



Утверждаю»

Директор ООО «Базис»

Дульцев Г.Н.

«21» ноября 2018 г.

РУКОВОДСТВО ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ПОМЕЩЕНИЯ

1. Общие положения

1.1. Действие настоящего Руководства распространяется на всех арендаторов, осуществляющих предпринимательскую деятельность в здании Торгового центра «ЦУМ» (г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 131), (далее по тексту – «ТЦ»), их сотрудников, а также на лиц, работающих с арендаторами на основании гражданско-правовых договоров.

1.2. Право внесения изменений в помещение принадлежит Арендатору.

1.3. Арендодатель не осуществляет согласование дизайнерских решений согласно торговой марки Арендатора.

1.4. Согласования Арендодателя в рамках настоящего Руководства проводятся на предмет:

- 1) выявления взаимосвязи (взаимовлияния, сопряжения) с существующими инженерными сетями и оборудованием;
- 2) исключения случаев повреждения инженерных коммуникаций;
- 3) не допущения несанкционированного изменения режима работы инженерного оборудования;
- 4) соблюдения внутреннего распорядка (в том числе, для временной его корректировки);
- 5) внесения необходимых изменений в режим работы соответствующих служб ТЦ.

1.5. Арендодатель со своей стороны также осуществляет сопровождение всего процесса выполнения работ Арендатором с целью обеспечения оптимального функционирования инженерных сетей и оборудования здания (помещения), а также координации режима работы ТЦ в период проведения работ в помещении.

1.6. Однотипные рекламные мероприятия (материалы) могут согласовываться Арендодателем при первом обращении на весь срок действия договора аренды.

2. Термины

2.1. **Изменение Помещения** – комплекс ремонтных работ, работ по установке/демонтажу торгового и прочего оборудования, действий (работ) по маркетинговому сопровождению коммерческой деятельности Арендатора в Помещении (мероприятия по подготовке помещения к проведению событийных акций, праздничных мероприятий (украшение помещений, установка рекламного оборудования и т.д.) и др.).

2.2. Виды ремонтных работ в Помещении:

1. **Реконструкция Помещения** – проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей Помещения и повышения эффективности его использования.

2. **Ремонтно-строительные работы** – комплекс мероприятий, включающих:

- монтаж (демонтаж) и отделку легковозводимых перегородок;
- замену полов, потолков;
- замену и ремонт оборудования инженерных систем (в т.ч. электроснабжения, вентиляции и кондиционирования и др.);
- и пр.

3. **Косметический ремонт** - восстановление, изменение внешнего вида Помещения (его части) без вмешательства в конструктивные элементы Помещения. Цель ремонта: обновление интерьера, смена цветовой гаммы.

4. **Текущий ремонт** - систематическое и своевременное проведение работ по сохранению имущества от преждевременного износа и устранению мелких неисправностей (например, побелка потолков и окраска стен в Помещении, ремонт электропроводки, замена мелких неисправных деталей в оборудовании и т.п.). Текущий ремонт направлен на поддержание имущества в нормальном состоянии, но не требует капитальных затрат.

3. Порядок изменения Помещения

3.1. До начала работ по изменению Помещения Арендатор обязан в зависимости от вида работ представить Арендодателю для рассмотрения и согласования следующую документацию (далее – «Документация»):

- 3.1.1. При проведении косметического ремонта – ведомость работ и сроки их выполнения;
- 3.1.2. При проведении текущего ремонта – ведомость работ, место проведения и сроки их выполнения;
- 3.1.3. При реконструкции и ремонтно-строительных работах – проект на планируемые работы;
- 3.1.4. При установке торгового и прочего оборудования – схему размещения и габаритные размеры оборудования;

Арендатор _____

3.1.5. При осуществлении действий (работ) по маркетинговому сопровождению коммерческой деятельности Арендатора в Помещении – схему размещения рекламного оборудования, рекламных материалов (продукции), схему украшений, размещаемых на конструктивных элементах помещения и инженерном оборудовании, и др.

На весь период проведения ремонтных работ Арендатор обязан завесить внешний периметр Помещения баннером, дизайн-проект которого подлежит обязательному предварительному согласованию с Арендодателем. Технические параметры баннера: баннерная сетка/баннерная ткань 300 гр/м., качество печати 360 dpi, 4-6 проходов, цветность 4+0/2+0, люверсы для крепления в верхней части, размер баннера 2,8 м * 6 м, количество баннеров определяется размером отдела. Арендатор не вправе начинать ремонтные работы до размещения баннера.

3.2. Арендодатель после получения материалов для согласования, не требующих разработки проекта, производит осмотр помещения в местах проведения работ и выдает заключение о возможности выполнения работ, сроках выполнения работ, а при необходимости – об осуществлении дополнительных действий сторон, как в период осуществления изменений в Помещении, так и при приведении Помещения в первоначальное состояние (при необходимости).

По результатам ознакомления с графиком работ Арендодатель может произвести изменения в режиме работы персонала ТЦ с целью обеспечения осуществления Арендатором работ.

3.3. Перед началом работ, требующих разработки проекта, Арендатор обязан уточнить:

- технические условия на подключение к сетям электроснабжения (информация о питающей сети, допустимой мощности, порядке учета электроэнергии, мерах безопасности и т.д.),
- схему зон, имеющихся в Помещении, не подлежащих зашивке несъемными элементами (гипсокартон, пластик и т.п.) для обеспечения беспрепятственного доступа к инженерным сетям здания (в первую очередь в запотолочное пространство).

3.4. Арендатор самостоятельно определяет кандидатуры Подрядчиков.

3.5. Арендатор разрабатывает проект производства ремонтно-строительных работ и/или реконструкции Помещения. Предоставленный на согласование проект должен содержать:

- эскизный дизайн-проект Помещения;
- ведомость отделки пола, потолка, стен с указанием материалов отделки;
- проект электроснабжения и электроосвещения (с указанием потребляемой мощности, количества и месторасположения светильников, розеток и других электропотребляющих приборов);
- проект устанавливаемого инженерного оборудования;
- проект наружной вывески;
- план расстановки торгового, складского и любого иного оборудования.

Проект производства ремонтно-строительных работ или реконструкции до начала каких-либо работ передается Арендодателю для согласования в электронном виде или на бумажном носителе.

Арендодатель, получив проект, проверяет соответствие техническим условиям, возможности сопряжения размещаемого оборудования Арендатора с существующими инженерными системами помещения, определяет на какие виды скрытых работ необходимо представить акты.

3.6. При выполнении проекта и последующем производстве работ, необходимо учесть следующие требования:

- 3.6.1. Соответствие допустимым нагрузкам на перекрытия монтируемых перегородок, устанавливаемого оборудования и пр.;
- 3.6.2. Конструкция потолка и перегородок должна обеспечивать возможность доступа в запотолочное пространство для обслуживания инженерных сетей;
- 3.6.3. Обязательна установка решеток для функционирования систем дымоудаления и вытяжной вентиляции в местах и в количестве, согласованных с Арендодателем;
- 3.6.4. При разработке проекта и производстве работ необходимо обеспечить доступ к оборудованию инженерных систем (вентиляции, кондиционирования, отопления, пожаротушения, оповещения и сигнализации) для его технического обслуживания и ремонта;
- 3.6.5. До начала работ Арендатор обязан представить Арендодателю письменное уведомление о назначении представителя Арендатора, ответственного за производство работ в Помещении, а также лица, ответственного за технику безопасности и охрану труда, электрохозяйство, пожарную безопасность;
- 3.6.6. До начала работ Арендатору необходимо письменно уведомить Арендодателя о начале работ, представить график проведения работ, указав на необходимость выполнения работ после закрытия ТЦ (с 21-00 до 09-00) и обеспечение помещения необходимыми энергоносителями для производства работ;
- 3.6.7. До начала работ Арендатору необходимо оформить у Арендодателя пропуски на вход своих работников и работников подрядчиков на территорию ТЦ.

3.7. По результатам ознакомления с проектом Арендодатель выдает заключение о возможности выполнения работ, сроках выполнения работ, а при необходимости – об осуществлении дополнительных действий сторон, как в период осуществления изменений в Помещении, так и при приведении Помещения в первоначальное состояние (при необходимости). В проект Арендодателем могут быть внесены изменения с учетом

Арендатор _____

конструктивных особенностей ТЦ, существующих инженерных систем, обоснованных требований Арендодателя. Внесение таких изменений производится за счет Арендатора.

3.8. Выдача Арендодателем заключения, указанного в п.п. 3.2., 3.7. настоящего Руководства, осуществляется посредством его передачи уполномоченному представителю Арендатора под подпись и (или) направления почтовым отправлением по месту нахождения Арендатора.

3.9. Арендодателем и Арендатором согласовываются график проведения работ, определяются часы доставки материалов, производства работ, вывоза мусора, поставки мебели, оборудования и прочих крупногабаритных предметов.

3.10. Арендодателем и Арендатором согласуются места размещения персонала подрядчика Арендатора на время проведения работ, места и сроки складирования материалов, оборудования и мусора. Вывоз строительного мусора выполняется подрядчиком Арендатора. В соответствии с графиком работ и списками персонала, Арендодатель обеспечивает пропуск персонала подрядчиков Арендатора в ТЦ и допуск автотранспорта на территорию ТЦ, выдачу/прием ключей.

3.11. Арендодателем и Арендатором согласовываются пути доставки строительных и отделочных материалов; инженерного и технологического оборудования; предметов обстановки в Помещении, а также пути выноса мусора и меры по защите мест общего пользования и оборудования ТЦ от повреждений (размещение защитных покрытий, установка защитных сеток, ограничительных ограждений и т.д.).

3.12. Перед началом работ Арендатором и Арендодателем производится совместный осмотр Помещения, строительно-архитектурных составляющих и инженерных систем.

3.13. В ходе выполнения работ представитель Арендодателя периодически производит осмотр места производства работ на соответствие согласованной Документации, при необходимости, предоставляет Арендатору в устном и/или письменном виде свои обоснованные замечания.

3.14. При выявлении Арендодателем факта несоответствия работ, производимых Арендатором, положениям настоящего Руководства, Арендодатель имеет право приостановить проведение работ Арендатором.

3.15. По окончании завершеного этапа работ в Помещении (и/или при полном окончании работ) Арендодателем и Арендатором производится совместный осмотр конструкций и систем, проверка соответствия результатов работ Документации, а также проверка корректной работоспособности инженерных систем, имеющих в Помещении.

3.16. После завершения ремонтно-строительных работ или реконструкции в Помещении Стороны подписывают акт о завершении ремонтно-строительных работ или реконструкции. К акту прикладываются акты скрытых работ выполненных в помещении и исполнительные схемы вновь смонтированных инженерных коммуникаций.

3.17. После полного окончания работ Арендатор освобождает от защитных покрытий элементы Помещения и мест общего пользования (если защитные покрытия не требуются для производства работ другими арендаторами), утилизирует оставшийся строительный мусор и упаковочный материал.

3.18. Если при снятии защитных покрытий обнаруживаются повреждения элементов мест общего пользования и/или оборудования ТЦ, Арендодатель и Арендатор составляют соответствующий акт, после чего согласовывают порядок устранения дефектов. Все работы производятся за счет Арендатора в срок не более 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего акта.

3.19. При проведении работ в Помещении Арендатор несет ответственность за соблюдение своими работниками правил охраны труда и техники безопасности, а также за соблюдение санитарных, пожарных и иных норм безопасности при производстве работ.

3.20. Осуществляемые в ходе проведения Арендатором работ по изменению Помещения внутренние перепланировки Помещения (его частей), не влекущие за собой изменения его внешних границ, в результате которых в нем появляются и (или) изменяются временные (легкие) конструкции (например, устройство гипсокартоновых ниш, перегородок и пр.), не являются основанием к пересмотру размера площади Помещения (его части), если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Ознакомлен:

_____/_____

М.П.