

Informacja dotycząca standardu wykończenia lokali użytkowych w budynku Solec 46 w Warszawie

Lokale usługowe w standardzie developerskim, zlokalizowane na parterze, z bezpośrednim dostępem z chodnika, przeznaczone do indywidualnej aranżacji przez Najemców. Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, na posadzkach szlichty cementowe. Sufity i obudowy ciągów instalacyjnych z podwójnej płyty gipsowej ognioodpornej. Z uwagi na wymogi przeciwpożarowe w przypadku ingerencji w powyższe elementy, np. w czasie zmian instalacyjnych, zachodzi konieczność ich uzupełnienia bądź naprawy w identycznej technologii tj. 2 x płyta GK ognioodporna. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana w kolorze RAL 8017, oszklona trzyszybowymi pakietami, bez możliwości zmiany koloru przez Najemców, ze względu na wymogi MWKZ.

Lokale wyposażone są w następujące instalacje:

1. wodociągową,
2. kanalizacji sanitarnej,
3. hydrantową,
4. wentylacji mechanicznej (tylko w zakresie króćców przyłączeniowych),
5. gazu, ze skrzynkami przystosowanymi do montażu liczników gazowych,
6. centralnego ogrzewania z grzejnikami panelowymi,
7. elektryczne oświetlenia podstawowego (wypusty sufitowe i włączniki),
8. elektryczne gniazd wtykowych (okablowanie i gniazdko),
9. elektryczne pod zasilanie „zimnych” kurtyn powietrznych nad drzwiami wejściowymi do lokali (tylko okablowanie).

Uwagi:

1. Obszar zaplecza sanitarnego do indywidualnej aranżacji, pod konkretne potrzeby Najemców. Lokalizacja zainstalowanych w lokalach usługowych przyborów sanitarnych (umywalki, miski ustępowe), może ulegać zmianie.
2. Dla potrzeb wentylacji mechanicznej lokali usługowych wykonano króćce przyłączeniowe w instalacji czerpnej oraz wyrzutowej. Elementy czerpne to fragmenty kanałów wentylacyjnych zakończone w zewnętrznej ścianie budynku, elementy wyrzutowe to kanały wentylacyjne wyprowadzone ponad dach budynku. Wyrzut poprzez wyrzutnie zabudowane na obudowie kominów w poziomie dachu. Kanały wyrzutowe na wejściu do poszczególnych lokali usługowych zostały zabezpieczone klapami pożarowymi, bez możliwości ich demontażu przez Najemców. Przewody czerpne zaizolowano wełną mineralną gr. 8 cm, przewody wyrzutowe wełną mineralną gr. 2 cm w płaszczu z folii aluminiowej. Instalacja wentylacji nawiewno-wywiewnej dla poszczególnych lokali usługowych wg indywidualnych opracowań Najemców. Dla potrzeb pomieszczeń wc w poszczególnych lokalach usługowych wykonano niezależne układy wywiewne obsługiwane wentylatorami osiowymi. Przy przejściach przez przegrody oddzielające strefy pożarowe zastosowano klapy ppoż. bez możliwości ich demontażu przez Najemców.
3. Wewnętrzna instalacja gazowa zasilająca poszczególne odbiorniki w gestii Najemców lokali.
4. Instalacja centralnego ogrzewania oraz hydrantowa bez możliwości dokonywania zmian przez Najemców lokali.
5. Przydział mocy elektrycznej dla poszczególnych lokali usługowych:
 - lokale nr 1 do nr 6 po 20 kW
 - lokal nr 7 o pow. 159,84 m² – 40 kW.

Informacja dotycząca standardu wykończenia lokalu użytkowego w budynku Solec 46A w Warszawie

Lokal usługowy zlokalizowany na parterze i antresoli, częściowo podpiwniczony, z bezpośrednim dostępem z chodnika od strony ulicy Solec. W 2023 r. w lokalu zostały wykonane prace dostosowujące go do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, polegające na:

- wykonaniu natrysku zabezpieczającego stropy do klasy odporności ogniowej EI60,
- montażu ślusarki aluminiowej na elewacji od strony dziedzińca, posiadającej odpowiednio klasę odporności ogniowej EI120 i EI60,
- montażu drzwi stalowych do śmietnika, o odporności ogniowej EI60,
- montażu wyłazu dachowego w klasie odporności ogniowej EI60,
- montażu instalacji oświetlenia awaryjnego,
- montażu klapy pożarowej o odporności ogniowej EIS60 w ścianie zewnętrznej od strony dziedzińca.

Konieczność wykonania powyższych prac wynikała z Ekspertyzy przeciwpożarowej opracowanej dla budynku Solec 46A oraz Postanowienia Mazowieckiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej. W związku z tym, nie mogą one podlegać przeróbkom, bądź modyfikacjom przez przyszłego Najemcę, a w przypadku uszkodzenia ich elementów w trakcie robót remontowych wykonywanych przez Najemcę, wymagają odtworzenia z zachowaniem istniejącej technologii i klas odporności ogniowej. Wszelkie ewentualne ingerencje w ściany zewnętrzne wymagać będą zgody Wynajmującego, a od strony dziedzica dodatkowo uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych.

Ponadto w zakresie robót budowlano-instalacyjnych w 2023 r. wykonano:

- nowe tynki cementowo-wapienne na elewacji wraz z malowaniem,
- zabezpieczenie antygraffiti w poziomie parteru,
- wymianę pokrycia dachowego z papy,
- wymianę obróbek blacharskich z rynnami i rurami spustowymi,
- remont kominów,
- pomieszczenie śmietnika z dostępem od strony wewnętrznego dziedzińca,
- doprowadzenie rurociągów instalacji: centralnego ogrzewania, zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, z nowo wybudowanego węzła cieplnego i pionów instalacyjnych zlokalizowanych w piwnicy budynku Solec 46. Powyższe instalacje zakończono zaworami odcinającymi, w pomieszczeniu istniejącego węzła cieplnego budynku Solec 46A na poziomie -1, z przeznaczeniem do dalszej rozbudowy,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- wewnętrzną linię zasilającą (WLZ) wraz z układem pomiarowym i nową rozdzielnicą lokalową, przeznaczoną do dalszej rozbudowy. Przydział mocy elektrycznej dla lokalu wynosi 40kW,
- demontaż instalacji: elektrycznych, wentylacji mechanicznej i wod-kan, ścianek działowych, posadzek, wewnętrznej stolarki drzwiowej, przyborów sanitarnych.

Lokal znajduje się w stanie niewykończonym, przeznaczonym do adaptacji i indywidualnej aranżacji przez Najemcę.

Roboty konieczne do wykonania przez przyszłego najemcę (podlegające rozliczeniu)

1. demontaż istniejącego węzła cieplnego oraz instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
2. wykonanie instalacji c.o. wraz z montażem nowych grzejników,
3. połączenie nowej instalacji c.o. z istniejącymi króćcami przyłączeniowymi w pomieszczeniu węzła cieplnego, w oparciu o wytyczne i zaakceptowany projekt przez dostawcę energii cieplnej firmę Veolia,

Roboty trwale podnoszące wartość lokalu (podlegające rozliczeniu):

1. wykonanie pionów instalacji wod-kan,
 2. wymiana drzwi wejściowych (bez naświetla)
 3. wykonanie tynków i posadzek,
 4. ułożenie trwałych podłóg,
 5. wykonanie instalacji elektrycznej
 6. doposażenie w instalację gazową,
- i inne wynikające z załącznika nr 5

Roboty dostosowujące lokal do potrzeb najemcy:

Uzgodnione z wynajmującym na podstawie dokumentacji projektowej, uwzględniającej wykonane już roboty w zakresie ochrony p.poż.

Zarządzenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 136/2020 z dnia 05.02.2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, daje możliwość rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na wykonanie ww. prac poprzez obniżkę w czynszu. Sposób rozliczenia nakładów określa § 33 Zarządzenia.