:

- Передвижение персонала Арендатора и Подрядчика, и перемещение строительных материалов допускается только по служебной лестнице в часы, согласованные с Арендодателем.
- Запрещается выход рабочих из Помещения, в котором ведутся работы, в грязной, пачкающей одежде и обуви.
- Строительные материалы, изделия, инструменты должны быть в упаковке, исключающей загрязнение или повреждение лестничной клетки и иных площадей Здания. Строительные материалы и изделия должны складироваться в пределах арендуемого Помещения. Категорически запрещается хранить горючие материалы в местах недоступных системе спринклерного пожаротушения.

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ:

- На период проведения работ Арендатор обеспечивает Помещение первичными средствами пожаротушения.
- В период выполнения работ стеклянные перегородки и двери, выходящие на площади общего пользования, должны быть защищены гипсокартонном (до открытия).
- В проходах внутри арендуемого Помещения должны быть вывешены предупреждающие знаки, запрещающие загромождение указанных проходов и указывающие пути эвакуации людей при пожаре, в соответствии СНиП 21-0197.

ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ:

- Присоединение к сети энергоснабжения Торгово-развлекательного комплекса осуществляется из расчета 80 Вт установленной электрической мощности на 1 кв.м общей площади Помещения. Исключение составляют предприятия питания и супермаркеты, где присоединяемая электрическая мощность определяется технологическими решениями, согласованными с Арендодателем. На время проведения работ по дооборудованию и отделке Помещения Арендатор должен установить временный электрощит для подключения переносных светильников и ручного электроинструмента.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА

При проведении работ Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение в Помещении правил пожарной безопасности. Штрафные санкции, предъявленные городскими службами Арендодателю за нарушение правил пожарной безопасности Арендатором, будут переадресованы конкретному нарушителю - Арендатору.
- сохранность ограждающих конструкций Помещения и смонтированных в нем инженерных систем.
- соответствие лиц персонала Подрядчика требованиям миграционного законодательства РФ, а также за выполнение персоналом правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок.
- сохранность результатов работ, материалов и инструментов от повреждения третьими лицами.
- ущерб или вред, нанесенный Подрядчиком Арендатора Помещению, зданию Торгово-

развлекательного комплекса, инженерным системам или третьим лицам.

3. ПОРЯДОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ДООБОРУДОВАНИЮ И ОТДЕЛКЕ

Работы по дооборудованию и отделке проводятся Арендатором с учетом требований, предусмотренных настоящим «Руководством по проектированию и проведению работ», Общими правилами и Договором аренды, в следующем порядке:

1. Получение у Арендодателя исходной технической информации о здании Торгово-развлекательного комплекса и Помещении.
2. Подготовка Арендатором проектной документации на дооборудование и отделку, согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).
3. Представление Арендодателю на согласование проектной документации (Рабочего проекта).
4. Согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).
5. Согласование с Арендодателем кандидатуры Подрядчика. Получение Разрешения Арендодателя на проведение работ.
6. Получение письменного уведомления Арендодателя о готовности Помещения для начала проведения работ по дооборудованию и отделке.
7. Приемка от Арендодателя Помещения.
8. Проведение работ по дооборудованию и отделке.
9. Ввод в эксплуатацию инженерных систем Арендатора с участием службы эксплуатации Арендодателя.
10. Окончание работ по дооборудованию и отделке.
11. Требования к порядку поведения Арендатором строительных и иных работ.

Получение у Арендодателя исходной технической информации о здании Торгово-развлекательного комплекса и Помещении.

До начала разработки проектной документации (Рабочего проекта) Арендатор направляет Арендодателю письменный запрос на получение общей исходной технической информации. Арендодатель в 3-х дневный срок представляет Арендатору общую информацию о здании Торгово-развлекательного комплекса и информацию о Помещении, план(ы) Помещения и чертежи инженерных систем с местами их расположения, назначения и ввода в Помещение, и точками присоединения в следующем составе:

- Планировочное решение, разрез по витрине и входной группе.
- Разводка (точки подключения) систем приточной и вытяжной систем вентиляции, с указанием сечений воздуховодов.
- Трассы холодоснабжения Помещения и дренажа.
- Документация по системам пожарной безопасности и теплоснабжению.
- Точки подключения к системе энергоснабжения, как на период дооборудования и отделки помещения, так и на период дальнейшей эксплуатации.
- Транзитные и скрытые инженерные сети, проходящие по Помещению.
- Точки подключения к телефонной сети здания и оповещения.
- Пояснительная записка.

Изменения в планировочных решениях, элементах витрин, вывесок, инженерных систем допускаются только с согласия Арендодателя на стадии согласования рабочего проекта и выполняются Арендатором за свой счет.

Подготовка Арендатором проектной документации на дооборудование и отделку, согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).

При разработке проектной документации (Рабочего проекта) Арендатор должен учитывать следующее:

- Арендатор может выполнить проект охранной сигнализации внутри арендуемого Помещения;
- Разводку систем вентиляции и кондиционирования воздуха внутри Помещения и установку дополнительного оборудования выполняет Арендатор;
- Система кондиционирования (холодоснабжение) введена в Помещение Арендатора. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура системы.

Состав проекта:

РАЗДЕЛ «АРХИТЕКТУРНАЯ ЧАСТЬ», (ВКЛЮЧАЯ ДИЗАЙН):

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, отражающей принятые архитектурные, планировочные и технические решения. Перечень чертежей, опись прилагаемых документов.
- Фасад магазина (эскиз витрины со стороны площадей общего пользования) в том числе: расположение знаков визуальной информации, их детали и размеры; цвета и материалы панелей для изготовления этих знаков.
- Интерьер магазина в цвете.
- План Помещения с нанесением перегородок, технологического (функционального) и торгового оборудования.
- Конструктивные особенности перегородок.
- План пола с указанием применяемого материала, марки, сорта, цвета и т.п.
- План и разрез потолка с указанием люков для обслуживания за потолочных систем.
- План потолка с нанесением инженерных систем: вентиляции, электрооборудования, наиболее характерные разрезы с установленным технологическим оборудованием.
- Другие чертежи, отражающие специфику Помещения.
- Спецификации применяемых материалов и оборудования.

РАЗДЕЛ «ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ»:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей, описью прилагаемых документов.
- План Помещения с нанесенными сетями вентиляции и кондиционирования, разрезы с указанием высотных отметок.
- План потолка с указанием люков для обслуживания за потолочных систем (*данный лист прикладывается, если он не вошел в состав архитектурного раздела*);
- Схема сетей вентиляции.
- Спецификации применяемого оборудования.

РАЗДЕЛ «ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»:

Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, описью прилагаемых документов.

Принципиальная однолинейная схема, согласованная с Энергонадзором.

План Помещения с расположением светильников, их групп.

План Помещения с нанесением точек подключения силового электрооборудования.

Спецификации применяемого оборудования.

При проектировании ресторана, кафе в Рабочий проект добавляются разделы «Водопровод» и «Канализация» с описанием технологий, технологического оборудования и приложением чертежей, схем, разрезов, вызванных спецификой этого помещения.

Представление Арендодателю на согласование проектной документации (Рабочего проекта).

На согласование Арендодателя Арендатор представляет:

- Рабочий проект, разработанный Арендатором в соответствии с требованиями настоящих Общих правил ремонта и отделки помещений в печатном виде в трёх экземплярах и в электронном виде в одном экземпляре;
- График производства работ;
- Приказ о назначении лица, ответственного за электрохозяйство в Помещении;
- Приказ о назначении лица ответственного за противопожарное состояние;
- Согласование Арендодателем проектной документации (в том числе указания замечаний)

происходит в течении 10 дней. В случае наличия замечаний у Арендодателя Арендатор обязан устранить замечания в течении 7-ми дней.

Согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).

При отсутствии замечаний Арендодателя (или после устранения таких замечаний) Арендатор осуществляет согласование проектной документации с государственными инстанциями и службами: Энергонадзором, УГПН, Роспотребнадзором и т.д.

Согласование с Арендодателем кандидатуры Подрядчика.

Работы Арендатора и разработка проектной документации могут выполняться только организациями, имеющими лицензию на выполнение данного вида работ в г Москве (далее - «Подрядчик» или «Подрядчик Арендатора»). Кандидатура Подрядчика должна получить одобрение Арендодателя.

Для согласования кандидатуры подрядчика Арендатор представляет Арендодателю копию свидетельства о членстве Подрядчика в СРО с приложением перечня по видам работ, а также свидетельство СРО о допуске подрядчика к необходимым видам работ, а также (по запросу Арендодателя) иные документы и информацию о Подрядчике, в том числе список лиц, работающих в Помещении Арендатора по установленной форме. Согласование подрядчика происходит в течении 3-х рабочих дней.

После согласования Рабочего проекта с Арендодателем и гос. инстанциями и службами Арендатор получает у Арендодателя Разрешение на производство работ (Приложение 2).

Получение письменного уведомления Арендодателя о готовности Помещения для начала проведения работ по дооборудованию и отделке.

Как только Помещение, будет готово для проведения в нем работ по дооборудованию и отделке Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об этом.

Приемка от Арендодателя Помещения по Акту Доступа (Форма в Договоре аренды).

При условии получения Арендатором Разрешения на проведение работ и готовности Помещения для дооборудования и отделки, Арендодатель передает Помещение Арендатору по Акту Доступа. С момента передачи Помещения по Акту Доступа Арендатор вправе приступить к проведению работ по обмерам и проектированию. В отдельных случаях по согласованию с Арендодателем передача Помещения Арендатору может осуществляться до согласования проекта.

Проведение работ по дооборудованию и отделке.

Работы по дооборудованию и отделке должны проводится Арендатором в соответствии с согласованным Рабочим проектом и Графиком проведения работ в период дооборудования помещения (с момента подписания Акта Доступа) вся ответственность за Помещение, транзитные коммуникации возлагается на Арендатора.

Ввод в эксплуатацию инженерных систем Арендатора с участием службы эксплуатации Арендодателя.

Для ввода в эксплуатацию вновь смонтированных инженерных систем необходимо выполнить следующие условия:

Выполнить ТУ на подключения к системам комплекса. Передача комплекта исполнительной документации в службу эксплуатации.

Назначить ответственных лиц за эксплуатацию инженерных систем.

Провести комплексное испытание и опробование вновь вводимых в эксплуатацию

инженерных систем и оформить акты испытаний совместно со службой эксплуатации Арендодателя.

Окончание работ по дооборудованию и отделке.

После завершения работ по дооборудованию и отделке Помещения Арендатор передает Арендодателю Исполнительную документацию со штампом Подрядчика «Исполнительная документация» на каждом чертеже. К исполнительной документации прилагаются заверенные Арендатором копии следующих документов:

- Свидетельство о членстве в Подрядчика в СРО с приложением перечня по видам работ, а также свидетельство СРО о допуске Подрядчика к необходимым видам работ;
- сертификаты на оборудование и материалы;
- акты на скрытые работы по инженерным системам, в том числе:
 1. Акт приемки систем приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.
 2. Акты освидетельствования скрытых работ по монтажу систем холодоснабжения и приточновытяжных систем.
 3. Акт гидравлических испытаний трубопроводов холодоснабжения.
 4. Акт испытания систем внутренней канализации и дренажа фэнкойлов.
 5. Акт комплексного испытания оборудования.
 6. Акт герметичности.
 7. Акты освидетельствования скрытых работ на электрооборудование.
 8. Приемо-сдаточные акты между подрядной организацией и заказчиком.
 9. Технический отчет по испытанию устройств заземления и сопротивления изоляции электросетей и токоприемников.
 10. Паспорта и сертификаты на кабельную продукцию, материалы и оборудование.
 11. Исполнительная монтажная документация на электроустановку.
 12. Акт «Энергонадзора» допуска электроустановок в эксплуатацию.

В исключительных случаях (по согласованию с Арендодателем) допускается предоставление части документов в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Акта о завершении Подготовительных работ в Помещении (далее - Акт о завершении) (Форма в Договоре аренды).

В случае окончания работ по дооборудованию и отделке Помещения и предоставлении Арендатором необходимой документации, Арендодатель и Арендатор подписывают Акт о завершении. В некоторых ситуациях (при размещении ресторана, буфета, бара и т.п.) для подписания Акта о завершении привлекаются городские службы (СЭС, УГПС, Энергонадзор и иные).

При производстве работ по дооборудованию и отделке Помещения в период, когда Торгово-развлекательный комплекс начал свою работу и открыт для посетителей, такие работы проводятся с учетом требований, предусмотренных Общими правилами распорядка, договором аренды и настоящим Регламентом.

Требования к порядку проведения Арендатором строительных работ по дооборудованию и отделке

Общие сведения

В данном разделе представлены основные правила проведения отделочных работ, которые должны соблюдаться всеми Подрядчиками, Субподрядчиками и поставщиками Арендатора в ТРК. Все работы, независимо от того, выполняются ли они Подрядчиком, Субподрядчиком или непосредственно Арендатором, должны производиться в соответствии с требованиями, оговоренными далее в настоящем Регламенте. Нарушение настоящего Регламента приведет к задержке, остановке проведения работ. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за любую деятельность, связанную с выполнением работ Арендатором, его Подрядчиками и Субподрядчиками, если таковые имеются.

Приступать к строительным работам можно только после того, как получены все необходимые согласования от Арендодателя (через Управляющую компанию) и предоставлен необходимый пакет документов; списки персонала подрядной организации для доступа в ТРК переданы в Управляющую компанию.

Арендодатель назначает своего полномочного представителя из числа сотрудников Управляющей компании, для постоянного контроля за проведением работ и соблюдением порядка в арендуемом помещении. Представитель арендодателя имеет полномочия приостанавливать проведение работ в случае нарушений Арендатором, его Подрядчиками и Субподрядчиками правил техники безопасности, технологии проведения работ, если таковые несут угрозу возникновения аварийных ситуаций, а также если нарушаются правила проведения строительных работ, изложенные ниже. Во всех случаях составляется Акт с участием представителя службы безопасности ТРК и представителя Арендатора.

Время производства работ

Представитель Арендодателя работает с понедельника по пятницу, с 9:00 до 18:00 за исключением установленных государственных праздничных дней. Все вопросы, связанные с координацией работ с Арендодателем, должны решаться в указанные часы.

В случае, если необходимо вызвать представителя Арендодателя вне рабочих часы, Арендатор должен за двое суток оповестить Арендодателя и компенсировать сверхурочную оплату работы его представителя.

Арендатор, до начала производства Работ в Помещении, обязан иметь согласованный с Арендодателем график строительно-отделочных и инженерно-технических работ и организационных работ по оборудованию и подготовке Помещения к заезду Арендатора. График производства Работ должен быть согласован с Арендодателем не менее чем за 3 рабочих дня до начала Работ в Помещениях.

График производства работ должен быть письменно согласован с Арендодателем и соблюдаться Арендатором (Подрядчиком Арендатора и поставщиками Арендатора) неукоснительно. Проведение строительных работ в помещениях арендаторов должно проводиться в ночное время суток. Не разрешается проведение таких работ в праздничные дни, когда посещаемость ТРК (в том числе, и в вечернее время) особенно высока.

Работы, связанные с повышенной шумностью, пылью, вибрацией и т. д., например, выполнение отверстий алмазной коронкой, отбойным молотком, перфоратором, а также работа с материалами, обладающими сильным запахом, красками, мастикой, клеем и т.п.) должны производиться ТОЛЬКО после 02 часов 00 минут и до 07 часов 00 минут.

График производства Работ в Помещениях должен учитывать минимальное перемещение рабочего персонала Подрядчиков Арендатора по общественным площадям ТРК и входным группам. Сотрудники Арендатора/Подрядчика Арендатора осуществляют Работы и перемещения по ТРК, согласно заявке, согласованной Управляющей компанией по маршруту, соответствующему выданной заявке.

Проживание сотрудников Подрядчиков и Субподрядчиков в ТРК на период выполнения Работ Арендатора категорически запрещено. А также запрещено приготовление пищи в помещениях, где проводятся ремонтные работы.

Доступ в Помещение во время проведения Работ Арендатора

Вход всех сотрудников Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора разрешается только через двери. Доступ в ТРК осуществляется после того, как работник предъявит согласованную Управляющей компанией заявку на производство работ и документально подтвердит свою личность Службе охраны ТРК.

Арендатор обязуется строго соблюдать и обеспечить строгое соблюдение всеми своими Подрядчиками и Субподрядчиками правил общего доступа в ТРК и в Помещение.

Каждый сотрудник Арендатора, а также его Подрядчиков и Субподрядчиков обязан иметь документ, удостоверяющий личность. Арендатор не должен допускать нахождения в служебных помещениях ТРК и Помещении Арендатора лиц без документов. Обо всех посторонних лицах, находящихся в служебных помещениях, необходимо сообщать в Службу охраны ТРК.

Арендатор должен информировать Арендодателя обо всех изменениях, вносимых в список работников не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до предполагаемого допуска в Помещение новых сотрудников.

Арендодатель оставляет за собой абсолютное право вывода с территории и недопущения в ТРК лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам ТРК. Арендодатель сохраняет за собой право удалять из ТРК или запрещать доступ любому лицу, не выполняющему требования данных Правил.

Присутствие в Помещении посторонних лиц не допускается. Обязанность контроля за соблюдением этого правила возлагается на Арендатора.

Все рабочие должны быть опрятно одеты.

Нахождение работников Подрядчиков и Субподрядчиков в рабочей одежде в Местах общего пользования в часы работы ТРК категорически запрещается.

Работы на кровле ТРК

Арендатору запрещен доступ на кровлю и производство там работ без разрешения Арендодателя. Любые конструктивные изменения кровли должны быть утверждены Арендодателем в письменном виде. Работы должны начинаться лишь после их утверждения Арендодателем. Для выполнения любых работ по модификации кровли Арендатор должен использовать подрядчика, предварительно утвержденного Арендодателем. Работы должны проводиться под контролем Службой эксплуатации.

Приостановка работ Арендодателем

Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство работ по обустройству Помещения Арендатора, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований настоящих Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для ТРК или людей, находящихся в нем. Возобновление таких работ разрешается только после устранения причин, побудивших Арендодателя остановить работы. При этом Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой работ Арендатора.

Зона выполнения строительных работ

Арендодатель должен иметь постоянный доступ в обустраиваемое Помещение в течение всего срока выполнения Арендатором строительно-монтажных работ в помещении.

Места общего пользования рядом с выполнением строительно-монтажных работ должны постоянно содержаться в чистоте и быть свободными от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора.

Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми, а при отсутствии людей в помещении – запертыми на замок.

Арендодатель не несет ответственности за охрану помещения и сохранность оборудования Подрядчика.

Перед началом производства каких-либо работ в помещении, Арендатор обязан выполнить временную защиту от повреждений витрин и дверей. Персонал подрядных организаций допускается в ТРК через специально обозначенный Управляющей Компанией вход в соответствии с предварительно поданным списком, далее на грузопассажирском лифте или пожарной лестницей до этажа Арендатора. Рабочие не должны пользоваться главным входом.

Арендатор должен обеспечивать чистоту во избежание распространения строительной пыли и грязи по ТРК и при проведении ремонтных работ.

Все оборудование и строительные материалы доставляются в ТРК в соответствии с предварительно поданной Арендатором в Управляющую компанию заявкой.

Запрещается блокировать расходными материалами и строительным мусором проходы и пути эвакуации. Весь строительный мусор должен быть удален/вывезен из ТРК в конце каждого дня через строго определенный вход за счет средств Арендатора, производящего работы.

Запрещается хранить в ТРК ядовитые или легковоспламеняющиеся вещества.

Все сварочные работы должны производиться с соблюдением мер пожарной безопасности и только при условии предварительного оформления в Управляющей компании наряда-допуска на работы повышенной опасности, с предоставлением копий аттестационных документов на огневые работы.

Строительный мусор удаляется из ТРК по предварительно поданной заявке силами Арендатора. Порядок складирования и вывоза строительного мусора с территории ТРК «МАРИ» определяется при согласовании заявки Управляющей компанией.

Все штрафы, наложенные городскими службами на подрядную организацию за несоблюдение норм действующего законодательства, подлежат уплате Арендатором.

Категорически запрещается сливать масла, смазочные, ядовитые и вредные вещества, включая раствор и любые технические жидкости, а также продукты отходов в канализационные/ливневые системы ТРК «МАРИ».

Персонал подрядных организаций должен выполнять все требования Управляющей компании и сотрудников Службы охраны в отношении правил нахождения в ТРК и порядка проведения работ.

Обеспечение временными инженерными коммуникациями

Электроснабжение и освещение: Арендатор за свой счет осуществляет установку приборов учета, поставку всех материалов и установку оборудования, наем и оплату труда работников, удлинение, подключение и отключение необходимых Арендатору электрических магистралей для временного электроснабжения. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ. Оплата за электроэнергию для производства работ осуществляется Арендатором по фактическому потреблению на основании и показаний приборов учета и по установленным государственным тарифам.

Вода: Арендатор использует воду, забор которой в отдельные емкости производится Арендатором исключительно в ночное время с 22 часов 00 минут до 08 часов 00 минут. Места забора воды указывает Арендодатель дополнительно после обращения Арендатора об указании конкретных мест забора.

Телефонная связь: Арендатор за свой счет обеспечивает телефонную связь на период строительства. Арендатору и его Подрядчикам не следует беспокоить Арендодателя и других Арендаторов просьбами об использовании их телефонов.

Ситуации, в которых Арендатор или Подрядчики обязаны направлять соответствующее уведомление Арендодателю:

- Если Арендатору необходимо выполнить отверстие в плитах перекрытия или несущих стенах;
- Если у Арендатора есть намерение подключить какие-либо инженерные коммуникации к системам ТРК;
- Если Арендатору необходимо выполнить работы по реконструкции сплинкерной системе;
- Если Арендатору необходимо провести работы с применением красок, клеев, лаков и т.п. Эти работы должны выполняться в согласованное время при соблюдении надлежащих требований по вентиляции;
- Проведение испытаний потолочных работ;
- Необходимость производства работ в Помещениях других Арендаторов;
- Необходимость поставки нестандартного оборудования и материалов
- (крупногабаритных, тяжелых предметов и т.п.);

- Приглашение сотрудников Службы эксплуатации на испытания и согласования.

Подключение к центральным инженерным сетям и другим системам ТРК

Каждое подключение к центральным инженерным системам ТРК (постоянное или временное, первичное или повторное), осуществляемое Арендатором, допускается исключительно по письменному разрешению Арендодателя. В случае нарушения данного требования Арендодатель имеет право наложить на Арендатора штраф в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей**, и остановить любые работы по оборудованию Помещения до оплаты штрафа или осуществления иных выплат за возможный ремонт центральных систем ТРК, вызванный нарушением данного требования.

Выдача разрешения на первичное или повторное подключение Подрядчиком Арендатора должны предшествовать ниже перечисленные испытания и процедуры, проводимые в присутствии полномочного представителя инженерной службы Арендодателя:

- Испытание на статическое давление следующих трубопроводов Арендатора в соответствии с требованиями СНиП:
 - a) хозяйственный водопровод;
 - b) трубопровод охлажденной воды.

- Промывка контура охлажденной воды Арендатора, использующего воду, циркулирующую в замкнутом контуре систем Комплекса. Для промывки допускается использование лишь воды из хозяйственного водопровода;

- Промывка и проверка уклона трубопроводов с проливом:

a) канализация;

b) трубопроводы для отвода конденсата от каждого кондиционера.

- Испытание на перегрузку главного автоматического выключателя.

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

Все эти испытания и процедуры должны выполняться в строгом соответствии с российскими Строительными нормами и правилами (СНиП) и российскими Правилами техники безопасности при работе с электроустановками, Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) и другими регламентирующими документами.

Арендатор подготавливает Акт приемки стандартной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

a) Арендатором;

b) Подрядчиком Арендатора;

c) Субподрядчиком (если таковой имеется);

d) Представителем инженерной службы Арендодателя ТРК.

К центральным системам ТРК допускается подключать (возобновлять соединения) лишь полностью готовые к эксплуатации системы Арендатора. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой оговоренной системы должен быть подготовлен Подрядчиком по оборудованию и представлен Арендодателю до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Арендодателем не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее упомянутые выше штрафные санкции для Арендатора.

Балансировка воздушных и водяных систем Арендатора

Все центральные системы ТРК спроектированы в соответствии с требованиями СНиП.

Обязанностью Арендодателя является поддержание расчетных перепадов давления и температуры в точках подключения систем Арендаторов к центральным системам ТРК. В то же время способность системы Арендатора пропустить через себя необходимые объемы воды зависит от внутреннего сопротивления трубопроводов и оборудования Арендатора.

Обязанностью Арендатора является проверка соответствия проекта по механическому оборудованию и осуществление Подрядчиком Арендатора балансировки всех систем Арендатора.

Арендодатель выполняет балансировку в точках подключения систем Арендатора к системам ТРК. Если во время этого процесса станет очевидно, что сопротивление систем Арендатора превышает требуемые значения более чем на 5%, Арендодатель имеет право отключить систему Арендатора и потребовать внесения всех необходимых изменений за счет Арендатора, которые обеспечат достижение требуемых параметров.

Акт о проведении балансировки в точках подключения должен быть засвидетельствован и подписан Арендатором и Арендодателем. Если расчетные параметры в точках подключения будут иметь отклонения от расчетного значения в размере более $\pm 5\%$, никакие дополнительные претензии со стороны Арендатора к Арендодателю относительно обеспечения комфортных условий рассматриваться не будут.

Доставка грузов

Разгрузочная зона

Ниже регламентируется порядок доставки любых грузов на период отделочных работ в Помещении Арендатора и для подготовки Арендатором Помещения:

- Стоянка автомобилей в разгрузочной зоне запрещена;

- Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на территории Разгрузочной зоны категорически запрещаются;

- Въезд в Разгрузочную Зону транспортных средств с запасом топлива (помимо заправленного в бензобаки), ввоз любых взрывоопасных или вредных веществ, химикатов, газов и т.п. категорически запрещен;

- Весь доставленный груз должен быть немедленно вывезен с территории Разгрузочной зоны.

Арендодатель располагает исключительными полномочиями на допуск людей и автомобилей на территорию Разгрузочной зоны ТРК. Арендодатель оставляет за собой право инспектировать любые грузы, находящиеся на территории ТРК, и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам, коммерческой деятельности Арендатора или условиям Договора аренды, а также грузов, доставленных без надлежащей документации. Арендодатель не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, находящихся в Разгрузочной Зоне или на прилегающей территории.

Арендодатель составляет график приема грузов в Разгрузочной зоне и контролирует наличие пересекающихся по времени поставок различных организаций. С целью оптимизации функционирования Разгрузочной зоны Арендатор должен заранее ставить в известность Арендодателя о времени прибытия грузов и предоставлять графики поставок. Если Арендатор сообщает о незапланированной поставке груза, прием груза осуществляется только при условии, что это не нарушит запланированные графики поставок других организаций.

Доставка грузов из Разгрузочной Зоны и Складирование

Арендатор обязан производить прием любых грузов строго через служебные коридоры и только по графику и в порядке, согласованному с Арендодателем. Арендатор должен заранее подготовиться к приему грузов в Помещении. В случае, если Арендатору необходимо организовать поставку крупногабаритных грузов, Арендатор должен заблаговременно (минимум за 24 часа) согласовать с Арендодателем время и порядок производства такой поставки.

Не допускается нахождение грузов в Местах общего пользования, в Доках и на прилегающей территории.

В течение Рабочего времени ТРК не допускается доставка грузов в помещение Арендатора через открытые для посетителей участки ТРК. Все Арендаторы, в чьи Помещения доступ осуществляется через открытые для посетителей участки ТРК, должны составить график доставки грузов таким образом, чтобы исключить пересечение указанных участков в рабочие часы. Такая доставка должна осуществляться с 22 часов 00 минут до 09 часов 30 минут,

Лица, ввозящие и вывозящие имущество, после завершения работы должны убрать весь упаковочный материал и мусор и произвести уборку на пути следования согласно установленным требованиям. Мусор и упаковку следует удалять в соответствии с требованиями настоящего Положения.

Лица, ввозящие и вывозящие имущество, должны использовать ручные тележки и тачки с резиновыми колесами и отбойниками по бокам. Лица, ввозящие и вывозящие имущество, обязаны принять меры к тому, чтобы нагрузка на плитку пола во всех помещениях на пути доставки не превышала 300 кг на квадратный метр или 75 кг на каждое колесо тележки. При доставке необходимо соблюдать осторожность и предохранять отделку ТРК от загрязнения и повреждения. Любой ремонт или уборка поврежденной, или загрязненной отделки будет производиться за счет Арендатора.

Использование лифтов для доставки грузов осуществляется в соответствии с ПУ и БЭЛ и исключительно с разрешения представителя Арендодателя.

Если для перемещения или доставки материалов Арендатором или Подрядчиком требуется проход через отделанные места общего пользования, эти места необходимо временно укрыть защитными ковриками или оргалитом. После завершения перемещения или доставки материалов, указанные временные защитные средства необходимо снять, удалить из указанных Мест и провести уборку в соответствии с требованиями Арендодателя. Любые подобные операции должны согласовываться с Арендодателем и проводиться в нерабочие часы.

Уборка и вывоз мусора

Ниже регламентируется порядок уборки и вывоза мусора на период обустройства Помещения Арендатора и для подготовки Арендатором Помещения к Разрешенному использованию:

- Арендатор должен постоянно следить, чтобы в Помещении не скапливались мусор и отходы, создаваемые Арендатором, Подрядчиками или Субподрядчиками. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно согласно требованиям Арендодателя;

- На всех площадях ТРК постоянно должны поддерживаться чистота и порядок. Если Арендатору необходимо использовать эти площади для вывоза мусора или при производстве работ по отделке Помещения, следует предпринимать необходимые меры для надлежащей защиты существующих конструкций и коммуникаций от повреждений или чрезмерного износа;

- При обнаружении мусора Арендатора в местах общего пользования, в технических коридорах, в подземной парковке Службой охраны будет составлен акт, на основании которого арендатору будут выставлены штрафные санкции в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

- Категорически запрещается оставлять электроосветительные приборы в местах общего пользования, в технических коридорах или утилизировать их в мурды для сбора твердых бытовых отходов.

- Арендатор согласовывает с Арендодателем порядок и график вывоза мусора из Помещения Арендатора в Разгрузочную зону.

Противопожарная защита

Ни в коем случае не допускается использование любого вида сварки или газовых резаков в ТРК без разрешения Арендодателя. Если разрешение получено, Арендатор несет ответственность за обеспечение наличия достаточного количества переносных огнетушителей в соответствии с требованиями соответствующих надзорных органов. Кроме того, Арендатор обязан обеспечить надзор за противопожарной безопасностью во время сварочных работ, выполнения обжига и других видов деятельности, связанных с использованием открытого огня или сварочной дуги.

Подрядчик обязан установить временные вытяжные вентиляторы для предотвращения задымления и распространения в Места общего пользования или смежные с площадью Арендатора Помещения запахов или дыма в результате операций сварки или резки.

Легковоспламеняющиеся материалы

Необходимо обеспечить безопасную утилизацию пропитанной растворителем ветоши и использованного покрасочного оборудования. Для уменьшения возможной опасности пожара следует установить в Помещении допущенные к применению металлические контейнеры для отходов, в которые разрешается помещать пропитанные аэрозольной краской материалы. Всю ветошь или отходы сразу после использования следует помещать в эти контейнеры. Содержимое контейнеров следует утилизировать (вывозить), в соответствии с установленным порядком, в конце каждой смены, но не реже одного раза в день.

Все проемы в полу следует временно закрыть, во избежание падения мусора и варочных искр вниз, в другое помещение.

Арендатор должен герметизировать все проемы в противопожарных перегородках, а также верхние, нижние и боковые части всех перегородок с помощью материалов и методов, оговоренных в соответствующих нормативных документах и определенных соответствующими службами.

Защита людей и имущества

Арендатор должен инициировать, поддерживать и контролировать выполнение всех мер предосторожности и программ по технике безопасности, связанных с производством работ.

Арендатор должен назначить штатного сотрудника, ответственного за соблюдение персоналом правил техники безопасности и предотвращения несчастных случаев. При этом направить надлежаще заверенную копию приказа (или иного документа) в адрес Арендодателя в течение 5 дней с момента такого назначения. Неисполнение данной обязанности Арендатором не освобождает последнего от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанности по соблюдению техники безопасности. Арендатор обязан направлять Арендодателю сведения о любом несчастном случае, произошедшем в помещении, немедленно, насколько это возможно. Арендатор гарантирует освобождение Арендодателя от любой ответственности, от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям и судебным искам, от всякого рода расходов, связанных с увечьем и несчастными случаями со смертельным исходом или без такового, произошедших в процессе выполнения Арендатором работ, как в отношении персонала Арендатора, так и третьих лиц.

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

- Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб;

- Всех изделий, материалов и оборудования, используемых в помещении или вне его пределов, и находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика;

- Иного имущества, находящегося в помещении Арендатора, в иных помещениях ТРК и на смежных территориях, включая, но не ограничиваясь этим, деревья, посадки, кровлю, газоны, пешеходные дорожки, тротуары, дороги, конструкции и коммуникации, не предназначенные для сноса, перемещения или замены в ходе строительства.

Подрядчик обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

Арендатор несет ответственность за защиту пола ТРК в границах огражденного участка строительства и за замену покрытия пола, которое не может быть должным образом очищено или восстановлено после снятия ограждения.

Арендатор обязан собственными силами или силами Арендодателя и за свой счет отремонтировать или заменить все элементы отделки Здания, поврежденные во время выполнения Работ (включая, но, не ограничиваясь этим, балки, стены, колонны, потолки и т.п.).

Туалеты

Использование туалетов общих зон работниками Подрядчиков и Субподрядчиков, привлеченных Арендатором, во время проведения работ не допускается.

Разное в период проведения Работ

Не допускается громко включать радио, магнитофоны и аналогичные приборы. Включение таких приборов на чрезмерную громкость может привести к тому, что их использование в зоне строительства будет запрещено.

Громкая речь и сквернословие недопустимы. Курение, употребление спиртных напитков и наркотических веществ на территории ТРК запрещены.

Дополнительные документы, предоставляемые арендатором по завершении работ

После завершения работ Арендатора Арендатор передает Арендодателю на бумажном носителе следующий пакет документов:

- 1) архитектурный план помещения, утвержденный пожарной инспекцией;
- 2) обновленные планы БТИ;
- 3) план механических систем с указанием потребления воздуха и воды;
- 4) план системы пожарной сигнализации, утвержденный пожарной инспекцией;
- 5) план осветительной арматуры, установленной в помещении;
- 6) план разводки электрических кабелей;
- 7) однолинейная схема электропитания;
- 8) таблица электрических нагрузок с указанием автоматических размыкателей;
- 9) отчет о пуско-наладке и сдаче в эксплуатацию механических систем;
- 10) перечень поставщиков материалов с указанием всей информации, необходимой для заказа запасных частей и производства обслуживания;
- 11) сертификаты пожарной безопасности на все строительные материалы, используемые в помещении;
- 12) копии гарантийных обязательств.

При не предоставлении вышеуказанных документов Арендодатель имеет право наложить на Арендатора штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей за каждый документ.

Гарантия на все выполненные привлеченным Арендатором Подрядчиком работы предоставляется на срок не менее одного года с момента подписания акта сдачи-приемки; Гарантия на все оборудование предоставляется на срок, установленный производителем, но не менее одного года; Гарантия на гидроизоляционные материалы и технологию в целом составляет 10 (десять) лет.

Документы, указанные в пп. 1-7, должны представляться также в электронном виде, в формате AutoCAD.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ИЛИ ИЗМЕНЕНИЮ ИНТЕРЬЕРА ПОМЕЩЕНИЯ В ПЕРИОД ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИИ

При возникновении необходимости проведения в Помещении текущего, капитального ремонта или изменений его интерьера и отделки Арендатор действует в следующем порядке:

1. Предварительное согласование с Арендодателем возможности проведения работ, объемов и видов работ, кандидатуры Подрядчика.
2. Подготовка Арендатором проектной документации на ремонт и отделку Помещения.
3. Представление Арендодателю на согласование проектной документации (Рабочего проекта).
4. Согласование проектной документации в государственных эксплуатационных и надзорных инстанциях (если требуется по законодательству РФ).
5. Получение Разрешения Арендодателя на проведение работ.
6. Проведение работ по ремонту и отделке Помещения.
7. Представление исполнительной документации.

Осуществление этапов 1-6 проводится в соответствии с описанием, представленным в разделе «Порядок проектирования и проведения работ по дооборудованию и отделке».

Работы по текущему, капитальному ремонту и изменению интерьера Помещения проводятся при условии соблюдения Арендатором следующих требований:

- работы по ремонту и изменению интерьера не должны затрагивать конструкцию здания Торгово-развлекательного комплекса, инженерные сети, коммуникации и системы, оборудование и приспособления или какую-либо часть здания, помимо Помещения;
- На период проведения работ витрины (стеклянные поверхности) Помещения должны быть задрапированы Арендатором таким образом, чтобы исключить возможность визуального обзора Помещения со стороны площадей общего пользования, либо на них должна быть размещена рекламная информация. Допускается специальное оформление витрин в данный период;
- все работы Арендатор/Подрядчик должен по возможности производить в нерабочие часы Торгово-развлекательного комплекса и только в пределах арендуемого Помещения;
- работы проводятся полностью за счет Арендатора;
- в рабочее время Торгово-развлекательного комплекса запрещается перемещение персонала Арендатора и Подрядчика по Торговому центру в строительной спец. одежде, а также проведение шумопроизводящих работ.

Любые действия Арендатора, не предусмотренные настоящими Общими правилами ремонта и отделки помещений, или изменяющие порядок, установленный Общими правилами, должны быть письменно согласованы с Арендодателем.

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ВЫВЕСОК АРЕНДАТОРОВ

Варианты размещения вывески:

1. на всю длину витрины



2. на всю длину витрины с опусками вдоль колонн



Во всех вариантах расстояние от уровня пола до нижнего края вывески должно составлять 2700 мм, а толщина вывески не должна превышать 150 мм.

СОГЛАСОВАНО
УПРАВЛЯЮЩИЙ
ТРК «МАРИ»

_____/_____/_____
«____» _____

**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ,
ОТДЕЛОЧНЫХ И ПУСКОНАЛАДОЧНЫХ РАБОТ**

ПОМЕЩЕНИЕ № _____, **ЭТАЖ №** _____, **СЕКТОР №** _____
РАЗРЕШЕНИЕ ВЫДАНО _____
СРОК ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ _____
ПРОДЛЕНО _____
ТЕЛЕФОН ОТВЕТСТВЕННОГО ЛИЦА СО СТОРОНЫ АРЕНДАТОРА

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

СОГЛАСОВАНА И ПЕРЕДАНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

№	Вид документа	ДАТА ПЕРЕДАЧИ	СОГЛАСОВАНО	ПОДПИСЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
	СПИСОК ЛИЦ, ДОПУЩЕННЫХ К ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ НА БЛАНКЕ КОМПАНИИ АРЕНДАТОРА, ЗАВЕРЕННОЙ ПЕЧАТЬЮ.				
	ПРИКАЗЫ НА ОТВЕТСТВЕННЫХ ЛИЦ.				
	ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.				
	ВЫПОЛНЕНИЯ ТУ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ.				
	ГРАФИК ЗАВОЗА МАТЕРИАЛОВ.				
	РАЗРЕШЕНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ(МОКРЫЕ, ОГНЕННЫЕ)				

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ.**

Для ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛОВИЯ:

1. Провести работы по проектированию архитектуры помещения и согласовать проект со службой эксплуатации.

Проекты на согласования передаются в службу эксплуатации в следующем виде:

Электронный вид в формате AUTOCAD

В бумажном виде в 2 х экземплярах.

Проекты принимаются Пн-Пт с 10:00 до 16:00 в помещении службы эксплуатации

- 1.1 При проведении работ по проектированию учесть действующее нормы и правила, регламентирующие конструктив помещения по противопожарным требованиям, требованиям СНиП.
- 1.2 Учесть условия свободного доступа к транзитным коммуникациям комплекса и установленным в арендуемом помещении узлов автоматических систем комплекса.
- 1.3 Узел учета спроектировать с использованием счетчиков МЕРКУРИЙ 230 ART или МЕРКУРИЙ 236 ART.
- 1.4 При проектировании сетей, проходящих в стенах и полах скрытно использовать металлическую трубу или металлическую гофро-трубу с последующим заземлением.
2. Предоставить приказы о назначении ответственных лиц со стороны арендатора (из штатных сотрудников) ответственных за проведения работ, за безопасную эксплуатацию электрического оборудования и инструмента, за соблюдения требований охраны труда и соблюдения правил Правила пожарной безопасности.
3. Предоставить свидетельство СРО подрядной организации и письмо о подтверждении заключения договора на проведение работ.
4. Предоставить копию страхового полиса на период проведения работ.
5. Предоставить график проведения работ и список ответственных лиц за проведения работ с контактными телефонами.
6. Обеспечить наличие первичных средств пожаротушения.
7. При наличие скрытых работ предъявлять выполнение представителям службы эксплуатации и составлять акты.
8. Смонтировать и предъявить щит механизации.
9. Обеспечить присутствие ответственного лица со стороны арендатора при подаче напряжения на щит механизации.
10. Обеспечить безопасную эксплуатацию системы электроснабжения при проведении работ.
11. По окончании монтажных работ предъявить щиты постоянного питания
12. Предъявить протокол проведения пусконаладочных работ.
13. Предъявить протокол замеров сопротивления изоляции.
14. Предъявить работы по монтажу узлов учета электрической энергии, паспорта, свидетельство о проверке узлов учета.
15. Обеспечить присутствие ответственного лица со стороны арендатора при подаче напряжения на постоянные щиты
16. После подачи напряжения на постоянные щиты составить акт ввода в эксплуатацию узлов учета и зафиксировать с представителем службы эксплуатации «нулевые» показания.
17. Передать копию журнала проверки знаний по электробезопасности и копию удостоверения о проверки знаний электробезопасности лица ответственного за электрохозяйство со стороны арендатора.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ К СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ
КОМПЛЕКСА.**

Для подключения к СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ КОМПЛЕКСА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛОВИЯ:

1. Провести работы по проектированию сети водоснабжения и канализации помещения и согласовать проект со службой эксплуатации.

Проекты на согласования передаются в службу эксплуатации в следующем виде:

Электронный вид в формате AUTOCAD

В бумажном виде в 2 х экземплярах.

Проекты принимаются Пн-Пт с 10:00 до 16:00 в помещении службы эксплуатации

- 1.1 При проведении работ по проектированию учесть действующее нормы и правила регламентирующие системы водоснабжения и канализации, по противопожарным требованиям, требованиям СНиП.
 - 1.2 Учесть условия свободного доступа к транзитным коммуникациям комплекса и установленным в арендуемом помещении узлов автоматических систем комплекса.
 - 1.3 При проектировании внутренних сетей водоснабжения использовать трубы и фитинги металлические или PPR высокого давления.
 - 1.4 При проектировании внутренних сетей канализации использовать трубы и фитинги чугунные или PPR высокого давления.
 - 1.5 Узел учета спроектировать с использованием счетчиков ПУЛЬС.
 - 1.6 Обеспечить свободный доступ к запорной арматуре главной магистрали и потребителей.
 - 1.7 При прохождении сетей в стяжке пола скрыто предусмотреть гидроизоляцию пола.
 - 1.8 При разветвлённой сети канализования предусмотреть ревизионные люки для прочистки.
2. Предоставить свидетельство СРО подрядной организации и письмо о подтверждении заключения договора на проведение работ.
 3. Представить копию страхового полиса на период проведения работ.
 4. Предоставить график проведения работ и список ответственных лиц за проведения работ с контактными телефонами.
 5. Обеспечить наличие первичных средств пожаротушения.
 6. При наличие скрытых работ предъявлять выполнение представителям службы эксплуатации и составлять акты.
 7. Предъявить протокол проведения пусконаладочных работ и проведения испытаний систем водопровода и канализации.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ, МОНТАЖ И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ВЫТЯЖЕК И
ЗОНТОВ.

Для ввода в эксплуатацию производственной вытяжки:

18. Провести работы по проектированию производственной вытяжки и согласовать проект со службой эксплуатации.

Проекты на согласования передаются в службу эксплуатации в следующем виде:

Электронный вид в формате AUTOCAD

В бумажном виде в 2 х экземплярах.

- 18.1 При проведении работ по проектированию учесть действующие нормы и правила регламентирующие системы вентиляции предприятий общественного питания, по противопожарным требованиям, требованиям СНиП.
- 18.2 Учесть условия свободного доступа к транзитным коммуникациям комплекса и установленным в арендуемом помещении узлов автоматических систем комплекса.
- 18.3 При проектировании системы производственной вытяжки учесть установку вентилятора на кровле комплекса.
- 18.4 Воздуховод производственной вытяжки должен обеспечивать полную герметичность.
- 18.5 Воздуховод производственной вытяжки должен герметичные ревизионные люки для проведения очистки.
- 18.6 Предусмотреть огнезащиту воздуховода с пределом огнестойкости 30 минут.
- 18.7 Вентилятор производственной вытяжки должен иметь конструкцию предусматривающую сбор конденсата, выносной электродвигатель. (запрещено использование канальных общеобменных вентиляторов в качестве производственных).
- 18.8 Вентилятор производственной вытяжки по паспортным данным должен обеспечивать работу в условиях высоких температур.
- 18.9 Зонты производственной вытяжки должны иметь фильтры-конденсаторы.
- 18.10 Для установки производственного вентилятора на кровлю предусмотреть разгрузочную раму.
- 18.11 Предусмотреть негорючую гидроизоляцию в месте прохождения воздуховода через перекрытие кровли.
- 18.12 Предусмотреть установку системы автоматического пожаротушения в воздуховоде и зонтах ANSUL-101

Проведение работ по монтажу технологической вытяжки

Для проведения работ по монтажу производственной вытяжки необходимо выполнить следующие условия:

1. Предоставить приказы о назначении ответственных лиц со стороны арендатора (из штатных сотрудников) ответственных за проведения работ, за безопасную эксплуатацию электрического оборудования и инструмента при проведении работ, за соблюдения требований охраны труда и соблюдения правил Правила пожарной безопасности.
2. Предоставить свидетельство СРО подрядной организации и письмо о подтверждении заключения договора на проведение работ.
3. Представить копию страхового полиса на период проведения работ.
4. Предоставить график проведения работ и список ответственных лиц за проведения работ с контактными телефонами.
5. Обеспечить наличие первичных средств пожаротушения на период проведения работ.
6. При наличие скрытых работ предъявлять выполнение представителям службы эксплуатации и составлять акты.
7. По окончании работ передать исполнительную документацию и сертификаты на используемые материалы.

Ввод в эксплуатацию производственной вытяжки

Для ввода в эксплуатацию производственной вытяжки необходимо выполнить следующие условия:

1. Передать копию исполнительной документации в службу эксплуатации.
2. Предоставить акт о проведении испытаний на герметичность воздуховода.
3. Предоставить акты скрытых работ.
4. Предоставить копию паспорта на вентилятор производственной вытяжки.
5. Предоставить акт установки системы пожаротушения ANSUL 101
6. Предъявить сертификат на материал огнезащиты воздуховода.
7. Предъявить выполнение работ сотруднику службы эксплуатации.
8. Предъявить акт о герметичности прохода перекрытия кровли.
9. Представить письмо о заключении договора на очистку воздуховодов производственной вытяжки.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ К СЕТИ ЭЛЕКТРИЧЕСКОГО СНАБЖЕНИЯ КОМПЛЕКСА.**

Для подключения к сети электрического снабжения комплекса арендованного помещения необходимо выполнить следующие условия:

1. Провести работы по проектированию сети электроснабжения помещения и согласовать проект со службой эксплуатации.

Проекты на согласования передаются в службу эксплуатации в следующем виде:

Электронный вид в формате AUTOCAD

В бумажном виде в 2 х экземплярах.

Проекты принимаются Пн-Пт с 10:00 до 16:00 в помещении службы эксплуатации.

- 1.1 При проведении работ по проектированию учесть действующие нормы и правила регламентирующие системы электроснабжения по ПУЭ и ПТБЭ, по противопожарным требованиям, требованиям СНиП.
 - 1.2 Учесть условия свободного доступа к транзитным коммуникациям комплекса и установленным в арендуемом помещении узлов автоматических систем комплекса.
 - 1.3 При проектировании внутренних сетей использовать кабель ВВГ-НГ или ВВГ-НГЛС сечением не меньше 2,5 мм²
 - 1.4 Для розеточных групп предусмотреть защиту дифференциальным автоматическим выключателем.
 - 1.5 Узел учета спроектировать с использованием счетчиков МЕРКУРИЙ 230 ART или МЕРКУРИЙ 236 ART.
 - 1.6 При проектировании сетей, проходящих в стенах и полах скрытно использовать металлическую трубу или металлическую гофро-трубу с последующим заземлением.
2. Предоставить приказы о назначении ответственных лиц со стороны арендатора (из штатных сотрудников) ответственных за проведения работ, за безопасную эксплуатацию электрического оборудования и инструмента, за соблюдения требований охраны труда и соблюдения правил Правила пожарной безопасности.
 3. Предоставить свидетельство СРО подрядной организации и письмо о подтверждении заключения договора на проведение работ.
 4. Предоставить копию страхового полиса на период проведения работ.
 5. Предоставить график проведения работ и список ответственных лиц за проведения работ с контактными телефонами.
 6. Обеспечить наличие первичных средств пожаротушения.
 7. При наличие скрытых работ предъявлять выполнение представителям службы эксплуатации и составлять акты.
 8. Смонтировать и предъявить щит механизации.
 9. Обеспечить присутствие ответственного лица со стороны арендатора при подаче напряжения на щит механизации.
 10. Обеспечить безопасную эксплуатацию системы электроснабжения при проведении работ.
 11. По окончании монтажных работ предъявить щиты постоянного питания
 12. Предъявить протокол проведения пусконаладочных работ.
 13. Предъявить протокол замеров сопротивления изоляции.
 14. Предъявить работы по монтажу узлов учета электрической энергии, паспорта, свидетельство о поверке узлов учета.
 15. Обеспечить присутствие ответственного лица со стороны арендатора при подаче напряжения на постоянные щиты
 16. После подачи напряжения на постоянные щиты составить акт ввода в эксплуатацию узлов учета и зафиксировать с представителем службы эксплуатации «нулевые» показания.
 17. Передать копию журнала проверки знаний по электробезопасности и копию удостоверения о проверки знаний электробезопасности лица ответственного за электрохозяйство со стороны арендатора.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА МОНТАЖ ВРЕМЕННЫХ ПАВИЛЬОНОВ, ПРИЛАВКОВ, СТОЕК.**

Для ввода в эксплуатацию временных павильонов, прилавков, стоек необходимо выполнить следующие условия:

1. При проектировании и установке павильонов, прилавков, стоек необходимо учитывать:
 - 1.1 Электрическое питание подается кабеле сечением 2.5 мм кв.
 - 1.2 Максимально допустимая эл мощность 1,5 Квт.
 - 1.3 Подключение к системам водоснабжения и канализации не предусмотрено.
 - 1.4 Внутренняя система временного павильона должна состоять из электрического шкафа с водным автоматическим выключателем и устройствами дифференциальной защиты розеточных групп.
2. Для подключения временных павильонов, прилавков, стоек необходимо выполнить следующие условия:
 - 2.1 Выполнить монтаж павильона павильонов, прилавка, стойки.
 - 2.2 Выполнить монтаж внутренней электропроводки.
 - 2.3 Предъявить сотруднику службы эксплуатации выполнение работы.

При проведении общестроительных и отделочных и иных работ запрещается:

1. Проживание сотрудников подрядной организации на территории комплекса.
2. Использовать трудовых эмигрантов без разрешения на работы.
3. Проводить шумные, пыльные работы и работы с использованием сильно пахнущих материалов в период с 8:00 до 02:30
4. Нарушать требование правил пожарной безопасности (курить, использовать технические газы, электроплиты, микроволновые печи)
5. Без оформления необходимого допуска проводить работы с использованием открытого огня, сварочные работы, открытие проемов в смежные помещения и кровлю, присоединения к стояку транзитных коммуникаций, использовать удлинители и электроинструмент не соответствующий требованиям ПУЭ, использовать электрические розетки общих зон.
6. Находиться в спец одежде на территории комплекса в период с 8:00 до 02:30.
7. При проведении погрузочных работ использовать помещения комплекса для временного хранения материалов.

При выявлении нарушений администрация комплекса в праве приостановить работы до устранения выявленных нарушений.