

2. The Landlord does not supply lighting of storefronts. General Mall illumination will not provide adequate lighting for storefront merchandise. Storefronts that are recessed behind the Lease Line should have Tenant installed lighting in the Tenant's soffit area in the form of recessed incandescent downlights. Lighting level within the Design Control Zone to be a minimum of 320 Lux.

3. There shall be no direct glare from the store to the Mall area.

4. Exposed lights inside the store, other than purely decorative, are only permitted with special permission from the Landlord.

5. All showcases and display cases must be adequately lit and ventilated. Direct visual exposure of incandescent bulbs and/or fluorescent tubes is prohibited.

6. If fluorescent ceiling light fixtures are used, white acrylic egg crate or clear acrylic prism diffusers will not be permitted. Fluorescent fixtures within 3.0 meters of the Lease Line are prohibited.

7. All storefront and interior reflected ceiling plans and specifications shall be submitted to the Landlord for review and approval prior to construction.

8. Incandescent units may be used for general lighting only if the Tenant has established an identity based on this theme or motif and units are approved in writing by the Landlord.

9. Track type lighting shall be compatible with the design of the Tenant space. If track fixtures are part of the interior décor and other finishes are required, approval by the Landlord is necessary.

10. Cut sheets must be submitted on all lighting for Landlord review and approval.

7. Special Criteria

This section contains criteria related to specific locations within Avenue Mall. The accompanying plans indicate where this criteria applies. Tenants should consult this plan to determine if their store/storefront is affected by any special criteria. The criteria discussed in the following section are in addition to the general criteria. Where provisions of the General and Special Criteria are in conflict, the Special Criteria will apply.

1. Entry Court – The Entry Court is located on the accompanying plans and is listed as so. Tenants in this area will be required to have full height glazing and are encouraged to sign on the glass.

2. Corner Conditions – Where structural and retailing conditions allow, Tenants are encouraged to utilize butt-joint radius glazing. This is especially encouraged at corner conditions and display window opportunities.

3. Column Conditions – Where Lease spaces contain atypical conditions, Tenants are expected to approach these situations as design opportunities and should be as creative and expressive as possible in the storefront design. This applies in particular where a Tenant's storefront includes a structural

column not as a demising pier, but as an element in the "middle" of the storefront.

8. Tenant Submission Requirements

All Tenants are required to submit complete and accurate construction documents to the Landlord's Tenant Coordinator for examination by the Design Criteria Administrators. Storefront design, including signing, will be reviewed for compliance with the appropriate design criteria. In order to avoid repetition of design and materials and to maintain merchants' individuality, storefronts will also be judged in context with previously approved neighboring storefronts.

PROCEDURES AND REQUIREMENTS

The Landlord will prepare for the Tenant a Lease Outline Drawing showing the Tenant's demising area in 1:50 section and elevation, also providing details and typical storefront conditions applicable to that particular space. Working from this information, the Tenant must submit design and construction documents in two phases:

Drawings, specifications and color board must be submitted to the Tenant Coordinator as follows:

1. One set of reproducible prints.
2. Three sets of prints.
3. Specifications not on drawings should be submitted on A4 paper, three sets.
4. Samples and color chips attached firmly to A4 illustration boards and clearly labeled.

Drawings must be submitted in two phases:

1. Preliminary Drawings (Submission 1)
2. Construction Documents (Submission 2)

Preliminary Drawings should be prepared as soon as the Tenant's designer has completed the conceptual ideas of a particular store. The purpose of this phase is to acquaint the Landlord with the Tenant's intentions and to expose and correct as many criteria problems as possible before the working drawings phase. Drawings shall include the following information as a minimum (any additional information is encouraged):

1. Key plan showing location of shop within the Mall.
2. Preliminary floor plans (scale 1:50) indicating interior design concept.
3. Typical interior elevations (scale 1:50).
4. Storefront elevation and section, including any graphics and signage. Indicate all materials and finishes (scale 1:50).
5. Preliminary finish schedule.

FINAL CONSTRUCTION DOCUMENTS

Final construction documents showing all details as submitted to Contractor shall include:

1. Key plan showing location within the Mall.
2. Floor plans (scale 1:50) indicating storefront construction materials, colors and finishes as well as sliding door track location (if required); location of partitions and type of construction; placement of merchandising fixtures and toilet room locations indicating placement of plumbing fixtures.
3. Reflected ceiling plans (scale 1:50) indicating ceiling materials, various heights; location of all light fixtures, their manufacturer's name and catalog number; lamps to be used and mounting (recessed, surface, etc.); location of sprinkler heads and HVAC grilles.
4. Storefront elevation and section (scale 1:50), including any graphics and signage. Indicate all materials and finishes.
5. Interior elevations, sections, and details sufficient for construction (scale 1:50).
6. Interior finish schedule.
7. Samples and color chips firmly attached to A4 illustration boards and clearly labeled.
8. Sign details (scale 1:20) indicating elevation and section views, letter size and style, all colors and materials, methods of illumination, color of illuminate and voltage requirements. Food Tenants to include menu board details as well as proposed method of temporary signage (sales, daily or weekly specials) including location, size, materials, color, letter type and framing method.
9. Mechanical drawings, including electrical, HVAC, plumbing, and sprinkler.
10. Drawings must indicate connected electrical loads, weights of heavy equipment, cases, etc.
11. Specifications not on drawings should be submitted on A4 paper, three sets.

BUILDING CODES

Tenants have total responsibility for compliance with all applicable Codes and Ordinances for their occupancy types.

Note:

Tenant construction shall proceed only on the basis of drawings approved by the Landlord in writing. Changes made between approved drawings and actual construction will require alterations to comply with approved drawings at Tenant's expense. Tenant Contractors are required to submit one set of construction documents to the Landlord prior to start of construction to verify that construction is

proceeding from a final approved set of drawings. After verification by the Landlord, these drawings must be used in the field.

No approval of a plan by the Landlord shall be deemed to encompass any variance from this document unless the variance has been so identified in the submitted plans. In case of any deviations between these criteria drawings and those of the Landlord's Lease Outline Drawings, the latter will apply. After receiving the Lease Outline Drawings and prior to starting construction, the Tenant shall provide complete working drawings and specifications for the construction of the leased premises for the Landlord's written approval.

9. Food Court Tenants

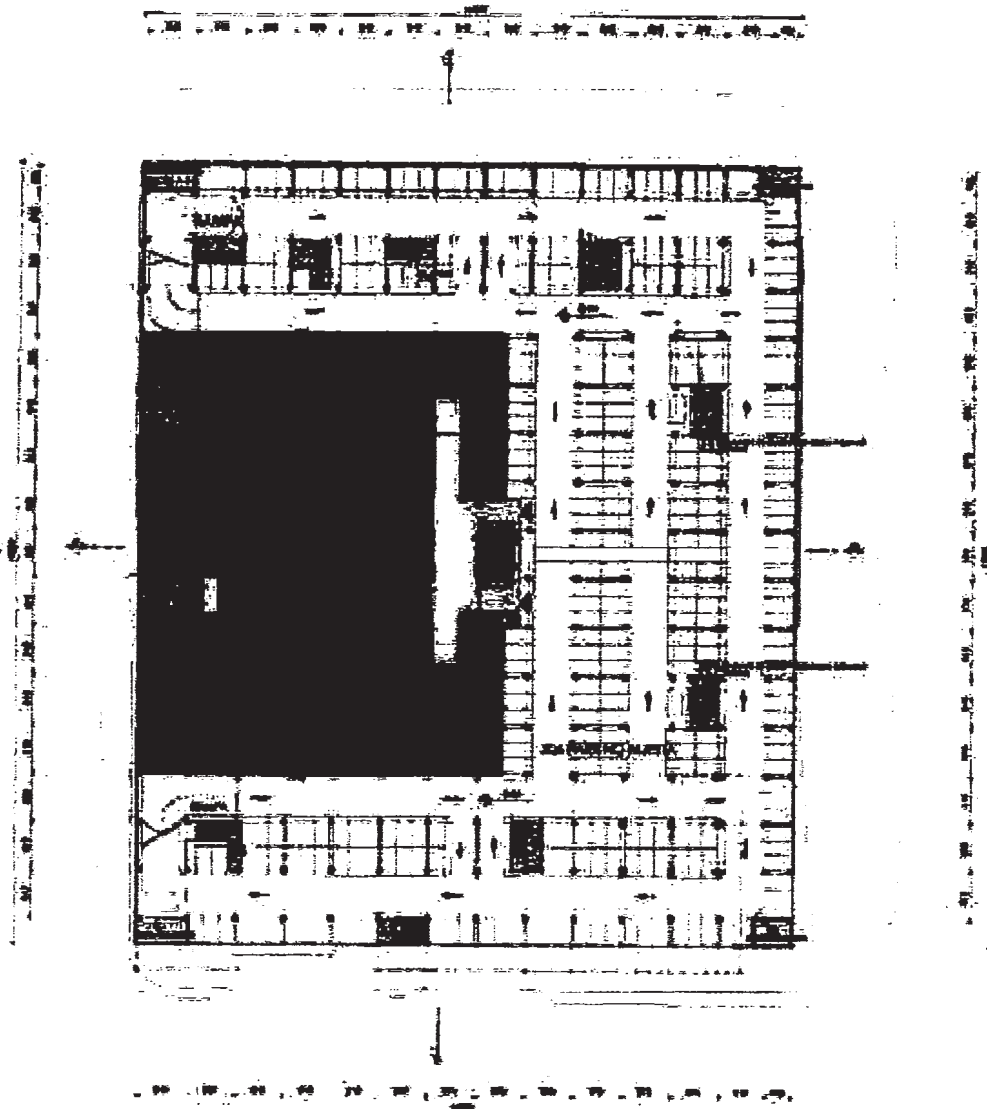
Criteria to be coordinated with the Graphic Design Package.

10. Blade Signs

Criteria to be coordinated with the Graphic Design Package.

11. Cinema Tenant

To be determined at a later date.

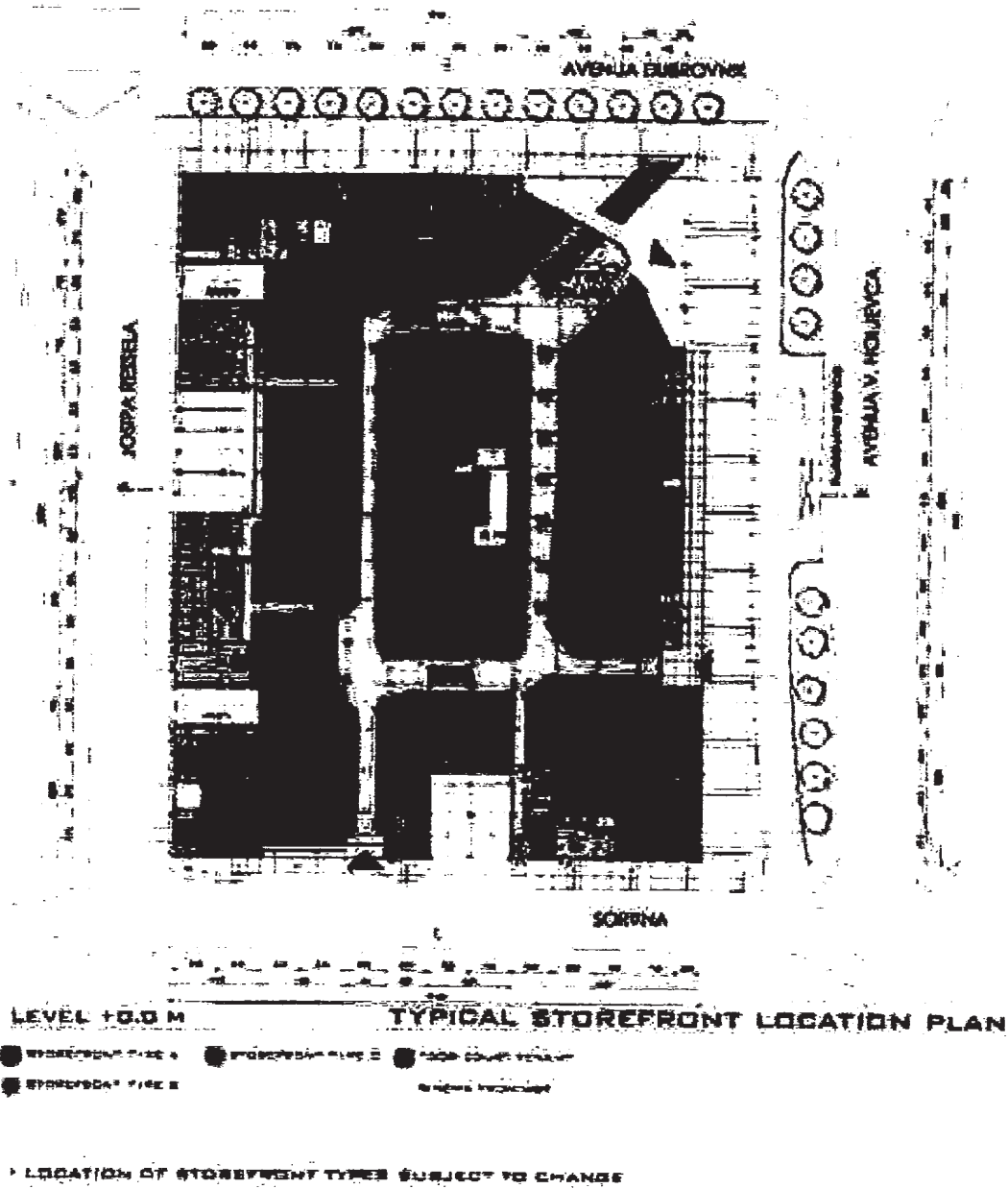


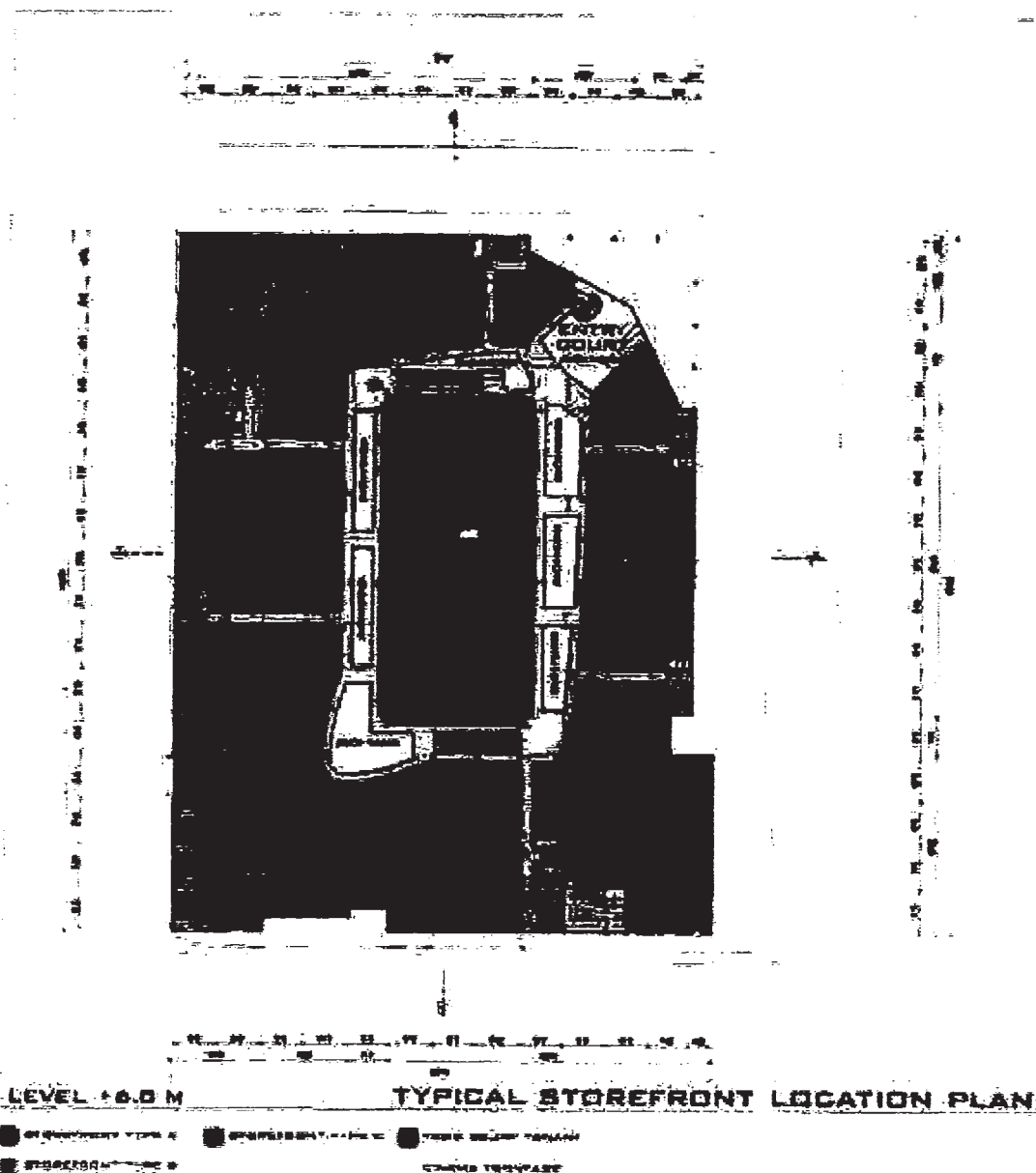
LEVEL -6.0 M

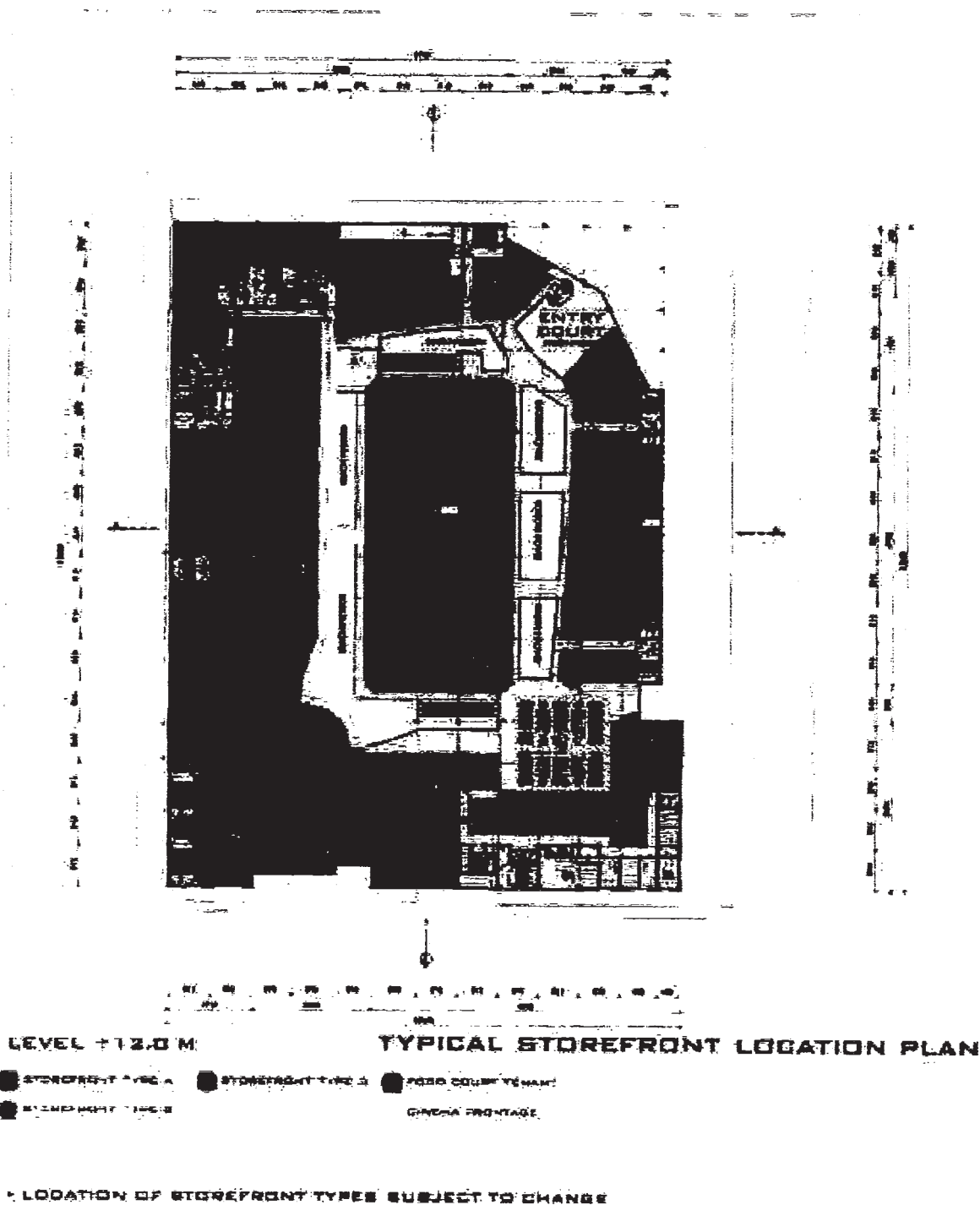
TYPICAL STOREFRONT LOCATION PLAN

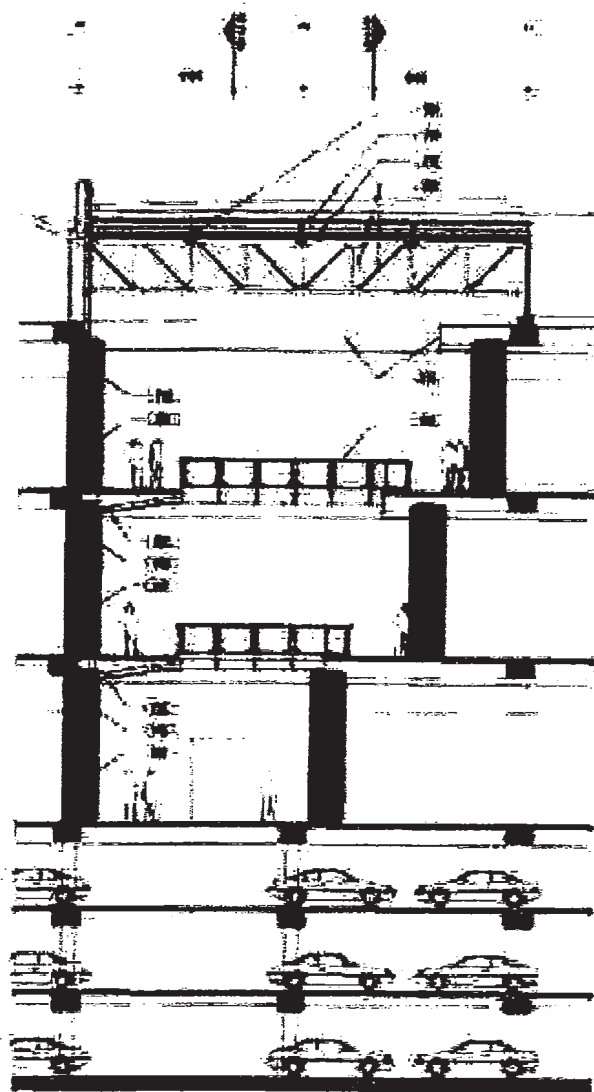
- STOREFRONT TYPE A
 STOREFRONT TYPE D
 FOOD COURT TENANT
- STOREFRONT TYPE E
 OTHER TENANT

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE





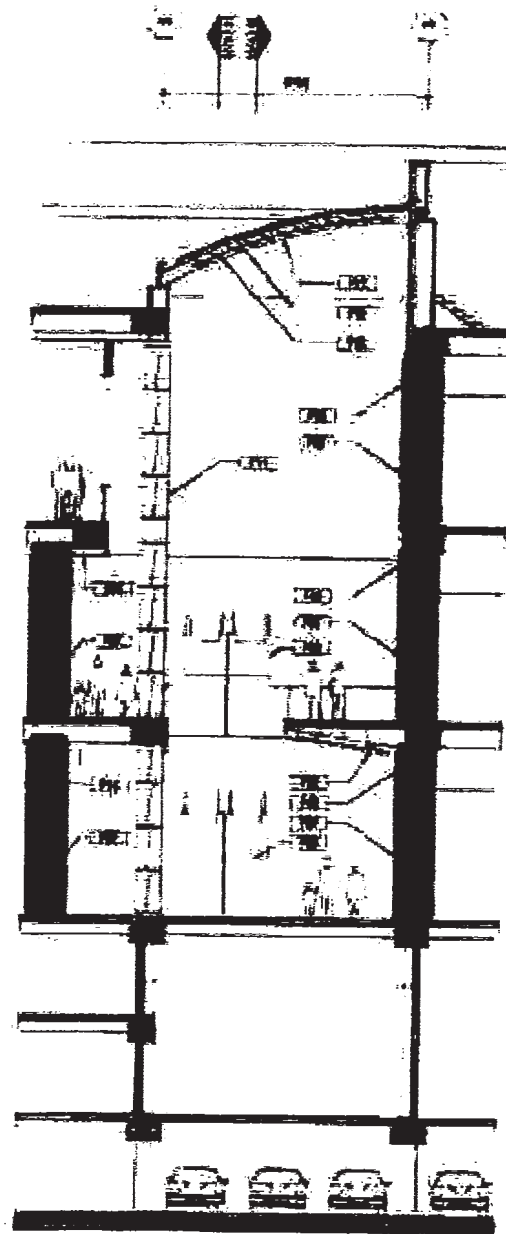




EAST MALL SECTION

typical storefront locations

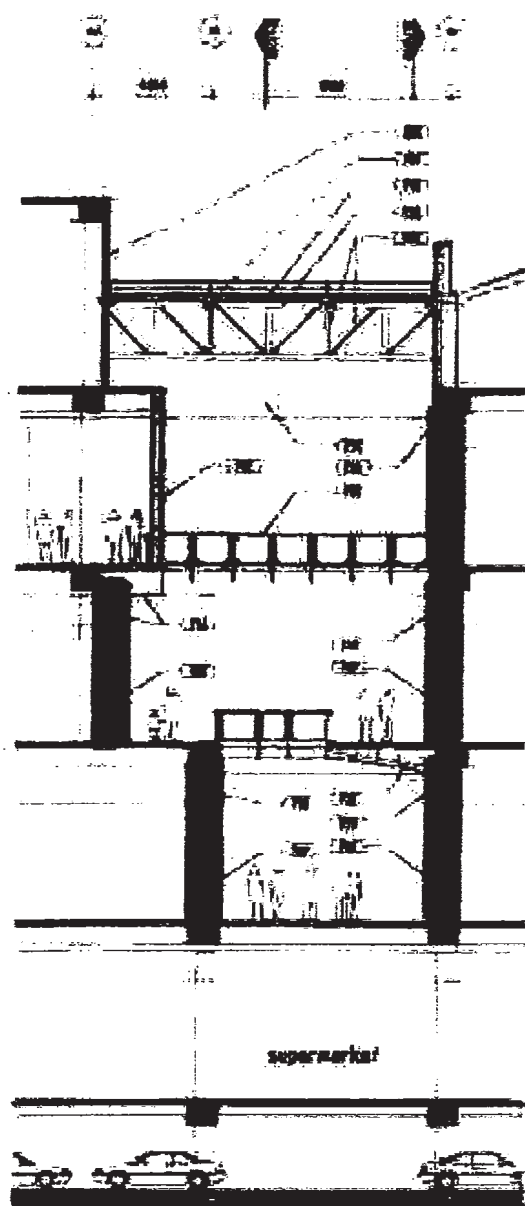
• LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



SOUTH MALL SECTION

typical storefront locations

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

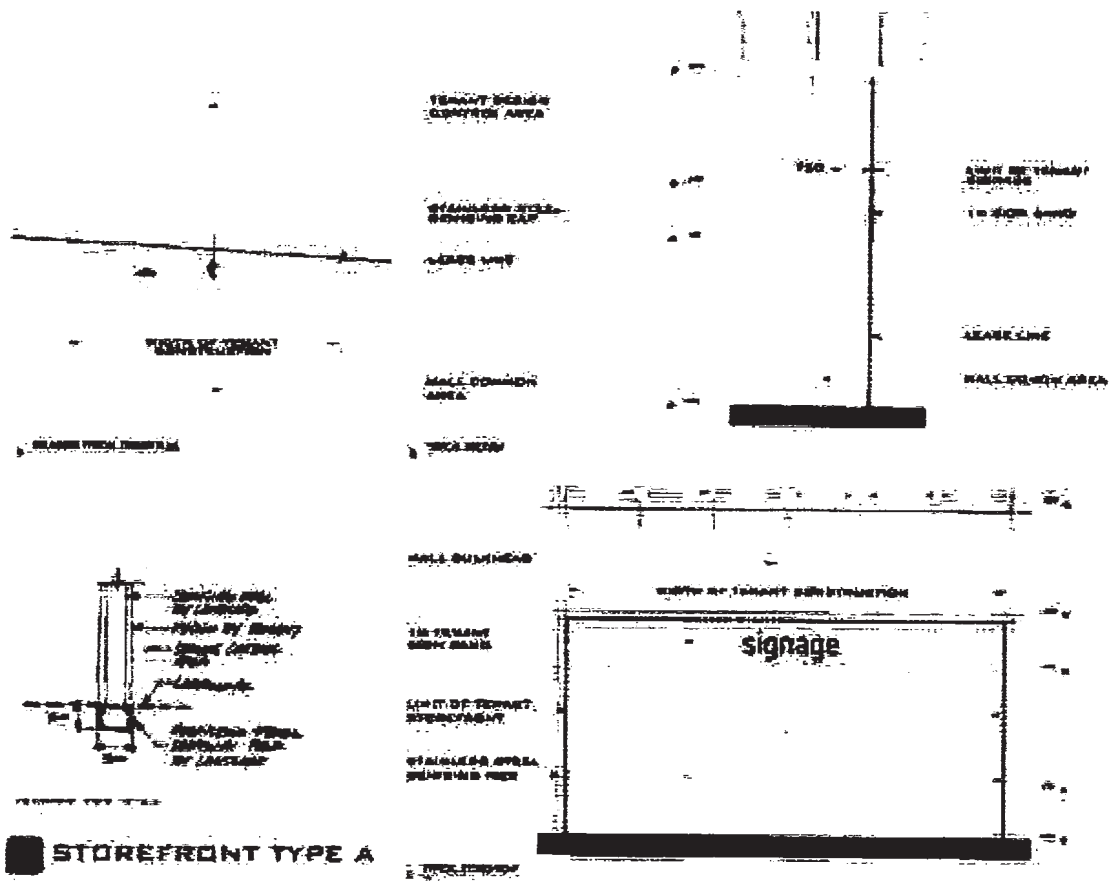


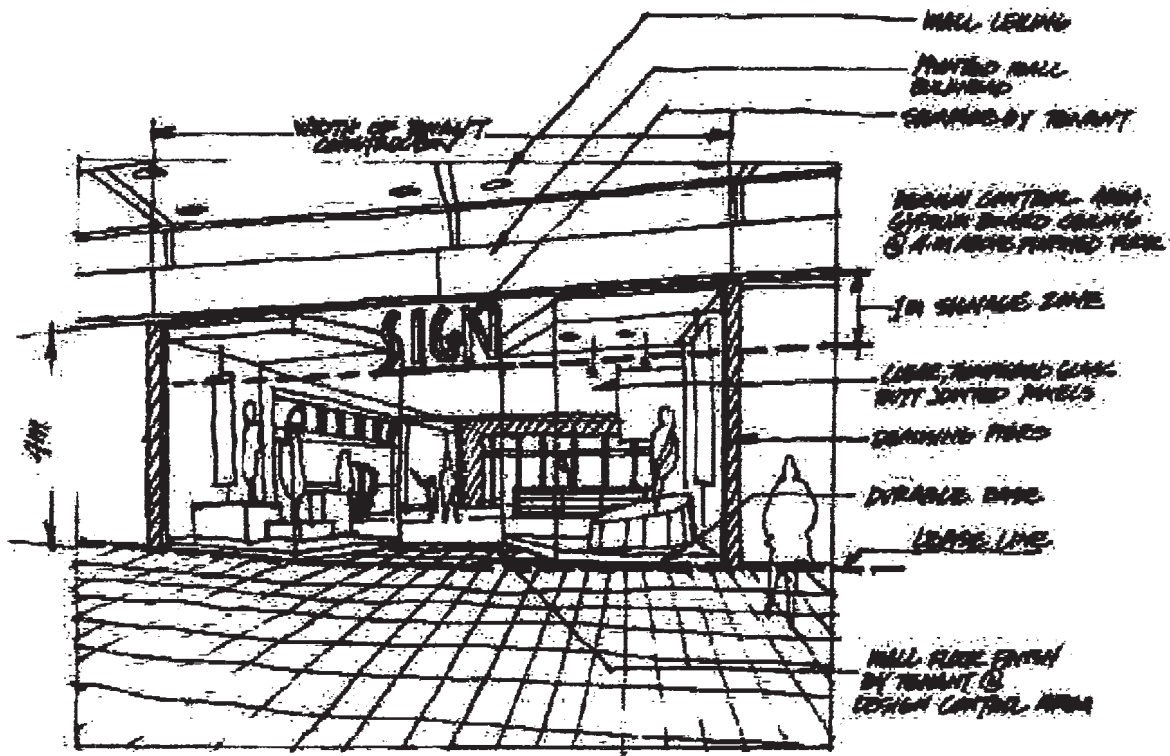
WEST MALL SECTION

TYPICAL STOREFRONT LOCATIONS

- STOREFRONT TYPE A
 STOREFRONT TYPE B
 ADDITIONAL TENANT
- STOREFRONT TYPE C
 SMALL FOOTPRINT

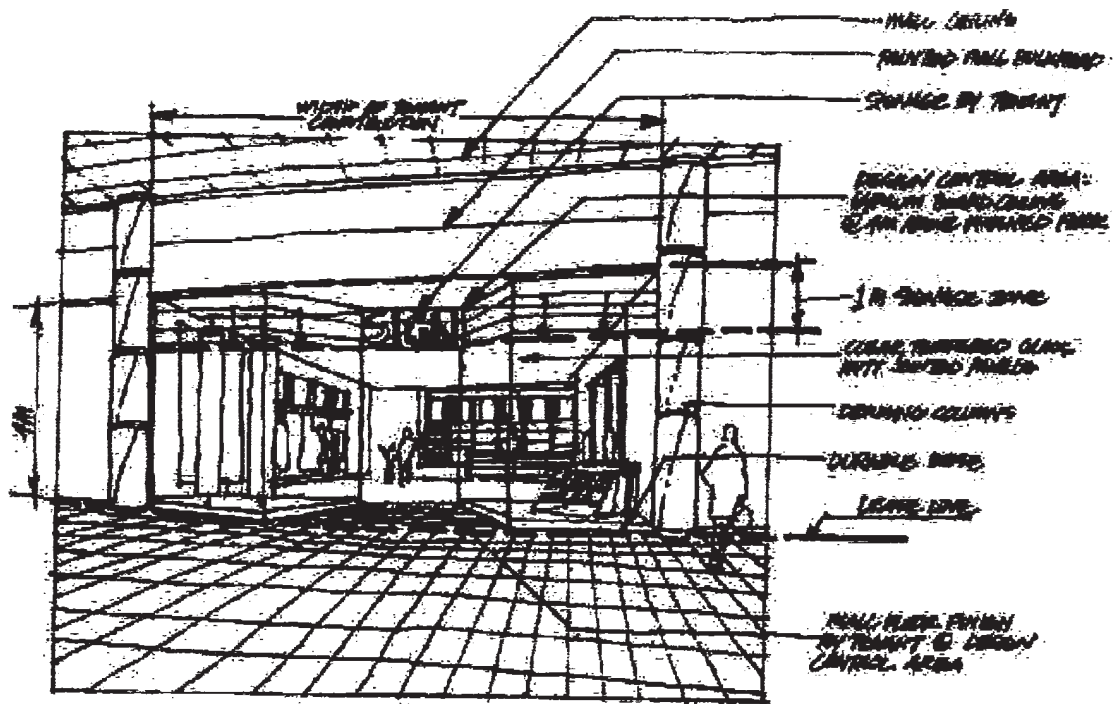
LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE





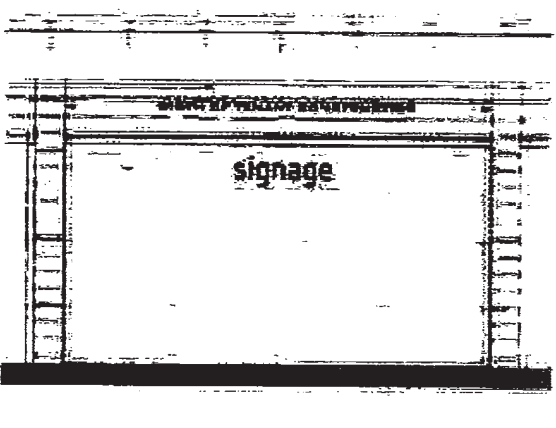
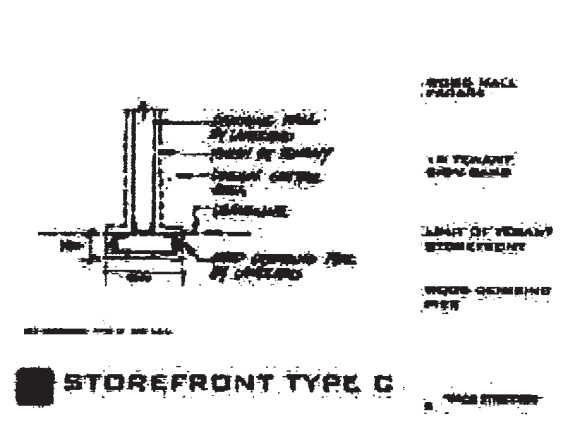
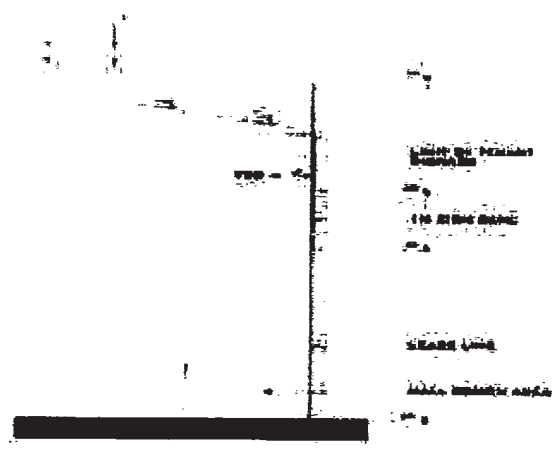
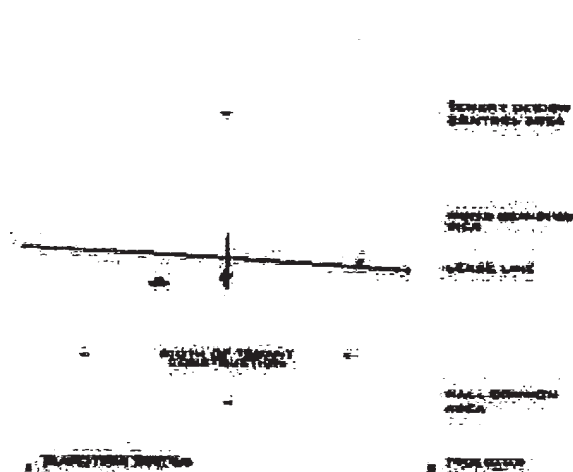
GLASSING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO UP TO CEILING & ON APP. TO PROVIDE AND ENCLOSURE A SPACE OF SPANNED WITHIN THE WALL

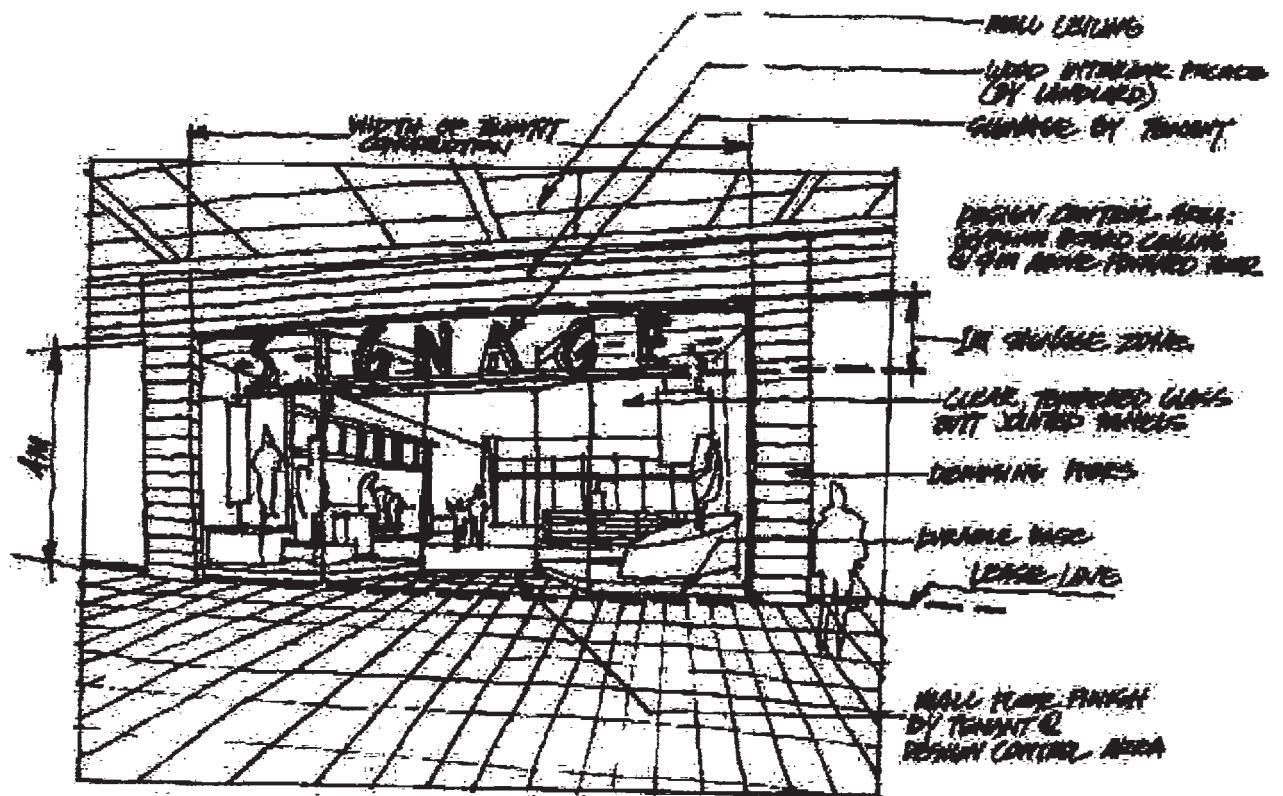
STOREFRONT TYPE A



GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO THE TOP CEILING 6" MIN. A.F.F. TO FINISHED AND BALCONY: A SERIES OF SPACED WITHIN THE WALL

STOREFRONT TYPE-B





GLASSING MAY RUN FROM THE FINISHED FLOOR TO UP TO CEILING @ 4'0" AFT. 3' FRONT AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL.

12 Food Court Criteria

The Food Court at Galeria Zagreb is located on the second level of the mall as part of the Entertainment area, which will also include a bowling alley, children's games area, and a cinema. The public space of this level includes the Food Court seating and will feature a high ceiling with festive graphics and lighting and a colorful porcelain tile floor. There will be natural light from the clerestory windows on the east and west facades as well as interior landscape and planting.

STOREFRONT/COUNTER CRITERIA

Particular attention shall be given to the visual organization of the serving area. Equipment layout, graphics, materials and menu boards shall be submitted to the Landlord for approval.

1. A demising column and gypsum board bulkhead will be provided by the Landlord at the Landlord's expense. The wood finish shall extend into the tenant space to align with the back edge of the counter. Between the lease space and any service or exit corridors, the Landlord will provide concrete blockwork, ceramic masonry units, lightweight concrete blocks and/or reinforced concrete at the Landlord's expense.
2. A gypsum board ceiling and back wall are by the Tenant. A partial height tile demising wall will be installed by the Landlord at the Tenant's expense. The Landlord will provide concrete blockwork, ceramic masonry units, lightweight concrete blocks and/or reinforced concrete at the demising wall that extends from the tile demising wall to the rear service corridor – at the Tenant's expense.
3. The Tenant shall construct a counter along the entire front of the Tenant lease space. The Tenant counter location shall be limited to the plan dimensions defined by the Counter Control area in the following diagrams.
4. Tenant counter construction shall follow the profile and elevation dimensions in the following drawings.
5. Approved countertop and counterfront materials include marble, granite, clear glass, stainless steel, synthetic polymer (Corian) or ceramic tile.
6. Recesses in the top counter surface (for cash register, food, trays, drink dispensers, etc.) will be allowed if setback a minimum of 15cm from the front edge of the counter. Location and design of recesses must be approved by the Landlord prior to construction.
7. Glass case counterfronts will be allowed with a maximum height limitation of 1.40m above the finish floor. Casework glass must occur no lower than 45cm above the finish floor. The Tenant may install a lockable door in the passage to the kitchen area for security. Roll down grilles will not be permitted.
8. Where appropriate, natural vegetation will be permitted to reinforce the landscaping in the common seating area, but must be reviewed and approved by the Landlord. The Tenant is responsible for maintenance of any additional plants. Artificial plants will not be permitted.

SADRŽAJ

A	UVOD	4
1.	Ciljevi i svrha Priručnika	4
2.	Priručnik i ugovor o zakupu	4
3.	Priručnik i opći propisi o građenju	4
B	SUDIONICI U INVESTICIJSKOM PROCESU	5
1.	Zakupodavac	5
2.	Zastupnici Zakupodavca	5
3.	Zakupodarčev tim za koordinaciju	5
C	POSTUPCI	7
1.	Prijenos informacija	7
2.	Sustav prijenosa informacija	12
3.	Projektni radovi Zakupnika	12
4.	Zakupnikovi kriteriji za projektiranje	15
D	USLUGE ZAKUPODAVCA	20
1.	Konstrukcija	20
2.	Otvori izlagać zračna	20
3.	Pregradni zidovi	20
4.	Električne usluge	20
5.	Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje	21
6.	Opskrba vodom i odvodnja	22
7.	Spinkler instalacija	23
8.	Opskrba plinom	23
9.	Telekomunikacijski sustav	23

E	ZAVRŠNI RADOVI ZAKUPNIKA	24
1.	Konstrukcija	24
2.	Izlozi, dućani	24
3.	Pregradni zidovi	24
4.	Električne usluge	25
5.	Ventilacija, klimatizacija i odmravanje	25
6.	Opskrba vodom, odvodnja i opskrba plinom	26
7.	Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara	26
8.	Telekomunikacijski sustav	26
F	ZAKUPNIKOVİ KRITERIJI ZA PROJEKTIRANJE	27
1.	Opći kriteriji	27
2.	Zahtjevi Zakupnika s obzirom na Usluge	27
3.	Medukategoriji	28
4.	Tipični uvjeti za projektiranje	28
5.	Kriteriji za oblikovanje natpisa Zakupnika	28
6.	Kriteriji za rasvjetu	30
7.	Posebni kriteriji	31
8.	Zahtjevi s obzirom na podneške Zakupnika	31
9.	Zakupnici u odjelu ishrane	33
10.	Natpisi	33
11.	Zakupnici kino dvorana	35
12.	Kriteriji za izgled odjela prehrane	47
G	PRILOZI	51
1.	Plan lokacije (Pristupni putevi)	51

G Appendices – to be added later

Important:

Attached Drawings and Diagrams may be revised without prior notice:

1. Site Plan (Access Roads)
2. Receiving and Garbage Disposal Diagram
3. Easing Diagram
4. Storefront Types and Location Diagram
5. Storefront Examples and Design Criteria
6. Typical Heat-Pump Example
7. Pro-Forma Questionnaire
8. Pre Design Pro-Forma
9. Final Design Pro-Forma

AVENUE MALL, ZAGREB

PRIRUČNIK ZA ZAKUPNIKE

9. The Landlord will provide floor material up to the Tenant's counterfoot, including a 15cm high maintenance base, at the Tenant's expense.

10. Service doors to all Food Court Tenants will be a minimum of 90cm wide with a full width threshold sealed to the slab. Service doors must be fully recessed.

11. Food Court Tenants are required to apply a trowelled on waterproofing type membrane to the entire slab of the demised area. Special details recommended by the manufacturer for slab penetrations, wall bases, threshold, etc. must be followed. The Landlord will select the manufacturer and system to be used by the Tenant.

12. Tray rails shall not project / extend beyond the lease line of the premises.

TENANT SIGNAGE CRITERIA

This work will be subject to the Landlord's approval and will be done solely at the Tenant's expense.

1. Each Tenant is required to maintain an illuminated sign. Tenant signage shall occur on the bulkhead directly above the Tenant counterfoot. Design, finish, and installation of the sign are at the Tenant's expense.

2. The Tenant shall construct a menuboard and bulkhead, in accordance with the Landlord's specifications as shown in the accompanying diagrams. Color, finish, and menu signs shall be selected by the Tenant but subject to approval by the Landlord.

3. Moveable displays of signage are NOT permitted. Coordinated graphics for special temporary displays must be approved by the Landlord. Approval for temporary sign programs must be obtained each time the program of these signs themselves is revised. Xeroxed paper signs, hand written notices, etc. are examples of temporary signs, which will NOT be permitted. No displays or signage are permitted outside the Lease Line.

4. The length of signing shall not exceed 75% of the storefront length with a maximum letter height of 40cm.

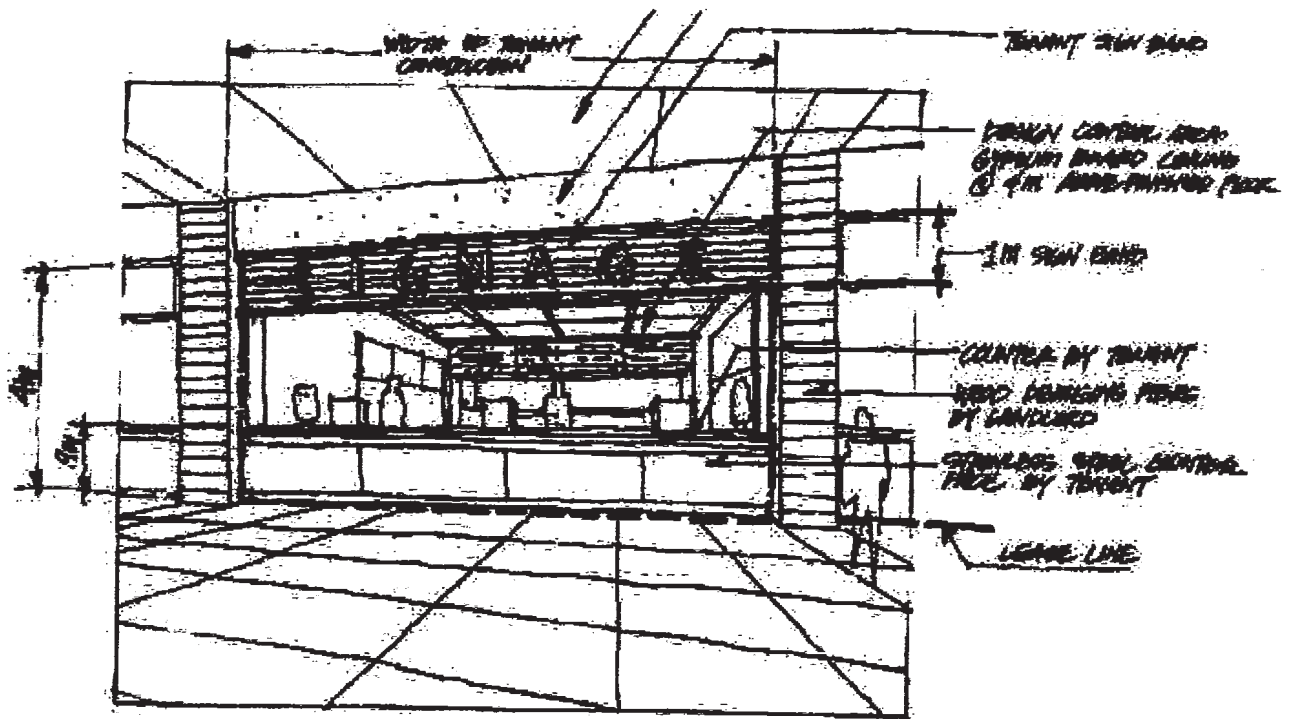
5. One sign or other graphic treatment is allowed per storefront elevation. Any Tenant having storefrontage on two mallways may incorporate one sign per storefront as allowed by the Landlord.

6. The following basic types of signs shall be allowed:

A. Exposed neon tubes forming letters are encouraged. However, neon tubes are to be used in a decorative as well as informative fashion and shall be allowed at the discretion of the Landlord.

Trim caps and 15cm returns are required at all exposed neon tubes.

B. Dimensional, illuminated, halo or backlit individually mounted letters.



food court tenant

2.	Zaprimanje i odlaganje otpada	51
3.	Plan evakuacije	51
4.	Lokacije i vrste izloga	51
5.	Primjer izloga i kritičji za projektovanje	51
6.	Tipični primjer toplinske crpke	51
7.	Pro-Forma upitnik	51
8.	Pro-Forma idejno rješenje	51
9.	Pro-Forma konačni projekt	51

A. Uvod

1. Ciljevi i svrha Priručnika

Ovaj Priručnik je sastavljen u svrhu poticanja i omogućavanja korištenja Avenue Mall-a na najbolji mogući način od strane Zakupnika. Projekt i izrada svakog poslovnog prostora unutar Avenue Mall-a mora izražavati individualnost i karakter te također naplaćivati prikazivanje robe.

Od Zakupnika se stoga zahtijeva da, zbog njihove uzajamne koristi, postupaju sukladno kriterijima i uputama izloženim u ovoj ispravi. Bitno je da se Zakupnikovi projektanti, konzultanti i izvođači radova upoznaju sa ovim priručnikom za vrijeme pripreme i izvršenja završnih radova.

Kriteriji određeni u ovom Priručniku namijenjeni su da osiguraju visoke standarde projektiranja i materijala koji se pritom koriste u zakupljenim poslovnim prostorima. Međutim, ovi kriteriji su općenite prirode, te stoga specifični slučajevi mogu biti razmatrani na individualnoj osnovi. Euro Structor d.o.o. (u ime GTC Grupe) zadržava pravo dopuštanja odstupanja sukladno njegovoj vlastitoj procjeni.

Pregled i odobrenje Zakupnikovih projektnih prijedloga dogovorit će se putem Koordinatora zakupnika.

2. Priručnik i Ugovor o zakupu

Ovaj Priručnik obrađuje i proširuje kriterije koji su sadržani u Ugovoru o zakupu kao Dvanaesti dodatak Ugovora o zakupu. U određenim slučajevima se pisani tekst ovog Priručnika poziva neposredno na Ugovor u kojim slučajevima se Zakupnikovi projektanti za uređenje prostora i izvođači radova moraju upoznat sa sadržajem odnoshnih odredbi u samom Ugovoru o zakupu.

Autori ovog Priručnika učinili su sve što je u njihovoj moći kako bi osigurali da ne postoji sukob između informacija koje su sadržane u ovom dokumentu i onih koje su sadržane u Ugovoru o zakupu. Međutim, u slučaju da dođe do nesporazuma, Ugovor o zakupu će imati prednost.

3. Priručnik i opći propisi o građenju

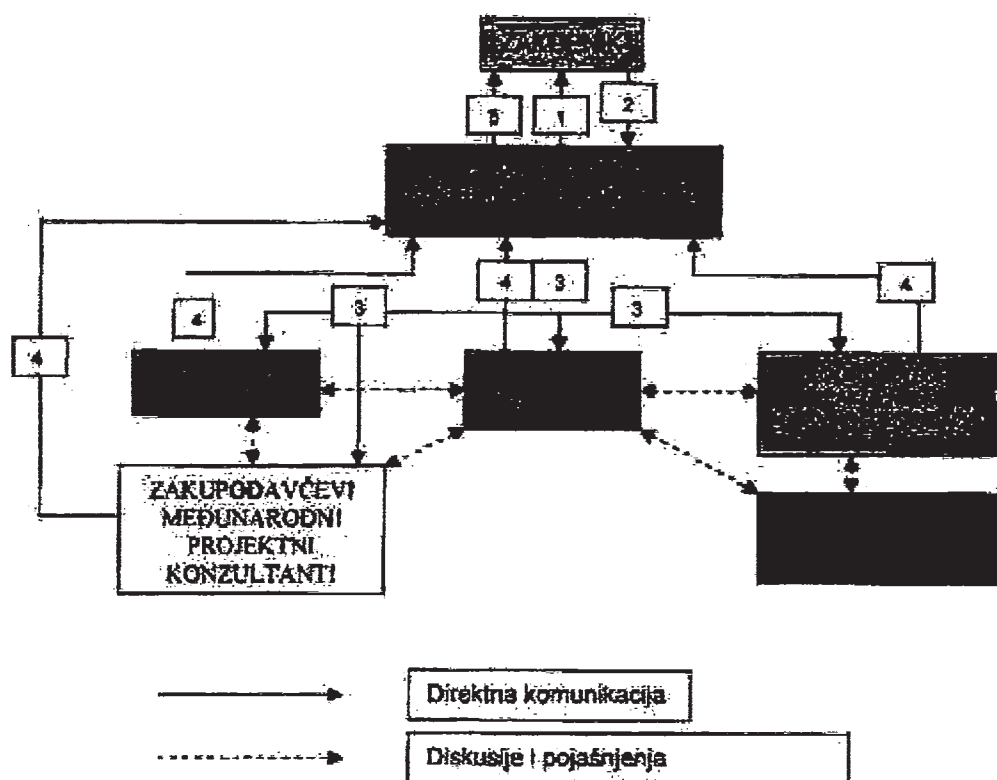
Opća pravila profesionalnog ponašanja, posebice propisi o građenju i primjenjivo zakonodavstvo, imaju prednost pred ovim Priručnikom.

*Tržišni Zakupodani, mednarodni koncepti in tehniki projektiranja, in mednarodni koncepti
zakupodani za dizajn i makroprojeke*

- priprema i projekata i poslovnim prostorom u rati-ban izvedbi te ih proslijedi Koordinatoru zakupnika;
- snabdijeva projektante Zakupnika (nakon dužnih konzultacija sa Međunarodnim konceptijskim i shematskim projektantima i međunarodnim konzultantom zakupodavca za dizajn i maloprodaju i pojašnjenjima u vezi projekta osnovnog objekta
- dostavlja Koordinatora zakupnika mišljenje o Zakupnikovom prijedlogu istog rješenja;
- provodi ažuriranje statusa nužnih građevinskih dozvola za izvedbu radova i kasnije uporabnih dozvola nakon završetka radova sukladno ranije navedenom pod odjeljkom C Postupci, stavak (a) gore. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekti Zakupodavca. Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupnikove projektante na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.

*Mednarodni konceptski i tematski projekti, te mednarodni konzultant skupodarec so dogni i
metodolain:*

- ☐ dostavlja Zakupnikovim projektantima pojašnjenja koja se odnose na osnovni projekt zgrade;
- ☐ dostavlja Koordinatoru zakupnika mišljenje o Zakupnikovom predlogu idejnog rešenja.



1. Primopredaja podataka i specifikacija.
2. Primopredaja podataka i specifikacija Zakupnikovom arhitektu.
3. Primopredaja Pro-forma/ građevinske dokumentacije.
4. Primopredaja radi odobrenja.
5. Odobrenje projekta.

c) U fazi izgradnje

Zakupnik

- ☐ zapošljava ili odabire Izvođača za potrebe vršenja završnih radova u poslovnom prostoru;
- ☐ odabrani Izvođač postupat će sukladno uputama Voditelja projekta i Uputima glavnog Izvođača, koje mogu biti izdavane s vremenom na vrijeme.

Koordinator zakupnika

- ☐ nadgleda napredovanje radova Zakupnika, odgovara na upite;
- ☐ radi u uskoj suradnji sa Koordinatorom zakupnika glavnog Izvođača kako bi osigurao da su Zakupnikovi radovi na odgovarajući način koordinirani i integrirani s radovima do roh-bau faze koji su izvedeni od strane Glavnog Izvođača;
- ☐ pomaže u rješavanju problema koji se odnose na osnovnu strukturu kako bi osigurao da se udovolji roku za dovršenje radova i otvaranje Avenue Mall-a.

Koordinator zakupnika glavnog Izvođača

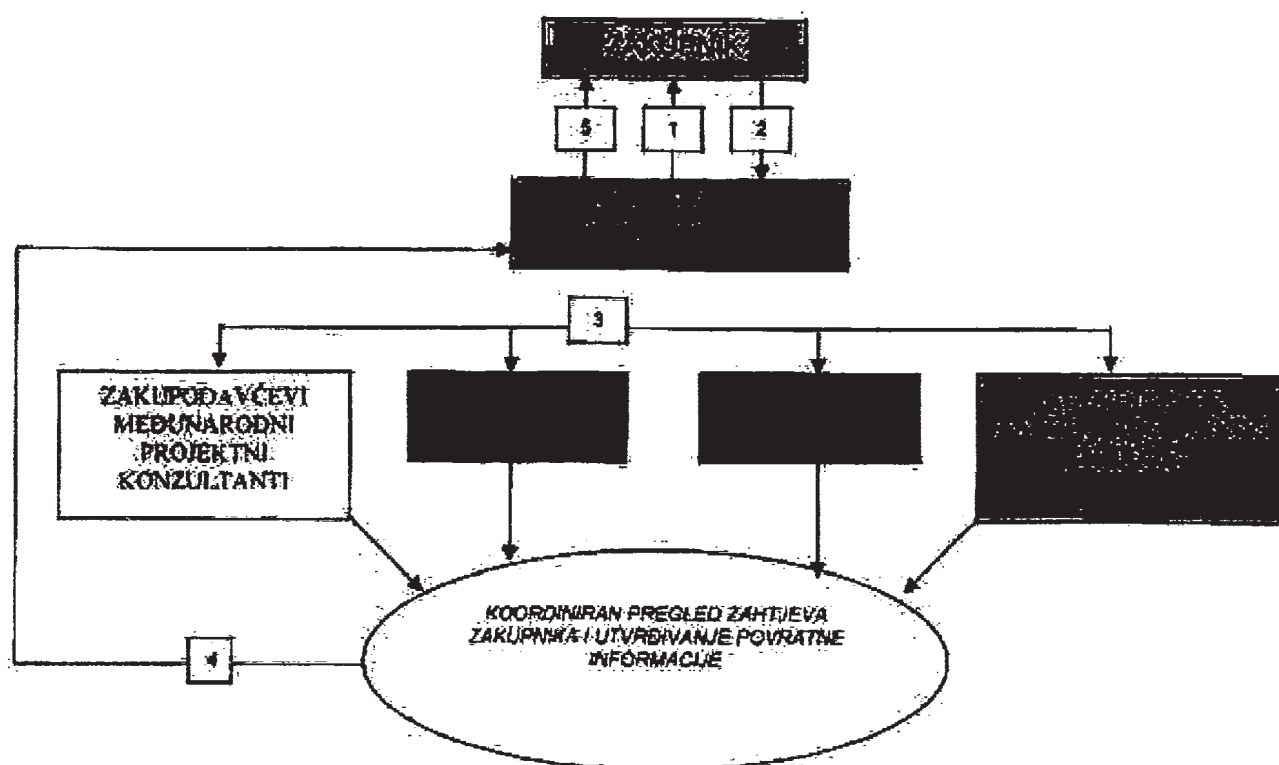
- ☐ vrši provjeru kvalitete i točnosti radova koje provodi Zakupnik kako bi se osiguralo da su isti sukladni hrvatskim zakonima i standardima, te kako bi se olakšala prijava nužne "Uporabne dozvole" nakon završetka istih;
- ☐ koordinira radove koje na gradilištu izvođi Zakupnik u vlastitoj režiji, kako bi se osiguralo da su radovi prikladno integrirani sa radovima do roh-bau faze, sa strojarskim i električnim sustavima;
- ☐ sudjeluje u konačnoj primopredaji zakupljenog poslovnog prostora.

Voditelj projekta

- ☐ službeno upravlja primopredajom zakupljenog poslovnog prostora od strane Glavnog Izvođača Zakupniku u svrhu započinjanja Završnih radova;
- ☐ informira Koordinatora zakupnika, Koordinatora zakupnika glavnog Izvođača i Arhitektu o dovršetku i primopredaji zakupljenog poslovnog prostora Zakupnikovim Izvođačima;

Ahitekt Zakupodavca, međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupnika za dizajn i maloprodaju

2. Izvršit će pregled i odgovori (sukladno mogućnostima) na upite Zakupnika u odnosu na specifikacije i osnovni projekt zgrade. U slučajevima u kojima se traže izmjene, ta ugovorna strana pripremit će odgovarajuće skice radi olakšavanja procjene njihovih mogućih utjecaja na konstrukciju, dinamiku gradnje i troškove. Ova dodatna usluga provodit će se tek uz odobrenje Zakupodavca i na Zakupnikov trošak.
3. Arhitekt Zakupodavca će savjetovati o tlu kojim pitanjima koja se odnose na građevinske dozvole za izvršenje radova i kasnije na uporabne dozvole nakon izvršenja radova. Svim zahtjevima za izdavanje dozvola upravljat će Arhitekt Zakupodavca. Zakupnik je ovlašten napraviti projekte koristeći svoje vlastite projektante ili Zakupodavčeve na svoj vlastiti trošak, međutim svi podnesci vezani uz dozvole moraju biti koordinirani putem Arhitekta Zakupodavca.



1. Izdavanje Pro-Forma upitnika
2. Predaja ispunjenog upitnika s Zahtjevima Zakupnika
3. Prosljeđivanje podataka radi provjere istih
4. Odgovor od 'Voditelja projekta', 'Arhitekta Zakupodavca, Međunarodnih konceptualnih i shematskih projektanata i međunarodnog konzultanta zakupodavca za dizajn i maloprodaju

- 1. Koordinator zakupnika glavnog izvođača (sluša, primjenjuje troškova i dr.)
- 4. Pregled i potvrda informacija Zakupniku: (Podaci/ ugovor/ mogućnosti/ dozvole/ zahtjevana realizacija priručnjaka)

6.3. Nakon potpisivanja Ugovora o zakupu:

Koordinator zakupnika:

- informira Konzultante i Koordinatora Zakupnika glavnog izvođača (na koje se poziva članak 3d i 3e gore) o potpisivanju Ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor;
- dostavlja Zakupniku svu Prilogu za zakupnike i set projekata i specifikacije vezane za najese spoja iznajmljenog poslovnog prostora izvedenog u skladu s trenutnim objektom;
- daje Voditelju projekta i Arhitektu upute da nastave sa izmjenama koje je odobrio Zakupodavac kada je isto primjenljivo;
- zaprima upitnik i detalje idavnog rješenja koje je dostavio Zakupnik, te upućuje ih Arhitektu radi pregleda;

Zakupnik:

- određuje jednu osobu odgovornu za vezu sa Koordinacijskim timom Zakupodavca;
- započinje radove na projektiranju unutarnjeg uređenja. Zakupnikov projektant će na gradilištu verificirati postojeće uvjete (izmjeri, izračuna, usluge i dr.);
- dostavlja Koordinatora zakupnika svu odgovarajuću dokumentaciju koja je propisana Ugovorom o zakupu.

Voditelj projekta:

- ocjenjuje zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača utjecaj izmjena, koje Zakupnik želi uvesti, na ostatak objekta;
- informira Koordinatora zakupnika o napredovanju građevinskih radova i posljedicama izmjena.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača:

- Koordinator zakupnika glavnog izvođača pružit će potpunu podršku Voditelju projekta u pripremanju odgovora Koordinatoru zakupnika kao što je gore navedeno sukladno zahtjevima Voditelja projekta.

Gore navedeni konzultanti će pregledati i odobriti Nacrt Zakupnika u svrhu osiguravanja njihova usklađivanja sa Priručnikom Zakupnika.

Zakupodavac zahtijeva da Zakupnik surađuje sa gore navedenim konzultantima, preko Zakupnikovog voditelja projekta, u svrhu usklađivanja sa izdanim građevinskim dozvolama za shopping center.

C Postupci

Samo strogo pridržavanje postupaka koji su niže navedeni garantirat će učinkovitost postupka izgradnje.

1. Prijenos informacija

1.1. Prethodno potpisivanju Ugovora o zakupu

Koordinator zakupnika

- dostavlja budućem Zakupniku upitnik koji ima za cilj uzvratiti prethodne zahtjeve, posebice one koji se odnose na površinu, visinu poslovnog prostora i zahtjeve s obzirom na strojarstvo i električnu, te sudjeluje u pripremi predaji poslovnog prostora.

Budući Zakupnik

- dostavlja Koordinatora zakupnika ispunjeni upitnik, koji daje opći pregled njegovih zahtjeva u odnosu na strojarstvo i električne usluge, ventilaciju kao i kontrolu temperatura.

Koordinator zakupnika

- dostavlja ispunjeni upitnik Voditelju projekta, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača i konzultantskom timu Zakupodavca radi pregleda.

Voditelj projekta

- Voditelj projekta organizira pregled Zakupnikovih zahtjeva koji su detaljizirani u vraćenom upitniku zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača, te ugovara sastanke sa Koordinatorom Zakupnika u svrhu pregleda bilo kojih komentara te ga informira o napredovanju gradnje i upozorava na ograničenja u odnosu na izmjene koje zahtijeva Zakupnik. Voditelj projekta će zajedno sa Koordinatorom zakupnika glavnog izvođača ocijeniti moguću utjecaj izmjena na dinamiku i troškove gradnje.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača

- Koordinator zakupnika glavnog izvođača pregledat će Zakupnikove zahtjeve detaljizirane u vraćenom upitniku, te će pružiti potpunu podršku Voditelju projekta u davanju odgovora Koordinatoru zakupnika sukladno gore navedenom.

B. Sudionici u investicijskom procesu

1. Zakupodavac

Euro Structor d.o.o., s registriranim sjedištem u Zagrebu, Turizma 5, registriranog pod brojem 080444081 u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu.

2. Zastupnici Zakupodavca (s obzirom na Zakup)

Colliers International – Natalja Kanova, generalna direktorica za Colliers. Tel. +381 63 274 428; te suradnica u Zagrebu Ivana Božićević tel. +385 916 672 066.

3. Zakupodavčev tim za koordinaciju

a.) Koordinator zakupnika

Gardiner & Theobald d.o.o. će vršiti nadzor nad koordinacijom Zakupnika u ime Euro Structor d.o.o. Telefon +385 1 4854 694 Faks +385 1 4854 689.

U provođenju uloge kooperacije među Zakupnicima Gardiner & Theobald d.o.o. će usko surađivati sa Koordinatorom zakupnika Glavnog izvođača za 'Radove' koji će također imati ekipu za koordiniranje zakupnika.

b.) Voditelj projekta

Gardiner & Theobald d.o.o. organizira, upravlja i vrši nadzor nad postupkom gradnje u ime Euro Structor d.o.o.

Gardiner & Theobald d.o.o. kao voditelj projekta će provoditi Ugovor o građenju s glavnim izvođačem.

Gardiner & Theobald d.o.o. će biti trajno prisutan na gradilištu za vrijeme razdoblja gradnje Avenue Mall-a.

Voditelj projekta – Peter Walker

Pomoćnik voditelja projekta – Mirko Panić

S&E (strojarske i električne instalacije) Voditelj projekta Željko Duliba

Rukovoditelj troškova – Dennis McLean

3.) Koordinator zakupnika glavnog izvođača

Glavni izvođač ima Koordinatora zakupnika s pratećim firmom koji će surađivati sa Zakupodavčevim koordinatorom Zakupnika, Voditeljem projekta i konzultantima.

Koordinator zakupnika glavnog izvođača bit će

Tel: +385 Faks: +385

Koordinator zakupnika glavnog izvođača imaće decentraliziranu koordinacijsku ulogu, te će osigurati da radovi koje izvođač Zakupnik bude koordinirati sa radovima koje izvođač Zakupodavac u skladu sa osnovnim projektom kako bi se osiguralo da službena uporabna dozvola za cjelokupni projekt po završetku istog bude pribavljena na propisan način i na vrijeme.

4.) Konzultanti

Zakupodavac Euro Structure ima nekoliko međunarodnih konzultanata koji će biti uključeni u postupak odobrenja projekata Zakupnika kako bi se osiguralo postupanje u skladu sa Priručnikom Zakupnika.

Arhitekti Zakupodavca

PLAN, Glavni arhitekt Projekta: Ivan Franc

Adresa: Premadovičeva 28, 10000 Zagreb, Croatia

tel: +35 1 48 10 400 faks: +385 1 48 11 046

Međunarodni konceptualni i tehnički projektanti Zakupodavca

LAGUARDALOW ARCHITECTS, Direktor: Ed Jenkins

Adresa: 309 South Pearl Expwy, Dallas, Texas 75201, Sjedinjene američke države

Međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i maloprodaju

SPEAKMAN DESIGN ASSOCIATES, Direktor: Leigh Speakman

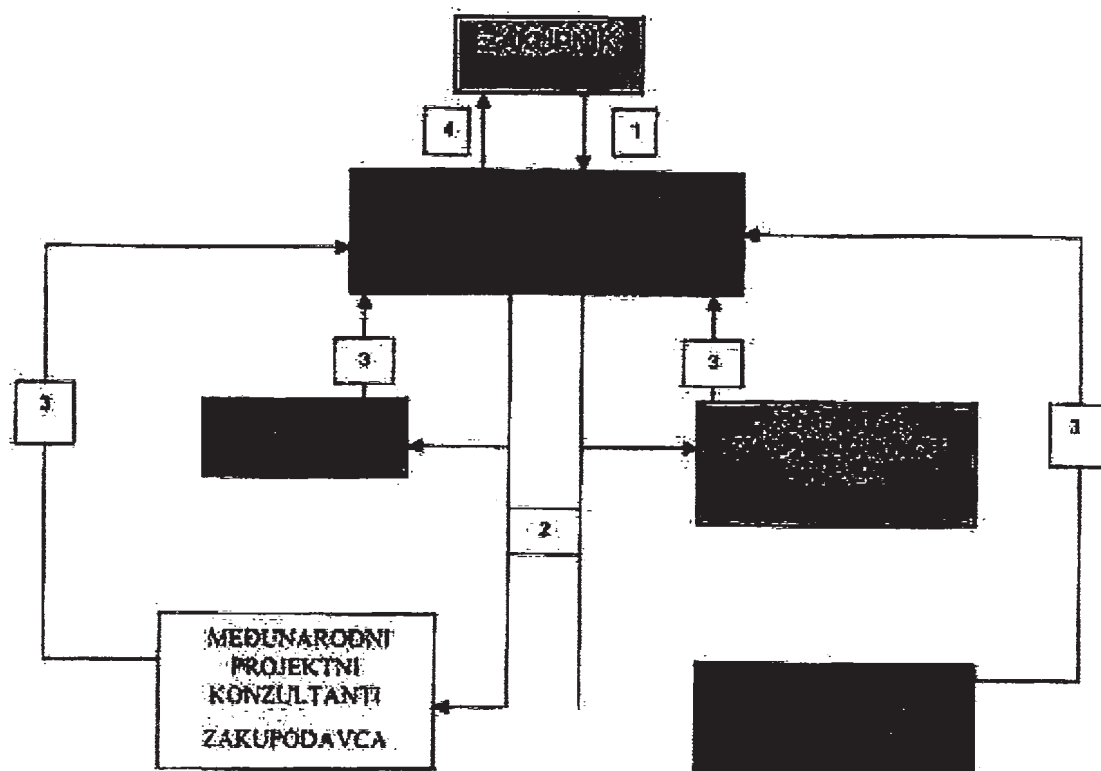
Adresa: 113 Davenport Road, Toronto, Ontario, Kanada

- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi sa svim izmjenama vezanim sa radove u roh-bau fazi kako bi se osigurala sigurnost preostalog dijela zgrade;
- nadzire postupak koordinacije između Glavnog izvođača i Zakupnikovog izvođača u svezi povezivanja sa tehničkim i električnim instalacijama zgrade;
- uvodi promjene, u skladu sa internim pravilima, koje nastaju iz Zahtjeva Zakupnika odobrenim od strane Zakupodavca.

Arhitekt Zakupodavca, međunarodni konceptijski i shematski projektanti, te međunarodni konzultant zakupodavca za dizajn i realizaciju

- sudjeluje u konačnoj prenoptedaji poslovnog prostora u skladu sa kriterijima koji su uključeni u Priručniku zakupnika;
- Arhitekt Zakupodavca koordinira i pribavlja bilo koje nužne izmjene građevinske dozvole, te koordinira postupak putem kojeg se pribavlja pravomoćna uporbna dozvola.

2. Sustav prijenosa informacija



3. Zakupnikovi radovi na projektiranju

a.) Priprema

Nakon potpisivanja Ugovora Zakupnik zaprima putem Koordinatora zakupnika set projekata s poslovnim prostorom u roh-bau izvedbi u elektronskom i ispisanom obliku, koji uključuje lokaciju, tlocrt, poziciju priključaka, visinu izloga i odjela dućana.

Danemije koje su sadržane u informacijskom paketu predstavljaju namjeru projekta. Projektant Zakupnika će izvršiti provjeru stvarnih mjera na samom gradilištu. Posjet gradilištu dogovorit će se zajedno sa Voditeljem projekta.

Zakupnik će dostaviti svojim Projektora timu specifikacije koje se odnose na objekt, a koje su sadržane u ovom Priručniku. Popuni tekst nalazi se u prilogu Ugovora o zakupu.

Tipični poprečni presjeci, razine, detalji i nazirni kriteriji također su predstavljani u ovom Priručniku.

b.) Opseg Zakupnikovih radova na projektiranju

Etapa idejnih projekata

Idejno rješenje mora biti dostavljeno u skladu sa Ugovorom o zakupu. Cilj ove etape je informiranje Zakupodavca o namjerama Zakupnika kao i identifikiranje neusklađenosti između očekivanja Zakupnika i postojećih ograničenja prije etape izrade izvedbenih projekata.

Idejno rješenje mora biti izdano 21 dana nakon primika seta projekata za poslovni prostor u roh-bau izvedbi na koje se odnosi članak 3.a gore.

Idejno rješenje će biti provjereno od strane Arhitekta Zakupodavca, te od strane članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto odgovarajuće, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekat će uključivati sljedeće podatke (dodani detalji bit će dostavljeni na zahtjev Koordinatora zakupnika):

1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a
2. Prethodni plan katova (mjerilo 1:100 ili 1:50) koji će navoditi koncept unutarnjeg uređenja i plan spuštanih stropova koji će uključivati osvjetljenje, te idejni projekt koji se odnosi na strojarstvo i sprinkler sustav.
3. Uobičajene visine interijera
4. Visina izloga i odjela, uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade (mjerilo 1:50)
5. Popis završnih materijala
6. Sheme električnih i strojarskih instalacija, projektni toplinski dobitak (sheme sa zabranom opremom)
7. Shema sistema ventilacije, klimatizacije, opskrbe vodom i odvodnjom.

U ovoj stapi, Zakupnik će također dostaviti Koordinatoru zakupnika radi pregleda te verifikacije od strane konzultanata, preslike sljedeće dokumentacije:

1. Jedan primjerak seta idejnih nacrtu pripremljenih za kopiranje.
2. Tri uvezana seta idejnih nacrtu.
3. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u pet primjeraka. Uzorci će biti provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora zakupnika.
4. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdi podlogu formata A4 i jasno označeni.

Etapu izvedbenih projekata

U roku od 45 dana od dana odobrenja idejnog rješenja, Zakupnik će dostaviti Koordinatoru Zakupnika pet primjeraka konačne projekatne dokumentacije:

Izvedbeni projekat bit će provjereni od strane Arhitekta Zakupodavca i članova Konzultacijskog tima Zakupodavca, ukoliko je isto potrebno, pod vodstvom Koordinatora Zakupnika.

Projekat će uključivati sljedeće informacije:

1. Osnovnu situaciju s navedenim brojem i lokacijom dućana unutar Mall-a.
2. Plan etaža (mjerilo 1:50) koji će navoditi materijale, boje i završne obrade od kojih su izrađeni izlazi dućana, kapi i pozicije stakla ili vodilice kliznih stijena, zaštitna Rolo vrata, materijale, boje i završne obrade pregradnih zidove, raspored prostorija a dućanu, lokacije WC-a gdje postoje, a koji će postati određeni i konačni.
3. Planovi spuštanih stepova (mjerilo 1:50) koji će uključivati osvjetljenje, plan difuzora i sprinkler mreže, katalog rasvjetnih tijela, s materijalima te varijacijom u visini i načinu montaže (skriveni, površinski montirani uređaji i dr.) uključujući postav naprave za otkrivanje požara kao i pristupni otvori svim uređajima koji su postavljeni iznad stepa.
4. Fasadu i presjek izlaza (mjerilo 1:50) uključujući grafike i znakovlja, navodeći sve materijale i završne obrade.
5. Visine unutarnjeg uređenja, presjeci i završne obrade (mjerilo 1:50). Izvedbeni detalji.
6. Specifikacije / završni materijali koji nisu uključeni u nacrtima moraju biti podneseni na papiru A4 formata u tri primjerka.

7. Uzorci materijala i boja – čvrsto pričvršćeni na tvrdi podlogu formata A4 i jasno označeni.
8. Detalji znakovlja na fasadi izloga s presjekom, navodeći veličinu i stil slova, skice s obzirom na boje, materijale, osvjetljenje i zahtjeve za prikladanjem na viraju.

Zakupnik odjela za izstranu mora također navesti detalje panos za jelovnike, i priloge pripremljenih znakova (posebne poruke, jelo dana i dr.), s naznačenom lokacijom, dimenzijama, materijalima, bojama, slovima i visinom okvira.

9. Strojarski i električni sustavi (elektrni sustavi, telekomunikacije, klimatizacija i ventilacija, opskrba vodom, odvodnja, sprinkler sustav i dr.). Materijali, tipovi i tehničke specifikacije proizvođača.
10. Dostavljena dokumentacija mora pokazati da su predložena rješenja sukladna s osnovnim specifikacijama zgrade u rob –bau fazi u odnosu na:
 - ☐ podna i stropna opterećenja (jednakomjerno raspoređena i koncentrirano opterećenje, uključujući rezere teške opreme),
 - ☐ električna opterećenja,
 - ☐ zahtjeve za sustav klimatizacije (radni parametri)
 - ☐ zahtjevani tipovi za opskrbu vodom i odvodnju.
11. Potvrde o materijalima i proizvodima koji zahtijevaju licenciranje.
12. Organizaciju gradnje s uključenom dinamikom koja je dogovorena sa Koordinatorom zakupnika.
13. Nakon dovršenja Završnih radova Zakupnik mora predložiti primjerak dokumentacije "Izvedenog stanja" zajedno sa svim protokolima i potvrđama koje zahtijevaju zakoni o gradnji, te lokalni propisi.

c) Odobrenja, dopuštenja i dozvole

1. Prije početka radova gradnje Zakupnik će pribaviti pisano odobrenje za njegov projekt od strane Konzultacijskog tima Zakupodavca, a putem Zakupodavčevog Koordinatora zakupnika. Odobrenje Zakupodavca koje je Zakupnik pribavio ne isključuje Zakupnika od potpune odgovornosti za sadržaj projekata, te ne brani Koordinatoru zakupnika naknadno prijavljivanje daljnjih sugestija ili kasnijih izmjena.
2. Izvođač Zakupnika prije započinjanja radova dužan je dostaviti Koordinatoru zakupnika dva primjerka projekata kako bi osigurao da će gradnja biti u skladu sa odobrenim konačnim projektima. Jedan primjerak odobrenih projekata bit će dostupan u prostorima Zakupnika u svako doba.
3. Arhitekt Zakupodavca će koordinirati pribavu svih nazanih odobrenja ili građevinskih dozvola kako bi se omogućio početak radova, te svi pregovori u svezi s tim moraju biti

namjereni preko Arhitekta Zakupodavca od strane odnosno stranke Koordinatora zakupnika.

4. Otvaranje poslovnog prostora za poslovanje bit će moguće nakon pribave svih nužnih odobrenja (predložak formulara će se pribaviti od Koordinatora zakupnika). Vrijeme otvaranja bit će usklađeno na način da bude istovremeno sa otvorenjem cjelokupnog centra, te će kao takvo biti koordinirano zajedno sa Vodičeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i s Glavnim izvođačem.
5. Prije otvaranja poslovnog prostora javnosti, Zakupnik je dužan pribaviti nužnu dozvolu za poslovanje od nadležnih tijela. Postupak kojim se pribavlja ta dozvola bit će koordiniran od strane Arhitekta Zakupodavca koji će zahtijevati potpunu podršku od strane Vodičelja projekta, Zakupodavčevog koordinatora zakupnika, Glavnog izvođača, Koordinatora zakupnika glavnog izvođača te od strane samog Zakupnika.

4. Zakupnikovi kriteriji za projektiranje

Zakupnici i njihovi izvođači, zastupnici, kao i osoblje dužni su postupati sukladno slijedećim pravilima u izvođenju svih završnih radova na poslovnom prostoru u zakupu.

Ova pravila na radu i u svezi s radom moraju biti poštivana od strane svih stranaka kako bi se omogućilo dovršavanje radova sa što manje neugodnosti za sve koji se to tiče.

a.) Pristup i dostava

1. Zapoimanje je ograničeno na posebne za to određene dostavne rampe za vrijeme razdoblja gradnje; vremena dostave dogovorit će se zajedno sa Vodičeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem, dva radna dana unaprijed. Vodičelj projekta bit će također izvješten o bilo kakvim posebnim zahtjevima s obzirom na zapoimanja robe, kao što su korištenje dizalica ili sličnog.
2. Zakupnici i njihovi izvođači imaju pravo pristupa na poslovni prostor u zakupu u svrhu izvršavanja prethodno navedenih građevinskih radova, iako pristup na točno određene putove može biti ograničen. Sva pitanja pristupa bit će dogovorena sa Vodičeljem projekta, Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem.
3. Zakupnik će predložiti Koordinatoru zakupnika imena svih trgovačkih društava i osoblja koji sudjeluju u izgradnji.

b.) Pristupne table

Zakupnici su dužni osigurati odgovarajući pristup unutar poslovnog prostora u zakupu svim strojarskim i električnim sadržajima objekta (npr. toplinskim crpkama, kanalima, vodovodnim cijevima, električnim vodovima i t.), gdje je to potrebno pravljenjem revizijskih otvora u zidovima, stropovima ili podovima.

Zakupodavac mora osigurati pristup svim instalacijama i opremi unutar područja zakupa sukladno hrvatskim propisima o istom.

c.) Sigurnost gradilišta

Zakupnik osigurava da cjelokupno njegovo osoblje i izvođači postupaju sukladno svim odnosnim hrvatskim propisima o sigurnosti. Zakupodavac može uvesti dodatne mjere sigurnosti ukoliko su iste nužne za vrijeme izvođenja građevinskih radova. Ukoliko propust postupanja sukladno navedenom rezultira bilo kojom odgovornošću za Zakupodavca, Zakupnik će pokriti sve troškove i štete koje mogu iz toga nastati. Svi Zakupnikovi izvođači i osoblje moraju biti osigurani i moraju polaziti tečaj o sigurnosti na gradilištu, te potvrde kojima se to potvrđuje moraju biti dostavljene prije nego što počinu na radne površine bude dozvoljen. Koordinator zakupnika bit će predane predmetne potvrde. Osigurani iznos neće biti niži od Eur 280.000 za treće osobe, te ugovorni iznos u odnosu na materijalne štete.

d.) Šteta na imovini Zakupodavca

Zakupnik mora osigurati sve sadržaje i opremu u zakupljenom poslovnom prostoru. Zakupnik je odgovoran za sve štete koje je imovini Zakupodavca nanio Zakupnik, njegovi izvođači ili njegovo osoblje. U slučaju nastanka takve štete, Zakupnik će podmiriti sve troškove svih s tim povezanih popravaka uz dodatnih 15% koji su namijenjeni da pokriju koordinacijske troškove Zakupodavca.

e.) Kontakti za hitne slučajeve

Zakupnik će dostaviti Koordinatoru zakupnika imena i telefonske brojeve svih stranaka koje je nužno kontaktirati u hitnim slučajevima koji su u svezi sa zakupljenim poslovnim prostorom.

f.) Odlaganje otpada

Zakupnik je odgovoran za svakodnevno odlaganje smeća i građevinskog otpada iz samog poslovnog prostora u zakupu na za to određena mjesta. Sukladno Ugovoru o zakupu, Zakupnik pokriva sve troškove koji se odnose na odlaganje otpada.

g.) Opasne stvari

Svi materijali koji se koriste u građevinarskim radovima na zakupljenom poslovnom prostoru moraju biti u skladu sa svim zakonskim propisima koji su na snazi u trenutku izdavanja građevinske dozvole Zakupnika. Zakupodavac ovim putem podstiče korištenje proizvoda koji su prijateljski u odnosu na okoliš gdje god je isto moguće.

h.) Naknade za infrastrukturu za vrijeme gradnje

Zakupnici su dužni podmiriti naknade koje je odredio Zakupodavac za privremeno odlaganje otpada, za strojarstvo i električnu, za osiguranje i usluge opće koordinacije koje provodi Zakupodavac za vrijeme razdoblja gradnje. Zakupnik će također pribaviti na svoj

vlašni trošak privremeno osvjetaenje i grijanje koje je nužno za završne radove na poslovnom prostoru u zakupu.

c.) Zakupodavčeva provedba kvalitete radova

Ukoliko Zakupnik ili njegov izvođač propuste izvršiti svoje radove u skladu sa odobrenim projektima, kriterijima Priručnika Zakupnika ili ujedina Ugovora o zakupu, Zakupodavac može ili zatražiti da se odmah isprave nedostaci ili, nakon pisane obavijesti Zakupniku, poduzeti nužne popravne radove na Zakupnikov trošak.

i.) Sigurnost poslovnog prostora

Zakupnik je u potpunosti odgovoran za sigurnost zakupljenog poslovnog prostora od trenutka kada je poslovni prostor učinjen dostupnim u svrhu vršenja završnih radova. Zakupodavac se neće u bilo kojem slučaju držati odgovornim za bilo koji gubitak ili štetu uključujući krađu građevinskog materijala, opreme ili opskrbe.

k.) Testiranje

Zakupnik mora osigurati pisano odobrenje od Koordinatora zakupnika prije testiranja svih električnih, vodovodnih, plinskih ili sustava za zaštitu od požara. Takvo testiranje bit će također koordinirano sa Glavnim izvođačem. U slučaju da bilo koji od takvih testova ima za posljedicu štetu koja je nastala na imovini Zakupodavca ili na susjednim poslovnim prostorima, Zakupnik je dužan izvršiti nužne popravne radove ili pokriti sve troškove šteti.

l.) Radne površine

Svi građevinski materijali, alati i oprema koje koristi Zakupnik za vrijeme građevinske faze moraju biti skladišteni unutar granica zakupljenog poslovnog prostora za vrijeme perioda gradnje. Skladištenje materijala mora također biti sukladno propisima zaštite od požara, kao i sukladno propisima o sigurnosti, te na lokaciji koja je dogovorena sa Koordinatorom zakupnika i Glavnim izvođačem.

m.) Radno vrijeme

Raspored i dnevni raspored aktivnosti gradnje bit će dogovoreni unaprijed sa koordinatorom Zakupnika i Glavnim izvođačem.

n.) Sigurnost trećih osoba i sigurnost na gradilištu

Odgovornost je Zakupnika osigurati da njegov izvođač viši sve neophodne sigurnosne mjere u stvarima koje se odnose na sigurnost trećih osoba, te da postupi sukladno svim propisima o sigurnosti koje su donijela nadležna tijela. Zakupodavčev koordinator Zakupnika, Voditelj projekta i Glavni izvođač također mogu izdati Zakupnikovim izvođaču smjernice u vezi sigurnosti, kojih se treba strogo pridržavati. Nepostupanje

sukladno gore navedenim zahtjevima rezultirat će primjenom ograničenja s posljedicama opisanim u Ugovoru o zakupu.

n.) Postavljanje skela

Privremene skela montirane na valjcima koji su objavljeni gamom uz dodatnu zaštitu podi, mogu biti korišćene u Mall-u unutar privremeno ograđenog područja kako bi se dopustila ugradnja izloga dućana i panela za imenom dućana. Zakupodavac neće dopustiti korišćenje bilo kojeg drugog načina postavljanja skela unutar područja Mall-a. Postavljanje skela mora biti sukladno propisima o sigurnosti, te mora biti odobreno od strane Koordinatora zakupnika i Glavnog izvođača.

p.) Privremena ograda

Zakupnik će postaviti privremenu ogradu na svojoj vlastitoj moćak, čiji projekt i konstrukcija će prethodno biti odobreni od strane Koordinatora zakupnika. Privremena ograda bit će od čvrstih panela s mješovitim spojevima popunjenim trakama ili sl. u svrhu zaštite Mall-a i ostalih poslovnih prostora od prašine nastale tijekom građenja. Privremena ograda se neće protezati duže od 60 cm od linije zakupa te iatz može biti uklonjena ukoliko je to potrebno zbog izvođenja Zakupodavčevih radova. Svi završni radovi unutar Mall-a moraju biti zaštićeni od mogućih šteta od strane Zakupnikovog izvođača. Privremene ograde ostati će na mjestu samo dok trajai izlog dućana ne bude ugrađen. Zakupodavac zadržava pravo postavljanja Avenue Mall logotipa odmah do naziva dućana Zakupnika kao i postavljanja podataka o otvaranju. Ukoliko se završni radovi Zakupnika vrše u vrijeme poslovanja Avenue Mall-a onda će privremena ograda biti projektirana sukladno odobrenju Zakupodavca s obzirom na boje, grafiku i potpuni estetski izgled.

q.) Zaštita od požara

Zakupnik će osigurati sve nužne privremene mjere za zaštitu od požara, odnosno aparate za gašenje požara, za vrijeme čitavog razdoblja gradnje, ukoliko je isti zahtijevano zakonom.

r.) Dostava

Sve trgovine će dostavljati materijale za izvođače putem dogovorenih pristupnih putova i/ili uslužnih koridora koji su dogovoreni sa Glavnim izvođačem i Koordinatorom zakupnika. Glavni javni putovi kroz sam centar bit će korišćeni tek u iznimnim slučajevima sukladno dogovoru sa Voditeljem projekta. Konzistentni dostavni putovi i gdje je neophodno privremeno korišćenje određenih liftova nakon radnog vremena bit će dogovoreno sa Koordinatorom zakupnika i/ili Glavnim izvođačem. Zakupnik će se brinuti o cjelokupnoj nužnoj privremenoj zaštiti. Pomoćne stepenice se neće koristiti, niti za pristup Zakupnikovom prostoru, niti za dostavu materijala.

4.) Parkiranje

Ograničeno parkiranje može biti dostupno sukladno slobodnoj ocjeni Koordinatora zakupnika i/ili Glavnog izvođača samo za potrebe dostava. Zakupnik će se zasebno dogovoriti sa Zakupnikovim koordinatorom u svezi parkiranja građevinskog osoblja.

4.1) Dogovori vezani za prehranu

Od Zakupnikovih izvođača se traži da kontaminiraju hranu i piće unutar Zakupnikovog poslovnog prostora koji je obavljen ograđen ili izvan gradilišta na kojem se održavaju Glavni radovi. Zakupnik je odgovoran za dnevno odvoženje svog smeća koje je pritom nastalo. Izvođači ne mogu prebivati niti kupovati u Avenue Mall-u u njihovoj radnoj odjeći i obući, jednom kada bi ih bude otvoren.

4.2) Zahodi

Zakupnik će koristiti samo one zahode koji su kao takvi određeni od strane Koordinatora Zakupnika / Vodičju projekta i/ili Glavnog izvođača. Ikoliko Zakupnik uzrokuje štetu navedenim zahodima, Zakupodavac može naplatiti od Zakupnika troškove popravka istog. Zakupnik je odgovoran za svakodnevno održavanje zahoda kao i za pribavljanje nužnih sanitarnih proizvoda koje odredi Koordinator zakupnika.

Korištenje kanalizacijske odvodnje za ispuštanje otpada unutar zakupljenog poslovnog prostora dozvoljeno je tek uz prethodno pisano odobrenje od strane Koordinatora zakupnika.

Zabranjeno je koristiti kanalizacijski ispušt čeli uklanjanja boja, ulja ili sličnih proizvoda. Posebni kontejner će se koristiti radi odlaganja opasnih stvari.

4.3) Kontrola na Završnim radovima Zakupnika

Zakupnik će dozvoliti Koordinatoru zakupnika / Vodičju projekta slobodan pristup poslovnom prostoru u zakup, u svrhu kontrole, za vrijeme razdoblja vršenja Završnih radova, te također u budućnosti nakon završetka gradnje, a za vrijeme trajanja garancijskog perioda Glavnog izvođača.

4.4) Raspored Završnih radova

Zakupnik će dostaviti Koordinatoru zakupnika / Vodičju projekta predviđenu dinamiku njegovih Završnih radova, koja će biti sukladno ažurirana za vrijeme perioda gradnje kako bi isti očitavali napredak, te također ažurirana po vremenima djelatnosti ukoliko isto bude traženo.

Ova dinamika bit će dostavljena Koordinatoru zakupnika i Vodičju gradnje radi odobrenja najkasnije četiri tjedna prije početka radova.

x.) Koordinacija građevinskih radova

Sukladno točki C1b Priručnika Za Zakupnike osoba koju Zakupnik odredi dužna je prisustvovati koordinacijskim sastancima vezanim za Završne radove Zakupnika.

y.) Prilopredaja

Zakupnik će obavijestiti svoj projektni tim i Koordinatora zakupnika o datu prilopredaje svih radova uključujući smanjene radove. Poslovni prostor mora biti predan Inspektoratu za zaštitu od požara prije nego što Zakupnikov sigurnosni sustav bude aktiviran.

D. Usluge Zakupodavca

Slijedeće se temelji na Roh-bau specifikacijama zgrade, te se istim daje opći pregled što zakupodavac dobija u trenutku primopredaje zakupljenog poslovnog prostora radi izvođenja Završnih radova.

1. Konstrukcija

- a.) Zakupodavac će osigurati konstrukciju koja će podržavati krov, podne ploče, vanjske i unutarnje zidove. Konstrukcija Zakupodavca namijenjena je da podržava ukupnu težinu podova u iznosu od 782 kg/m² uključujući završne podne obloge, zaslone, pregradne zidove i žive terete. Podne ploče od armiranog betona poduprete su sa stupovima od armiranog betona sa razmakom od 8.1 sa 8.1 m (raspored istog može varirati od navedenog u slučaju područja navedenih za prolaz). Pojačanja ploča će biti konstruirana na većini od tih stupova. Paralelne armiranobetonske grede mogu biti postavljene uzduž dilatacija.
- b.) Visina od završne obrade poda do donjeg dijela stropa bit će otprilike 5.5 m (visina od poda do poda bit će 6.0 m).
- c.) Ukupni teret od spušenog stropa i ovisjenih instalacija ne smiju prelaziti 60 kg/m².
- d.) Ploča konstrukcije ležat će 3 cm ispod konačne završne podne razine.
- e.) Zakupodavac će osigurati kompenzatore u osnovnoj strukturi zgrade, projektirane kao vatrozaprte gdje god je to nužno. Završni elementi – pokrovni sloj će biti osigurati od strane Zakupnika prema detalju koji daje Koordinator zakupnika. Podni kompenzatori će biti vodonepropusni.
- f.) Nikakve polukratke konstrukcije (mezanini) neće biti dopuštene unutar dućana.

2. Izlozi dućana

- a.) Zakupodavac će osigurati otvore na pročeljima dućana uzduž cjelokupne duljine Zakupnikovog poslovnog prostora koji se nalazi na prednjem dijelu Mall-a. Visina izloga bit će 4.0 m iznad završne podne razine obližnjeg područja Mall-a.
- b.) Završne obrade Zakupodavčevih podova i stropova završit će na liniji zakupa. Završne lamine na završnom pregradnom profilu bit će dostavljene i instalirane od strane Zakupodavca.

3. Pregradni zidovi

Ti zidovi se sastoje ili od gipsanih ploča na metalnim prečkama, betonskih blokova, keramičkih zidova, lakših betonskih blokova i/ili armiranog betona. Svi dovršavanja unutar samog poslovnog prostora vrši Zakupnik. Zidovi će biti završeni od poda do stropa i oko otvora/prodora za instalacije. Ukoliko Zakupnik želi objesiti bilo koje predmete na pregradne zidove onda iste mora osigurati sa dodatnim potporama i/ili učvršćenjima na svoj vlastiti trošak. Takve izmijene cjelokupne konstrukcije pregradnih zidova moraju biti odobrene od strane Zakupodavčevog Koordinatora zakupnika.

4. Električne instalacije

- a.) Dовод energije na Avenue Mall vrši se od Elektro putem četiri energetska kabela koji idu iz odvojenih dijelova Avenue Mall će dobiti električnu energiju putem te četiri linije. Dodatna linija može biti uzeta kao rezerva u slučaju propusta jedne od dovodnih linija, potreba za kojom će biti utvrđena kasnije. Trafo-stanice su smještene u prizemnoj razini. Unutar tih trafa-stanica prijenosi su niskog napona. Ključnim Zakupnicima довод će biti vršen direktno od tih prijenosa putem kablova do poslovnog prostora u zakupu. Ostalim Zakupnicima довод će biti vršen putem pojedinačnih distribucijskih ploča koje se nalaze na svakom katu.
- b.) Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika digitalna električna brojila sa daljinskim očitavanjem istih, u svrhu utvrđivanja koji dio potrošnje energije otpada na Zakupnikov poslovni prostor, a koja će Zakupniku biti zaračunavana po tarifi za niski napon.
- c.) Zakupodavac će osigurati rezervni izvor energije samo za podjelu sustava za ugašavanje požara, te sustava zaštite od požara.
- d.) Osigurani довод energije Zakupniku je 200 w/m^2 za Standardne Zakupnike i 350 w/m^2 za restorane, bistroe, barove. Dodatni zahtjevi s obzirom na energiju bit će dogovoreni sa Zakupodavcem, te isti mogu biti osigurani Zakupniku, ukoliko su dostupni, na Zakupnikov trošak.
- e.) Zakupodavac neće opskrbiti Zakupnika rezervnom energijom od strane generatora za hitne slučajeve. Generator osigurava rezervnu energiju za potrebe sigurnosnih sustava za zaštitu od požara.

5. Ventilacija, klimatizacija i odinhljavanje

1. Ključni Zakupnici, Standardni Zakupnici

1. Klimatizacija

- Grijanje i hlađenje zakupljenog poslovnog prostora postiže se putem toplinskih crpki koje koje rade s opročnim zrakom iz zakupljenog prostora. Toplinske crpke će biti osigurane i montirane sukladno Zakupodavčevim specifikacijama na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati glavni kanalski razvod i tehnološku vodu za taj sustav i priključke na svaku jedinicu za potrebe internog sustava klimatizacija.
- Zakupodavac će osigurati:
 - tehnološku vodu sa sljedećim parametrima:
 - Dostatan iznos sukladno izračunatoj vrijednosti, za pokrivanje dobitaka topline do 105 W/m^2 (za zakupljena područja koja prelaze 1000 m^2) te do 125 W/m^2 (za Standardne Zakupnike) ljeti i za pokrivanje gubitaka topline zimi.
 - Izračunata temperatura tehnološke vode koja cirkulira u toplinskim crpkama iznosi $t_z/t_p=43/51\text{C}$ zimi (grijanje), i $t_z/t_p=12\text{C}$ ljeti (hlađenje). Temperatura vode koja

cirkulira regulirat će se sukladno potrebama koje nastaju u sustavu. U slučaju postojanja zahtjeva za hlađenje zimi, temperatura tehnološke vode bit će smanjena na $t_z=10\text{C}$ kako bi se omogućio rad sustava kao "slobodno-hlađenje".

- Nominalni cirkulacijski tlak u sustavu iznosi $p=10$ bar. Tlak na raspolaganju u točki vezivanja iznosi cca manje ili jednako 50kPa.
- Zakupodavac će osigurati podljetne ventile za tehnološku vodu sukladno zahtjevima projekta na Zakupnikov trošak.

- povezivanje sa BMS (CNUS) sustavom na Zakupnikov trošak

2. Ventilacija

Nužni svjež zrak osigurat će se putem centralnog ventilacijskog sustava. Temperature koje moraju biti održavane unutar centra ne smiju biti niže od 20C zimi, te ne smiju biti više od $+26\text{C}$ ljeti, promičunato za vanjsku temperaturu od 32C .

- Zakupodavac će osigurati zaklopku/ventil za cirkulaciju zraka na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati i povezati sa BMS-om (CNUS) zaklopke/ventile za cirkulaciju zraka na Zakupnikov trošak.
- Zakupodavac će osigurati primarno suzbijanje zvuka. Zakupnik je dužan osigurati konačno suzbijanje zvuka sukladno hrvatskom Zakonu o gradnji, te isto mora biti uključeno u Zakupnikov projekt.

3. Restorani

Grijanje i hlađenje zakupljenog poslovnog prostora održat će se putem sustava djelomične klimatizacije (bez kontrole vlažnosti zraka) na bazi 100% svježeg zraka, kojeg će osigurati Zakupnik sukladni kriterijima Zakupodavca.

1. Blagovaonica će se ventilirati putem klima komore zajedno sa izmjenjivačem topline. Područje kuhinje bit će opskrbljivano od strane klima komore koja radi u sprezi sa odsisnim ventilatorima za kuhinjske nape.
2. Male pogone (slastičarnice, kafić) osluživati će jedna klima komora sa izmjenjivačem topline i odsisnim ventilatorom koji se nalazi na krovu.
3. Zakupodavac će osigurati:
 - Područje za Zakupnikove klima komore u tehničkim prostorijama koje se nalaze na krovu;
 - Područje za kanale u vertikalnim šahtovima;
 - Hlađenje koje je dostatno za zakupljeno područje i koje je pogodno za funkcioniranje objekta unutar energetskih ograničenja s obzirom na opremu koju se koristi u zoni (sukladno projektu)
 - Grijanje koje će pokriti gubitke topline u zimi.

4. Protupožarne zaklopke, BMS (CNS) kontrola i nadgledanje bit će osigurani na Zakupnikov trošak.

6. Opskrba vodom i odvodnja

6.1. Ključni Zakupnici, Standardni Zakupnici i Restorani

1. Zakupodavac će osigurati spajanja hladne vode za domaćinstva na mjestu iz poslovnog prostora (25mm promjera za Ključne Zakupnike i Restorane, 20mm promjera za Standardne Zakupnike).
2. Zakupodavac će osigurati 100mm promjera podni odvod prekriven na samoj ploči poda, sa cijevnim ventilom koji završava na krovu.
3. Zakupodavac će osigurati na Zakupnikov trošak sakupljača masti u podrumu, gdje se masni otpad iz poslovnog prostora odlaze putem odvojenog odlagača (koji će biti osiguran od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak).

7. Sprinkler instalacija

- a.) Glavna točka spajanja sa Zakupodavčevim sprinkler sustavom bit će osigurana unutar poslovnog prostora. Javljac požara i prekidač domaći bit će smješteni u sobi sa sprinkler cirkom. Distribucijski sustav unutar područja Zakupnika bit će osiguran od strane podizvođača Zakupodavca na Zakupnikov trošak.
- b.) U shopping poslovnim prostorijama pretpostavljeni output sprinkler mlaznica je 5 mm/min, pri čemu iste pokrivaju 260m². Maksimalna visina skladištenja je 3,7 m ali ne smije prelaziti limite nosivosti konstrukcije kod skladištenja robe.
- c.) U restoranima output sprinkler mlaznica je 5 mm / min, pri čemu iste pokrivaju 150 m². Maksimalna visina skladištenja je 3.0 m.
- d.) Projekt sprinkler sustava mora biti koordiniran sa projektom stropa, a u slučaju da stropna praznina prelazi projektnu normu u projektiranju iste, te u slučaju da drugi sloj sprinkler mlaznica unutar prostora Zakupnika bude zahvaćen sukladno firezskom Zakonu o gradnji, trošak istog snosit će Zakupnik.

8. Opskrba plinom (Rulomni)

Zakupodavac će na svoj vlastiti trošak osigurati plinovod od glavne cijevi do brojila koji će nalazi unutar ili blizu poslovnog prostora, a koji završava sa zatvornim ventilom

Zakupodavac će na Zakupnikov trošak osigurati digitalno plinsko brojilo sa udaljenim čitačem istog, u svrhu utvrđivanja koji dio potrošnje plina se odnosi na Zakupnikov prostor.

Zakupnik će osigurati interni sustav za detekciju plina na svoj vlastiti trošak.

9. Telekomunikacijski sustav

a.) Telekomunikacije

Zakupodavac će osigurati na svojoj vlastitoj trošak vod od telefonske ploče do poslovnog prostora, tako bi osigurao Zakupniku instaliranje telefonskih priključaka. Sam telefonski priključak bit će osiguran na trošak Zakupnika.

b.) Požarni alarm

Zakupodavac će osigurati sustav požarnog alarma za cjelokupno područje Objekta na svojoj vlastitoj trošak. Podsustavi požarnog alarma za pojedine Zakupnike bit će osigurani od strane Zakupodavca na trošak Zakupnika. Prvi nivo alarmnih instalacija bit će smješten na donjem dijelu armiranobetonskih podnih ploča. Zakupodavac će poduzeti građenje i povezivanje drugog nivoa instalacija koje će biti smještene na gornjoj razini stropa, na trošak Zakupnika.

E. Završni radovi Zakupnika

Slijedeće se temelji na Specifikacijama o temeljima zgrade, te se ovdje daje opći pregled generalnog opsega Završnih radova koje izvršava Zakupnik nakon primopredaje poslovnog prostora.

1. Struktura

- a) Zakupnikovi radovi ne uključuju bilo koje radove u odnosu na konstrukciju. Stoga Zakupniku nije dopušteno uvesti bilo koje izmjene u elemente konstrukcije zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi.
- b) Zakupnik će osigurati završne obrade podova i bilo kojih pregradnih zidova koji su funkcionalno nužni. Ukupna težina ne smije prelaziti 782 kg/m^2 .
- c) Ukoliko dogovori oko pregrada koje je Zakupnik sagradio zahtijevaju uvođenje izlaznih klonova unutar poslovnog prostora, isti će biti osigurani od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak, te će biti povezani sa za to određenim vanjskim punktovima, sukladno zahtjevima lokalnih propisa o gradnji.
- d) Ukoliko Klijent Zakupnik izgradi poveznicu između dvije katne razine, isti je također odgovoran za uvođenje sigurnosnih elemenata sukladno zahtjevima lokalnih propisa kako se pri tom ne bi pogoršali uvjeti zaštite od požara koji se odnose na čitavu zgradu (odnosno razdjeljivanje požarnih zona od zona za evakuaciju).
- e) Zakupnik je dužan osigurati da dostava i ugradnja prekomjerne opreme (npr. pomične stepenice) bude sukladna sa rasporedom gradnje i organizacijskim kriterijima gradilišta. Zakupnik je dužan koordinirati dostavu takove opreme zajedno sa Zakupnikovim koordinatorom.
- f) Zakupnik koji ugrađuje spuštenu strop dužan je osigurati da ukupno opterećenje od spuštenog stropa i od spuštenih sadržaja ne prelazi 60 kg/m^2 . Materijali koji se pri tom koriste trebaju biti u skladu sa lokalnim propisima. Pristup ugrađenim sadržajima i opremi mora se osigurati pomoću otvora dovoljnim za održavanje i korištenje u skladu sa zahtjevima opreme (toplinske cijke, VAV regulatori, zaklopke, javljale požara, kontrolni sustav).

2. Izlozi dućana

Zakupnik gradi izloge dućana uzduž cjelokupne dužine čitave stijene Zakupnikova poslovnog prostora, u skladu sa Projektnim kriterijima. Konstrukcijska podrška izloga dućana mora biti nezavisna od Zakupodavčevih pregradnih uokvirivanja.

3. Pregradni zidovi

Zakupnik je odgovoran za završne obrade pregradnih zidova, uključujući žbukanje, brušenje i farbanje, sukladno uvjetima i potrebama. Zabranjeno je objesiti elemente završnih radova na te zidove. Zakupnik će osigurati dodatnu konstrukciju ukoliko je ista potrebna radi podnošenja tereta bilo kojih nužnih polica ili ostalih elemenata završnih radova. Zabranjeno je izmijeniti lokaciju pregradnih zidova. Zakupnik čiji poslovni prostori graniče sa uslužnim hodnicima moraju pribaviti i ugraditi na njihov vlastiti trošak najmanje jedna uslužna vrata.

veličine 90 cm x 210 cm radi povezivanja sa hodnicima. Vrata moraju biti sukladna sa specifikacijama Arhitekta Zakupodavca, posebice moraju osiguravati maksimalni otpor na požar u trajanju od 90 minuta ili sukladno onom što je zasebno propisano u drugim slučajevima. Ona također moraju biti dovršena sa bijelim laminatom i vlastitom bravom. Vrata moraju biti ulegnuta od hodnika u punoj širini Zakupnikovih vrata, tako ne bi pritom ometala hodnik, te se moraju otvoriti u smjeru izlaznog puta. Zakupnik je odgovoran za ugradnju okvira vrata, nužnih zaslona i ostalih dodataka koji se traže za urednu ugradnju, također sa strane hodnika.

4. Električne instalacije

Zakupnik je odgovoran za trošak nabave električne ploče za distribuciju električne energije unutar njegovog poslovnog prostora koju je pribavio Zakupodavac, te je također odgovoran za trošak svih s time povezanih radova koje Zakupodavac vrši u ime Zakupnika sukladno prethodnom dogovoru. Vrijednost potrošene struje ne može biti viša od dodijeljene vrijednosti. Zakupnik će izvršiti testiranja i prosljeđiti rezultate testova Zakupnikovom koordinatori nakon završetka instalacijskih radova.

5. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje

5.1 Klimatizacija

- a) Zakupnik će pribaviti i ugraditi cjelokupni sustav klimatizacije koji posebice omogućuje pokrivanje toplinskih gubitaka zimi putem toplinskih dobrih sukladno dogovorenim projektnim specifikacijama:
 - Klimatizacija (toplinske crpke) sa opremom (zaporni ventili, troputni ventili sa kontrolnim motorima, priključci, filteri u optjecaju tehnološke vode, ventili za odvođenje zraka)
 - Kontrola sustava klimatizacije sa setom opreme i softvera sukladno odobrenim standardima uključujući i projektne kriterije kako bi se osigurala povezanost sa BMS (BAS) sustavom.
 - Dovod električne energije za opremu sa pripadajućim mjerama sigurnosti.
 - Kanali za zrak unutar Zakupnikovog područja uključujući opremu za kontrolu zraka
- b) Zakupodavac osigurava zaporne ventile za cirkulaciju vode na određenim mjestima pristupa u zakupu zajedno sa ventilima za prethodnu kontrolu, sve na trošak Zakupnika.
- c) Zakupnik će se suglasiti o prikladnoj dovednoj klima kondenzatoru, te će implementirati istu na trošak Zakupnika.

5.2 Ventilacija

- a) Zakupnik će osigurati i ugraditi u poslovnom prostoru cjelokupni sustav ventilacijskih kanala koji će uključivati kako slijedi:
 - Kanal za dovod svježeg zraka u poslovnom prostoru sa zaklopom za regulaciju zraka za pojedinačne elemente.
 - Povratni kanal za vođenje zraka iz poslovnog prostora sa zaklopom za regulaciju zraka za pojedinačne elemente.

- b) Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika stalnu regulaciju zraka koja je ugrađena u pridruženima na određenim mjestima u poslovnim prostorima;
- c) Zakupodavac će osigurati na trošak Zakupnika povezanost stalnih regulatora zraka sa BMS (CMTS) sustavom, ukoliko isto bude zahtjevano.

6. Opskrba vodom, odvodnja i opskrba plinom

- a) Zakupnik će u cijelosti ugraditi vodovodne i odvodne sustave na njegovom poslovnom prostoru, kao i raspodjelu plina ukoliko se ista zahtijeva, koristeći pritom spajanja koja je izgradio Zakupodavac, odnosno spajanja hladne vode i sanitarnih instalacija sa završecima centralnog vodo voda u njegovom poslovnom prostoru. Topla voda se postiže putem pojedinačno instaliranih električnih protočnih grijalica.
- b) Tamo gdje se poslovni prostor nalazi na udaljenosti koja prelazi 75m od najbližeg javnog zahoda nužno je osigurati zahod za osoblje unutar poslovnog prostora, sukladno primjenjivim propisima.
- c) Zakupodavac će na trošak Zakupnika osigurati digitalna brojala sa odvojenim čitačima, u svrhu utvrđivanja potrošnje koja otpada na poslovni prostor Zakupnika, ili u slučaju malih Zakupnika sa malom potrošnjom vode, voda će biti obračunata proporcionalno.

7. Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara

Sprinkler instalacija i sustav zaštite od požara bit će uređeni u Zakupnikovom prostoru od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Troškovi će se obračunavati na bazi povoljnih jediničnih cijena identičnih onima koje ima i Zakupodavac.

8. Telekomunikacijski sustav

a.) Telekomunikacije

Zakupnik će dobiti na raspolaganje telefonsku liniju od pulta za povezivanje do njegovog poslovnog prostora na trošak Zakupodavca.

b.) Sustav protupožarnog javljača požara

Prva razina sustava protupožarnog javljača požara bit će instalirana od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Ukoliko Zakupnik zahtijeva drugu razinu sustava protupožarnog javljača požara isti će biti instaliran od strane Zakupodavca sukladno zahtjevima naveda Zakupnika na Zakupnikov trošak.

F Zakupnikovi kriteriji za projektiranje

1. Opći kriteriji

Izlozi dućana bit će projektirani, proizvedeni i ugrađeni od strane Zakupnika osim ako drugačije bude određeno, to će isti biti podređeni odobrenju Zakupodavca.

Sva poboljšanja izvedena od strane Zakupnika bit će odobrena od strane Zakupodavca pisanim putem prije same gradnje i instalacije. Postupak odobrenja skiciran je u Odjeljku odnosnom na Zahtjeve s obzirom na podneske Zakupnika.

1. Svaka oграда (izlozi dućana mora biti u potpunoj širini i visini, te moraju grančiti sa pregradnim odjeljenjem (pregradni zid između dva Zakupnika).

2. Betonske grede, keramičko-zidarski dijelovi, betonske grede koje su ispod prosječne težine 1/ili armirani beton bit će osigurani samo u zakupljenim odjeljenjima. Sve završne radove na samim pregradnim zidovima (žbukanje, farbanje) izvršavat će Zakupnik. Pregrada između Zakupnika i bilo kojeg uslužnog hodnika bit će jedan – sat vatrootporna pregrada. Sve pregrade moraju imati jednosatnu otpornost na vatru.

3. Pregradni Stup i Poklopac bit će osigurani od strane Zakupodavca. Svi drugi elementi izlozi dućana bit će projektirani, proizvedeni i ugrađeni od strane Zakupnika, osim ako je drugačije navedeno u Priručniku Zakupnika.

4. Svi izlozi dućana, isključujući vrata, moraju imati 15cm temelja od materijala kao što je granit, mramor, prirodni kamen, polirani nehrđajući čelik, keramička ploča ili drugi trajni materijal kojeg je odobrio Zakupodavac. Glazura se može stavljati direktno na završnu pod bez podloge samo uz odobrenje Zakupodavca. Vini ili gumene podloge nisu dopuštene.

5. Razina završenog poda unutar Zakupnikovog prostora mora u potpunosti odgovarati razini završenog poda Mall-a na samoj liniji zakupa. Ploče spušenog poda nisu dozvoljene.

6. Zakupnik je dužan koristiti osnovni kamen za popločavanje koji se koristi na površinama Mall-a između linije zakupa i završne linije izlozi dućana. Podno popločavanje Mall-a bit će izvršeno od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak.

7. Ukupna stropna visina unutar Zakupnikovog prostora bit će maksimalno 4.0 metara. Svi materijali od koji se radi strop bit će nezapaljivi. Svi stropovi u Zakupu unutar područja Kontrole projekta bit će suhog zida, osim ako je drugačije bilo odobreno od strane Zakupodavca.

8. Korištenje sljedećih materijala strogo je zabranjeno pri izradi izlozi dućana:

- a. Simulirane verzije bilo kojeg materijala kao što su opeka, kamen ili drvo.
- b. Plastičnim laminatima osim solidnih boja.

- c. Zidovi sa pločama sa rupicama zajedno sa sustavom za pričvršćivanje kuka na ploče.
- d. Vinilni zidni pokrovi, od tkanine ili od zidnog papira.
- e. Lažno popločavanje, predzavršni ili završni proizvodi od šperploče, dijagonalno postavljene drvene daske.
- f. Sindra – od pluta ili od tepiha.

9. Sljedeće vrste zatvaranja dućana su dozvoljene:

- a. Klizajuća – jedna traka, klizajuća staklena vrata u uskom stilu, locirana na samoj ili iza linije zakupa. Klizna vrata nalaziti će se u džepu ili će biti pozadinska ograda izloga. Sve trake kliznih vrata moraju biti uleknute u pod i u donju plohu.
- b. Rasldopna – u potpunosti uleknuta, sa zamahom prema van, sa četverokutnim oknom, u potpunosti glazirana ili staklena vrata bez okvira na klinovima se zavjetugo. Niti u kojem slučaju ne smije zamah vrata izlaziti izvan linije zakupa.
- c. Valjajuće – vertikalne ili horizontalne spiralne rešetke su dopuštene pod uvjetom da su u potpunosti sakrivene za vrijeme radnog vremena. Rešetke moraju biti nezavisno podupjete.

10. Dne izloga, uglovi i druge naprave projektirane radi razbijanja dužine ravni izloga dućana se savjetuju. Maksimalno 75% izloga dućana može pasti uzduž linije zakupa. Najmanje 25% (ili najmanje 1.0 metar, koja god da je vrijednost veća) izloga dućana mora se nalaziti najmanje 1.0 metar prema unutra od linije zakupa do završne linije izloga dućana kako bi se vizualno osigurala trodimenzionalnost osim ako je drugačije navedeno u Posebnim kriterijima.

11. Maksimalno 25% ukupnog područja izloga dućana može biti neprozirno.

12. Vanjski izlozi dućana bit će pregledani od strane Zakupodavca na individualnoj osnovi.

2. Uslužni ulazi Zakupnika

1. Ukoliko Zakupnik ima potrebe za zvonom, prekladač za potrebe istog nalaziti će se 1.0 metar iznad završne linije poda, unutar okvira uslužnog ulaza. Radovi istog provodit će se na Zakupnikov trošak.

2. Uslužna vrata u Zakupnikov prostor kojima se pristupa u uslužne hodnike imat će samo standardite identifikacije (odnosno Zakupnikov naziv i adresu) u potpunosti, te će biti projektirana i ugrađena od strane Zakupodavca na Zakupodavčev trošak.

3. Međukatovi

Zakupnici nisu ovlaštteni graditi međukatove u Zakupnikovom poslovnom prostoru.

4. Tipični uvjeti projektiranja

Tipični uvjeti projektiranja dijele se u tri vrste: A, B, i C. Sljedeći nacrti odnose se na tipične uvjete koji postoje unutar svake zasebne zone. Pripadajući lokacijski planovi naznačuju u kojem dijelu se svaki pojedinac od tih uvjeta primjenjuje. Zakupnici se moraju također pozvati na Posebne kriterije kako bi navedli da li se isti primjenjuju na njihov dućan/izlog dućana.

5. Kriteriji za određivanje natpisa Zakupnika

Ovi radovi bit će podređeni odobrenju Zakupodavca te će biti izvršavani isključivo na Zakupnikov tražak.

1. Polje s natpisom iznad svih izloga dućana N1/E uključeno kao osnovno arhitektonsko svojstvo u ovom projektu kako bi se osigurao prostor za više kreativnosti i individualnosti u dizajnu izloga dućana. Natpis se može pojaviti bilo gdje unutar granica osnovnog područja izloga dućana.

2. Svaki Zakupnik je dužan dizajnirati, proizvesti, ugraditi i održavati natpis.

3. Natpis će biti ograničen samo na poslovno ime.

4. Jedan natpis ili druga grafička obrada je dozvoljen po jednom postavljenom izlogu osim ako se dodatni natpisi traže sukladno Posebnim kriterijima. Na postavljenom izlogu koji prelazi visinu od 12.0 metara, drugi natpis je dopušten tek uz odobrenje Zakupodavca. Svaki Zakupnik čiji izlogi gledaju na dva nall-a ili koji ima više od jednog izložnog prostora može inkorporirati jedan natpis po izlogu sukladno onom što je odobrio Zakupodavac.

5. Nisu dozvoljeni animirane komponente, blještava svjetla, oblikovani plastični ili natpisi u obliku kupa.

6. Duljina natpisa neće prelaziti 75% širine izloga, sa maksimalnom visinom slova od 35 cm.

7. Dozvoljeni su sljedeći osnovni tipovi natpisa:

a. izložene neonske cijevi koje oblikuju slova ne nose ograničenja osnovne veličine. Međutim, ako neonske cijevi moraju biti korištene na dekorativan kao i na informativan način, te su bile dopuštene samo uz odobrenje Zakupodavca.

b. Urezano, nagnuto ili pjeskareno staklo.

c. Dimenzionalni metalni, plastični ili drugi materijali trajnog izgleda.

Proizvodi od furnira ili šperploče nisu dozvoljeni.

d. Dimenzionalna, osvijetljena, okružena vijencem svjetla ili pozadinskim osvijetljenjem zasebno postavljeni slova.

8. Neosvijetljeni natpisi: Sljedeći tipovi dopuštenih neosvijetljenih natpisa nisu ograničeni, s obzirom na veličinu. Međutim, kao i neonski, njihovo korištenje mora biti smatrano dekorativnim i informativnim, te je podloženo odobrenju sukladno diskrecionojoj ocjeni Zakupodavca.

a. Nedimenzionalna slova i/ili logotipi koji su aplicirani ili oslikani direktno na unutarnjoj strani stakla na površini izloga.

b. Supergrafička ili baretična obrada velikih dijelova prostora izloga.

9. Nikakvi vanjski natpisi nisu dozvoljeni na bilo kojem dijelu zgrade osim na vanjskom dijelu izloga dočina. Vanjski natpisi na izlozima bit će pregledani od strane Zakupodavca na individualnoj osnovi.

10. Električne uloge s obzirom na natpise Zakupnika vrši će se putem Zakupnikove električne ploče. Pristupne ploče ne smiju biti izložene u izlogu.

11. Svi natpisi, vjete, vezivanja i spojnice bit će od u vati galvaniziranog željeza, nehrđajućeg čelika, aluminija, mjeda ili bronca. Nisu dozvoljeni materijali od crnog željeza bilo koje vrste.

12. Sljedeći tipovi natpisa, sastavnih dijelova natpisa i opreme nisu dozvoljeni:

a. Rockeri ili kabinetski tipovi, osim ukoliko su u potpunosti udobljeni kao sastavni dio ploče natpisa.

b. Od tkanine, papira, kartona i slične naljepnice ili pozlatiči.

c. Pokretni ili rotirajući.

d. Izložene etikete proizvođača, preuzimatelja rizika i ostalih kada se etikete zakonom zahtijevaju, moraju se nalaziti na neopasljivom mjestu.

e. Nikakvi drugi natpisi nisu dozvoljeni unutar 1.50 metara od linije Zakupa.

13. U odnosu na svjetlosne natpise primjenjuju se sljedeća ograničenja:

a. Jednodimenzionalna ili metarna pozadinska osvijetljena (efekt aureole) slova neće prelaziti visinu od 35 cm. Svako slovo bit će projekirano na neposrednoj površini.

b. Izložene neonске cijevi koje čine slova nalaziti će se iznad 2.50 metara ili iza stakla.

14. Zakupodavac pridržava pravo da odbije bilo koje natpise koji prema njegovom vlastitom mišljenju nisu pokladni za Mall.

15. Svi osvijetljeni natpisi moraju biti uključeni za vrijeme radnog vremena Mall-a ili sukladno vremenima koja je odredio Zakupodavac.

16. Zakupnik je u potpunosti odgovoran za izradu i postavljanje Zakupnikovog natpisa, kao i za koordinaciju izvođača Zakupnikovog natpisa.

17. Pokretni i/ili nosivi ekran i sa natpisima nisu dozvoljeni. Koordinirana grafika za posebne i privremene ekrane mora biti odobrena od strane Zakupodavca. Odobrenje za programe privremenih natpisa mora biti pribavljeno svaki puta kada se program ili serij natpisi revidiraju. Početno odobrenje određenog programa ne sadržava opće odobrenje za kasnije natpise ili programe natpisa. Zabranjeni su ekran i natpis izvan linije Zakupa.

6. Kriteriji za rasvjetu

1. Sva rasvjeta mora biti pregledana i odobrena od strane Zakupodavca.

2. Zakupodavac se opskrbljiva rasvjetu izloga. Opća rasvjeta Mall-a neće osigurati dostatnu rasvjetu za robu koja se nalazi u izlozima dućana. Izlozima dućana koji se nalaze na linije Zakupa Zakupnik će morati ugraditi rasvjetu u Zakupnikovom području donje plohe u obliku ulegnutih svjetlosnih izvora sa žarnom nit. Razina osvjetljenja unutar područja kontrole projekta može iznositi najviše 320 Lux.

3. Neće postojati direktno blještavilo iz izloga u područje Mall-a.

4. Izložena svjetla unutar dućana, ukoliko ista nisu samo za dekorativne svrhe, bit će dozvoljena uz posebno odobrenje Zakupodavca.

5. Sve vitrine i izložbena postolja moraju biti prikladno osvijetljena i ventilirana. Direktno vizualno izlaganje užarenih sijalica i/ili fluorescentnih cijevi je zabranjeno.

6. Ukoliko se koriste ugrađene fluorescentnog stropnog svjetla, bijeli akrilni postari za svjetla ili jasni akrilni difuzori u obliku ptice neće biti dozvoljeni. Fluorescentne instalacije unutar 3,0 metara od linije Zakupa su zabranjene.

7. Svi planovi i specifikacije koji se odnose na osvijetljavanje izloga kao i unutrašnjosti dućana bit će dostavljeni Zakupodavcu radi pregleda i odobrenja prije same gradnje.

8. Usijane žarulje mogu biti korištene za opće osvijetljenje samo pod uvjetom da je Zakupnik ustanovio identitet istih s obzirom na temu i motiv, te pod uvjetom da su iste odobrene pisanom putem od strane Zakupodavca.

9. Način osvjetljenja trasa bit će u skladnosti sa dizajnom Zakupnikovog prostora. Ukoliko su instalacije trasa dio unutrašnjeg uređenja, te u slučaju da se trže i ostale završne obrade, odobrenje Zakupodavca bit će nužno.

10. Sheme cjelokupne rasvjete moraju biti dostavljene Zakupodavcu radi pregleda i odobrenja.

7. Posebni kriteriji

Ovo poglavlje sadrži kriterije koji se odnose na posebne lokacije unutar Avenue Mall-a. Priloženi planovi označuju gdje se takovi kriteriji primjenjuju. Zakupnici moraju konzultirati ovaj plan kako bi utvrdili da li se na njihov dućan/izlog dućana odnosi bilo koji od posebnih kriterija. Kriteriji koji se izlazu u nastavnom dijelu koriste se kao dodatak općim kriterijima. U slučaju da su odredbe Općih i Posebnih kriterija u sukobu, primijenit će se Posebni kriteriji.

1. Ulazno dvorište – Ulazno dvorište se nalazi na palozanim planovima, te je kao takvo utvrđeno. Od Zakupnika se zahtijeva da vrše glaziranje u potpunoj visini, te im se savjetuje da imaju napis na samom staklu.

2. Uvjeti s obzirom na uglove – Gdje god konstrukcija i maloprodajni uvjeti dozvoljavaju, Zakupnicima se savjetuje glaziranje na različitu čeonih spojeva. Prethodno se posebice savjetuje kod uglova i prozora za izlaganje robe.

3. Uvjeti s obzirom na stupove – Kada područje Zakupa sadrži supične uvjete, od Zakupnika se očekuje da posupe takovim situacijama kao dizajnerskim mogućnostima i oni bi trebali biti što je više moguće kreativni i ekspresivni u izradi izloga dućana. Prethodno se posebice odnosi na slučaj kada izlog Zakupnikovog dućana uključuje stup konstrukcije koji nije pregradni zid, već se isti nalazi kao element "u sredini" izloga dućana.

B. Zahtjevi s obzirom na podneske Zakupnika

Svi Zakupnici su dužni podnijeti potpunu i točnu građevinsku dokumentaciju Zakupodavčevom koordinatru za Zakupnika radi provjere od strane Administratora projektnih kriterija. Dizajn izloga dućana, uključujući napise, bit će pregledano u svrhu usuglašavanja istog sa pripadajućim projektnim kriterijima. U svrhu izbjegavanja ponavljanja dizajna i materijala, te kako bi se osigurala individualnost trgovaca, izlozi dućana će biti procijenjeni u kontekstu sa prethodno odobrenim susjednim izlozima dućana.

POSTUPCI I ZAHTEJEVI

Zakupodavac će pripremiti za Zakupnika Nacrti plan Zakupa (Lease Outline Drawing) koji će prikazivati područje u zakupu od strane Zakupnika u mjerilu 1:50, odjeljke i nagibe, te će isti također sadržavati detalje i tipične uvjete s obzirom na izloge dućana koji se primjenjuju na taj konkretni prostor. Radeći prema ovim informacijama, Zakupnik mora predložiti dokumentaciju odnosnu na dizajn i gradnju u dvije faze:

Nacrti, specifikacije i plan u boji moraju biti dostavljeni Zakupnikovim koordinatru kako slijedi:

1. Jedan primjerak reproducirajućih ispisa.
2. Tri primjerka ispisa.
3. Specifikacije koje se ne nalaze na nacrtima moraju biti predložene na A4 papiru, u tri primjerka.
4. Uzorci i komadići boja moraju biti čvrsto vezani za A4 ilustracijske tabele, kao i jasno označeni.

Nacrti moraju biti dostavljeni u dvije faze:

1. Pripremni Nacrti (Podnesak 1)

2. Građevinska dokumentacija (Podnesak 2)

Pripremni nacrti moraju biti pripremljeni čim je Zakupnikove projektant dovršio konceptualni dizajn pojedinog dućana. Svaka ove faze je upoznat Zakupodavca sa namjerama Zakupnika kao i razlaganje i ispravljanje što je više moguće problema i obzirom na kašnjenje prije faze radnih nacrti. Nacrti će uključivati sljedeće informacije kao minimum (područje se prilagođuje bilo kojih dodatnih podataka):

1. Osnovni plan koji pokazuje lokaciju na kojoj se dućan nalazi unutar Mall-a;
2. Pripremni tlocrti (mjerilo 1:50) koji naznačuju koncept unutarnjeg uređenja;
3. Tipični unutarnji nagibi (mjerilo 1:50);
4. Nagib izloga dućana i odjeljaka, uključujući bilo koje grafike i natpise. Navesti sve materijale i završne obrade (mjerilo 1:50);
5. Prethodni raspored dovratnika radova.

KONAČNA GRAĐEVINSKA DOKUMENTACIJA

Konačna građevinska dokumentacija sa svim detaljima, koja je dostavljena Izvođaču, uključivat će kako slijedi:

1. Osnovni plan koji pokazuje lokaciju unutar Mall-a;
2. Tlocrti (mjerilo 1:50) koji naznačuju materijale od kojih je izgrađen izlog dućana, boje kao i završne obrade, razum trase na kojima se nalaze klizna vrata (ukoliko se isto zahtijeva), lokacije pregradnih zidova i tipove konstrukcije, postavljanje ugoračkog inventara i lokacije zahoda sa naznakama pozicija vodoinstalacijskih cijevi;
3. Tlocrt refleksnog stropa (mjerilo 1:50) koji naznačuje stropne materijale, različite visine, lokacije svih svjetlosnih instalacija, imena njihovih proizvođača i katalogske brojeve, lampe koje će biti korištene i ugradnja istih (ulaknuti, površinski itd.), lokacije glava raspršivača i GVK (Grijanje, Ventilacija i Klimatizacija) rešetki;
4. Nagib izloga dućana i odjeljaka (mjerilo 1:50), uključujući bilo koje grafičke dijelove i natpise. Navesti sve materijale i završne obrade;
5. Unutarnje nagibe, odjeljke, i detalje koji su dostupni za gradnju (mjerilo 1:50);
6. Raspored unutarnjeg dovratnika;
7. Uzorke i komadiće boja koje su čvrsto pričvršćene za A4 ilustracijske tabele i jasno označene.

8. Detalji s obzirom na natpis (mjerilo 1:20) sadržavajući poglede s obzirom na nagib i odjeljke, veličine slova i stil, sve boje i materijale, metode osvjetljenja, boje osvjetljenja i zahtjevi s obzirom na voltažu. Zakupnici u odjelu prehrane izvršit će i detalje o pločama sa jelovnicima, kao i predloženu metodu privremenih natpisa (prodaje, dnevnih i nedjeljnih jelovnica) uključujući lokaciju, veličinu, materijale, boje, tip slova i metodu uokvirivanja.

9. Tehnički nacrti, uključujući električne, za grijanje, ventilaciju, klimatizaciju, vodovodne i raspršivačke instalacije.

10. Nacrti moraju navoditi povezana električna opterećenja, težine teške opreme, kutije itd.

11. Specifikacije koje se ne nalaze na nacrtima moraju biti prodane na A4 papiru u tri primjerka.

PROPISTI O GRADNJI

Zakupnici su u potpunosti odgovorni za postupanje u skladu sa svim važećim zakonima i pravilnicima koji se odnose na njihov tip prostora u zakupu.

Opaska:

Gradnja Zakupnika počet će samo na temelju nacrti koje je odobrio Zakupodavac pisanim putem. Razlike koje postoje između odobrenih nacrti i stvarne gradnje zahtijevat će izmjene kako bi iste postale sukladne odobrenim nacrtima na Zakupnikov trošak. Zahtijeva se od Izvođača Zakupnika da dostavi jedan primjerak građevinske dokumentacije Zakupodavcu prije početka gradnje kako bi se utvrdilo da se gradnja nastavlja od posljednjih odobrenih nacrti. Nakon izvršene provjere od strane Zakupodavca, ti nacrti moraju biti korišteni na terenu.

Neće se smatrati da niti jedno odobrenje od strane Zakupodavca sadržava bilo koje neslaganje u odnosu na ovaj dokument ukoliko neslaganje nije bilo kao takvo utvrđeno u podnesenim planovima. U slučaju bilo kojih odstupanja između nacrtnih kriterija i onih iz Zakupodavčevog Nacrtnog plana Zakupa, primjenjivat će se ovaj posljednji. Nakon zaprimanja Nacrtnog plana Zakupa, a prije početka gradnje, Zakupnik će dostaviti cjelokupne radne nacrti i specifikacije za gradnju prostora u zakupu u svrhu dobivanja pisanog odobrenja Zakupodavca.

9. Zakupnici u odjelu prehrane

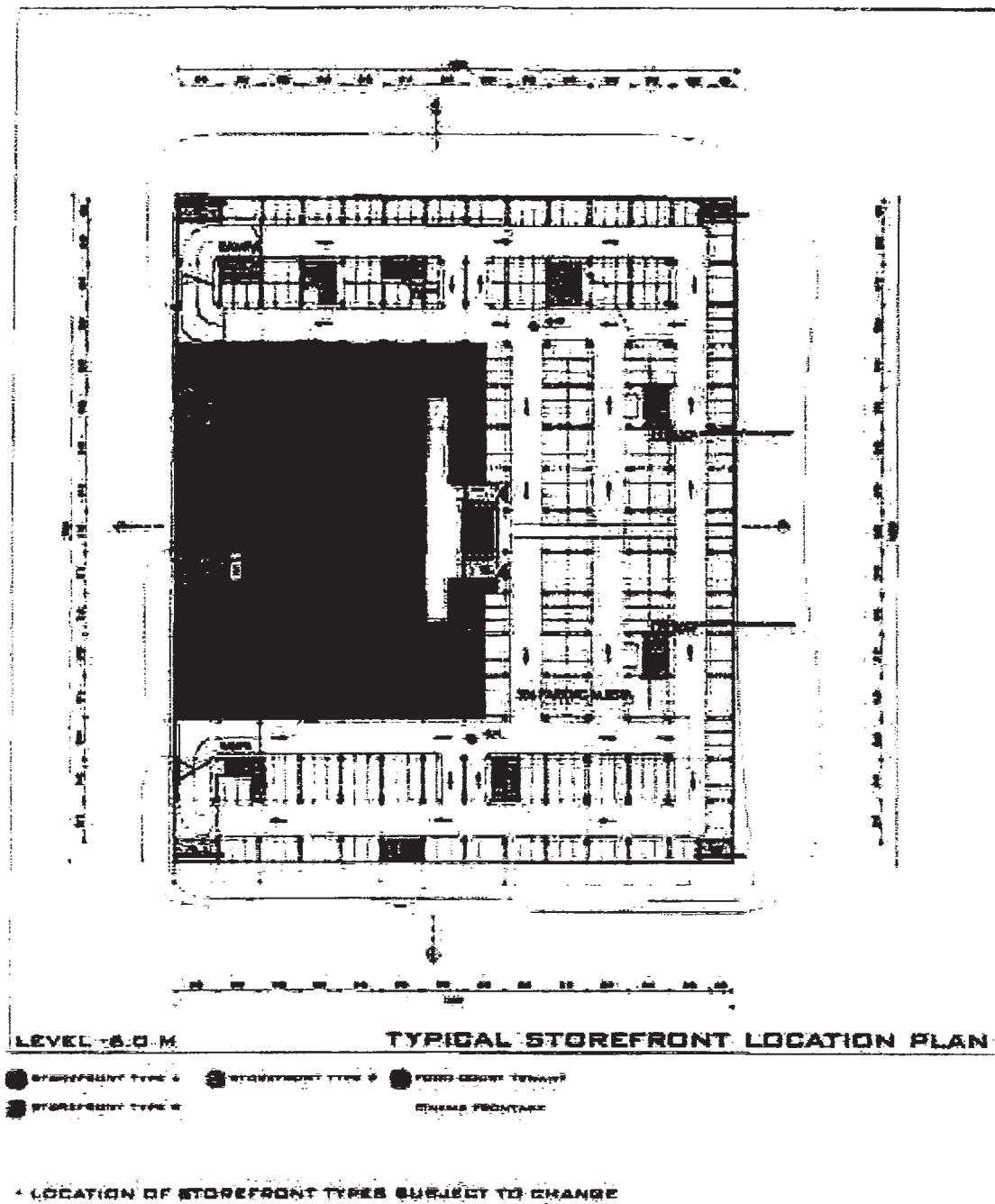
Kriteriji će biti koordinirani zajedno sa Paketom grafičkog dizajna

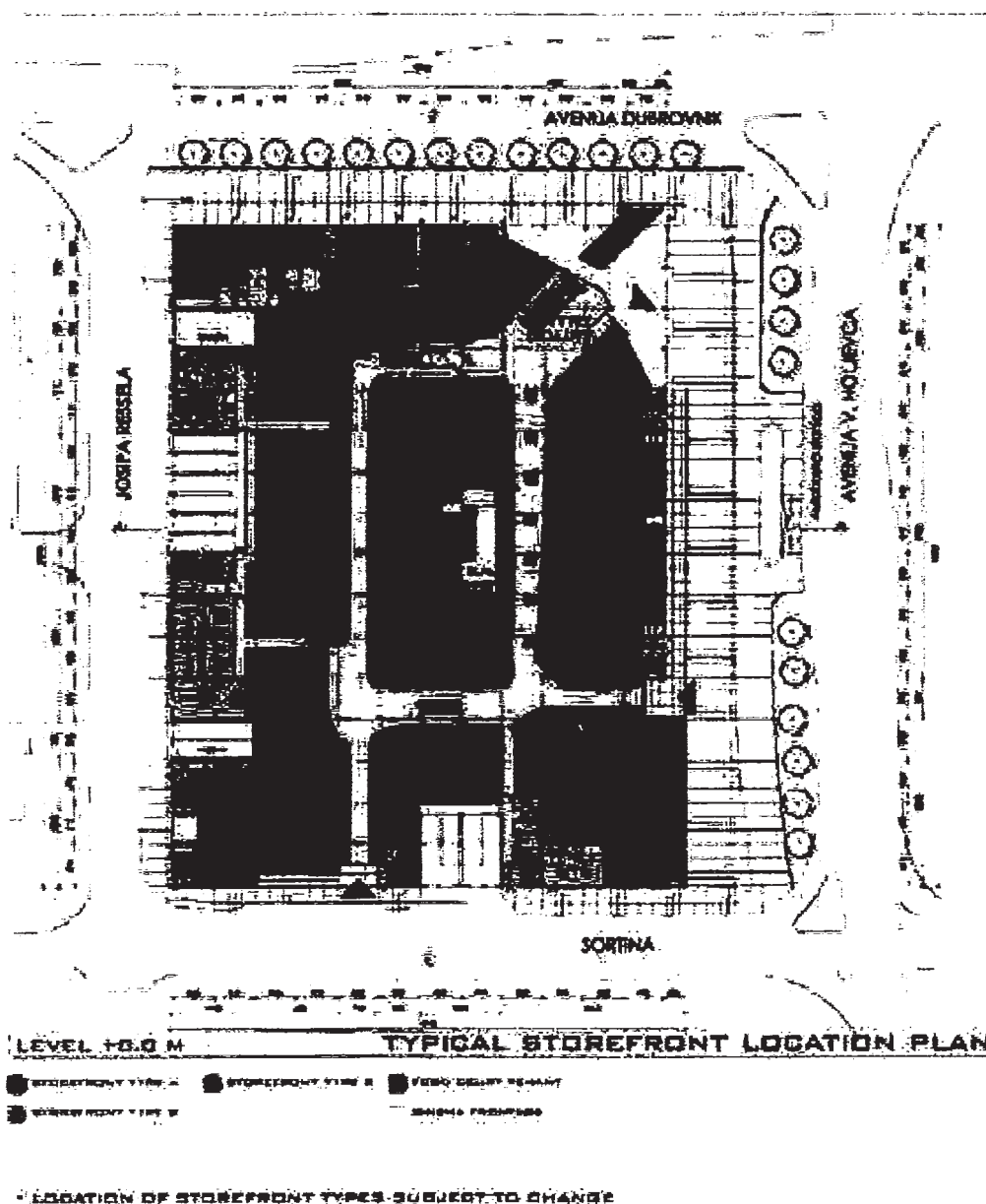
10. Oštri natpisi

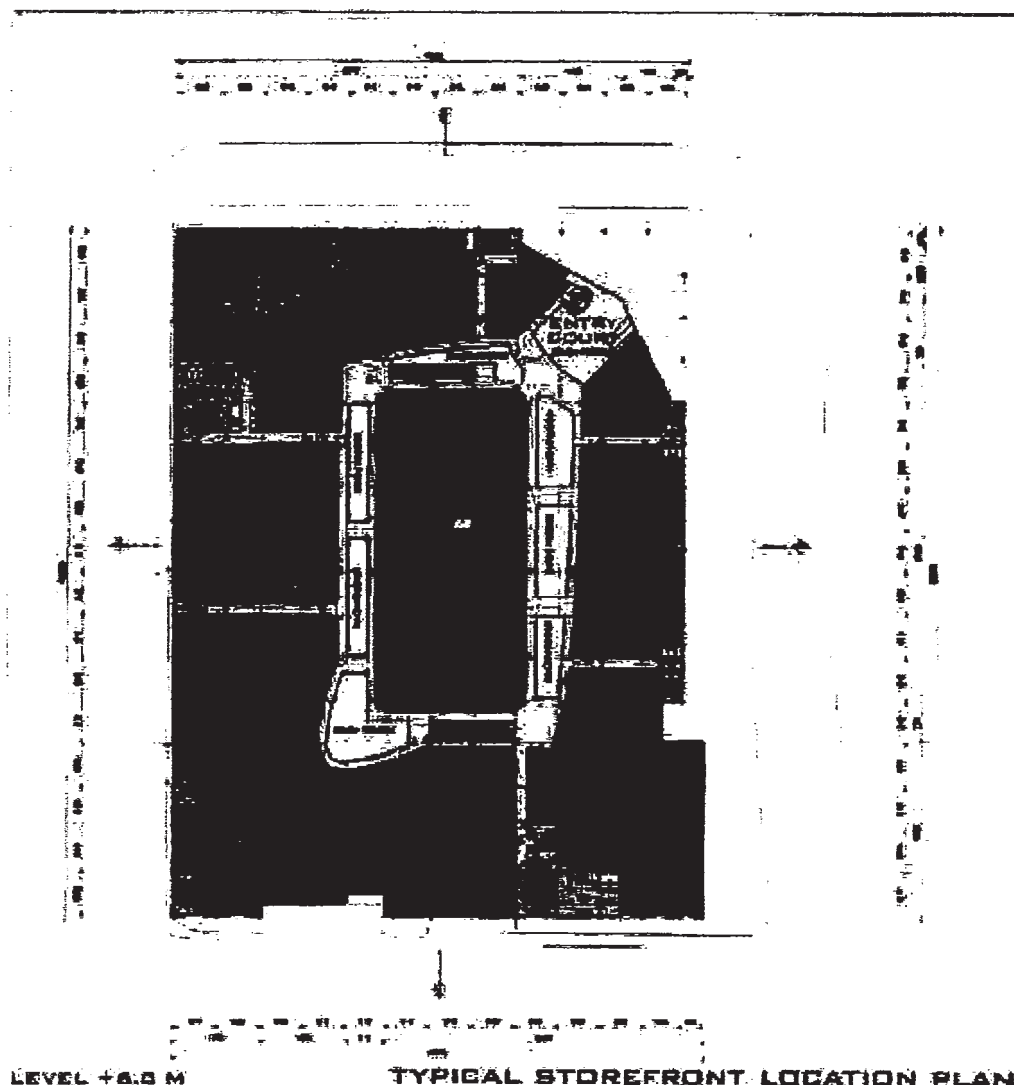
Kriteriji će biti koordinirani zajedno sa Paketom grafičkog dizajna

11. Zakupnici keno dvorana

Bit će dogovoreno kasnije.

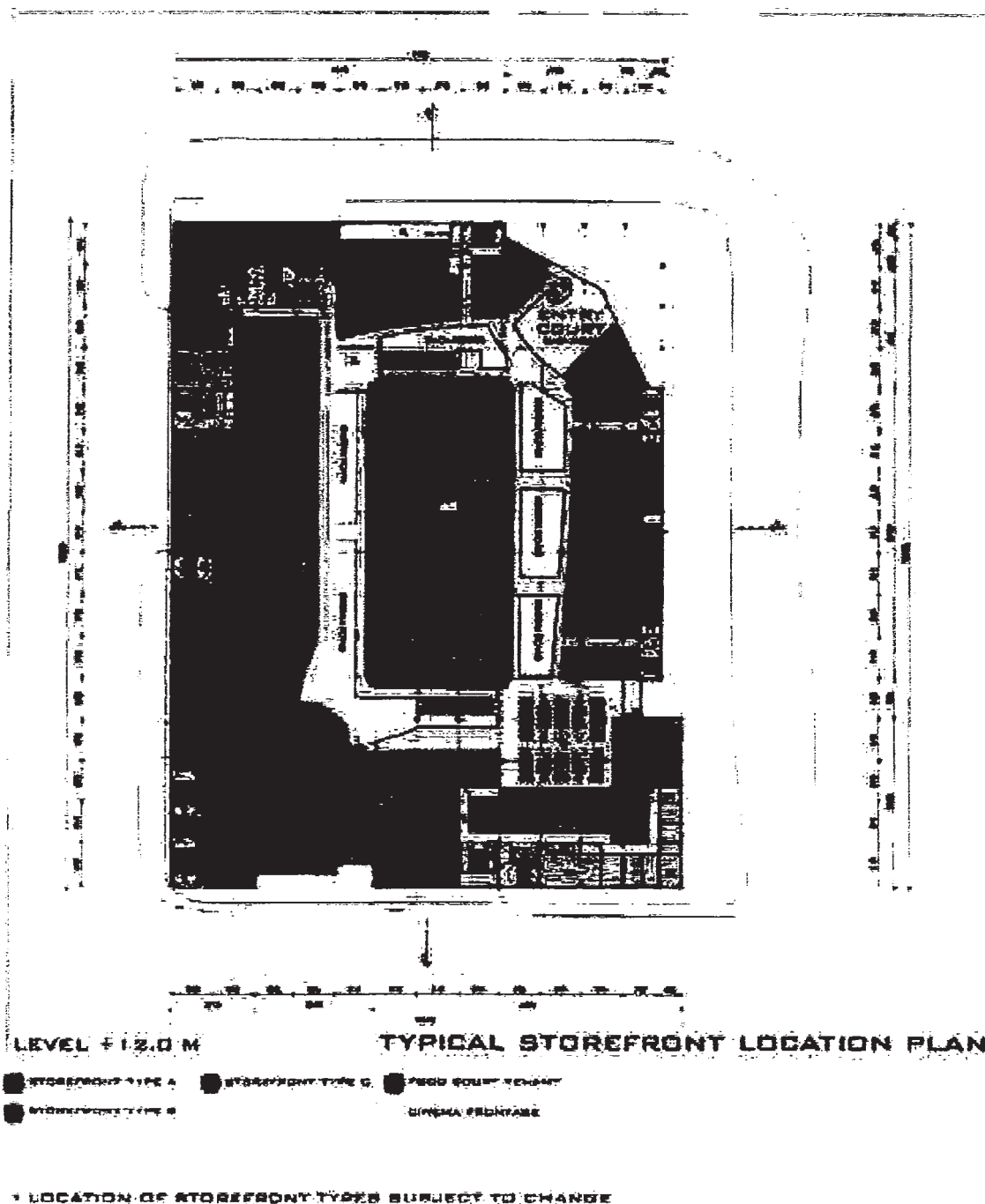


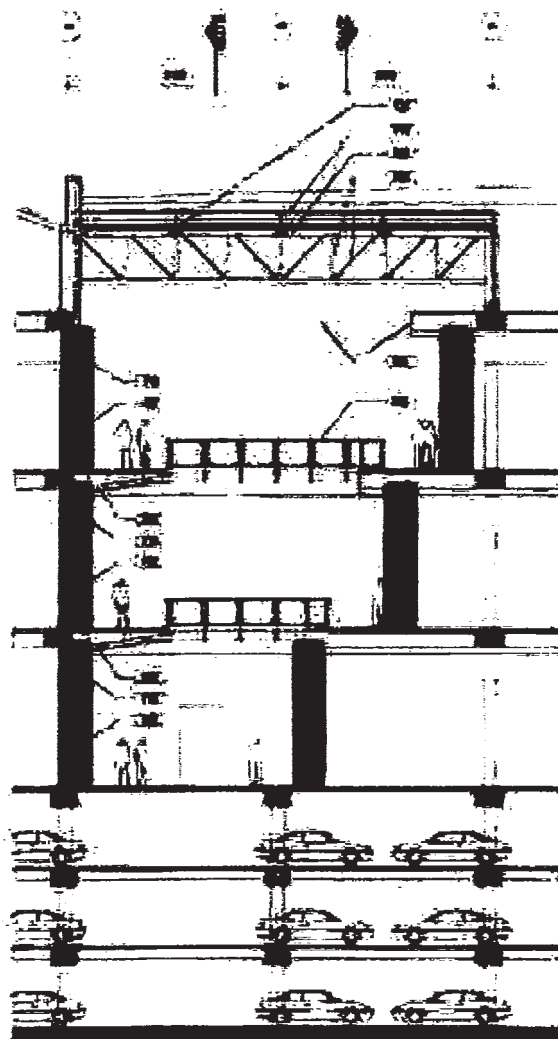




LEVEL +6.6 M
 TYPICAL STOREFRONT LOCATION PLAN
 ● SPECIFICATION TYPE 1 ● SPECIFICATION TYPE 2 ● REDUCED-HEIGHT
 ● SPECIFICATION TYPE 3 ● SMALL-HEIGHT

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

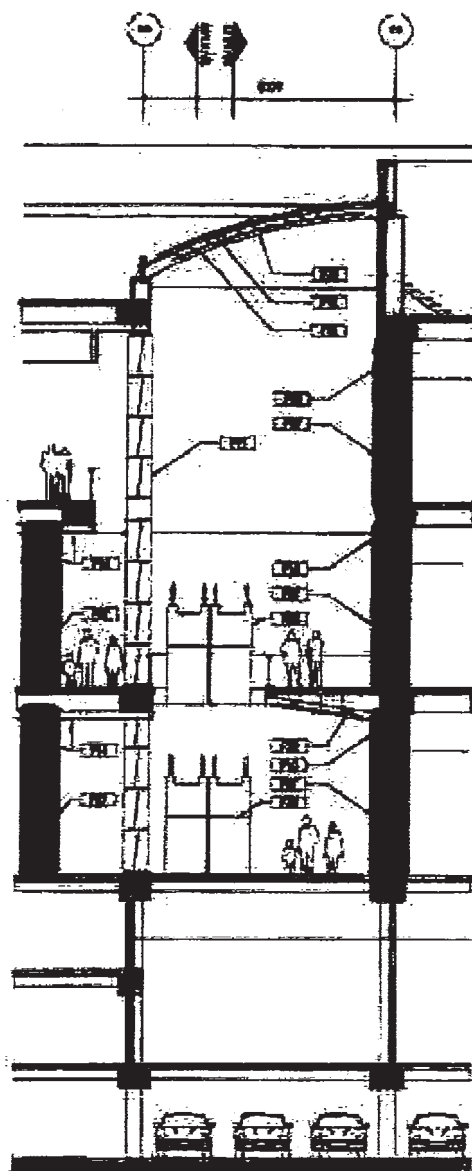




EAST MALL SECTION

typical storefront locations

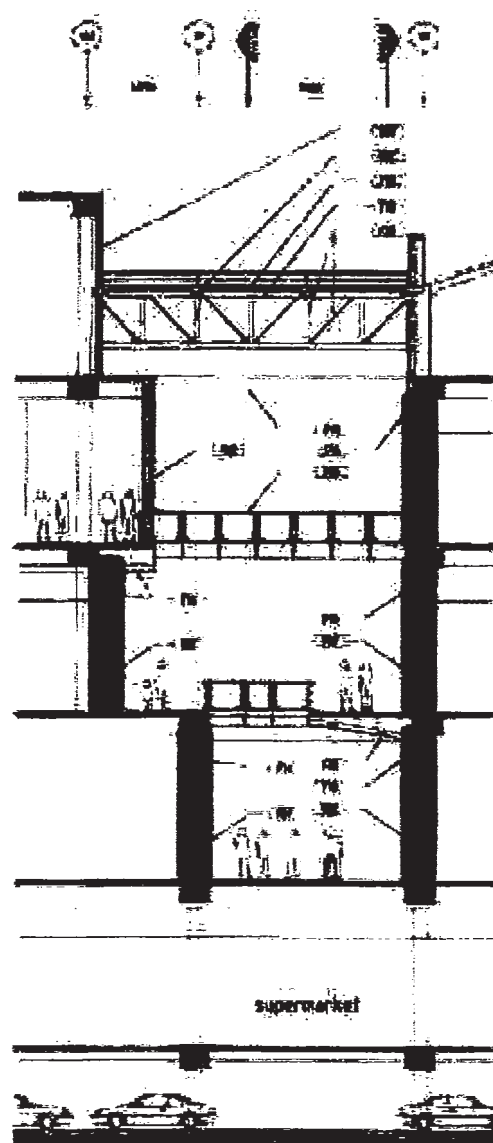
• LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE



SOUTH MALL SECTION

typical storefront locations

* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

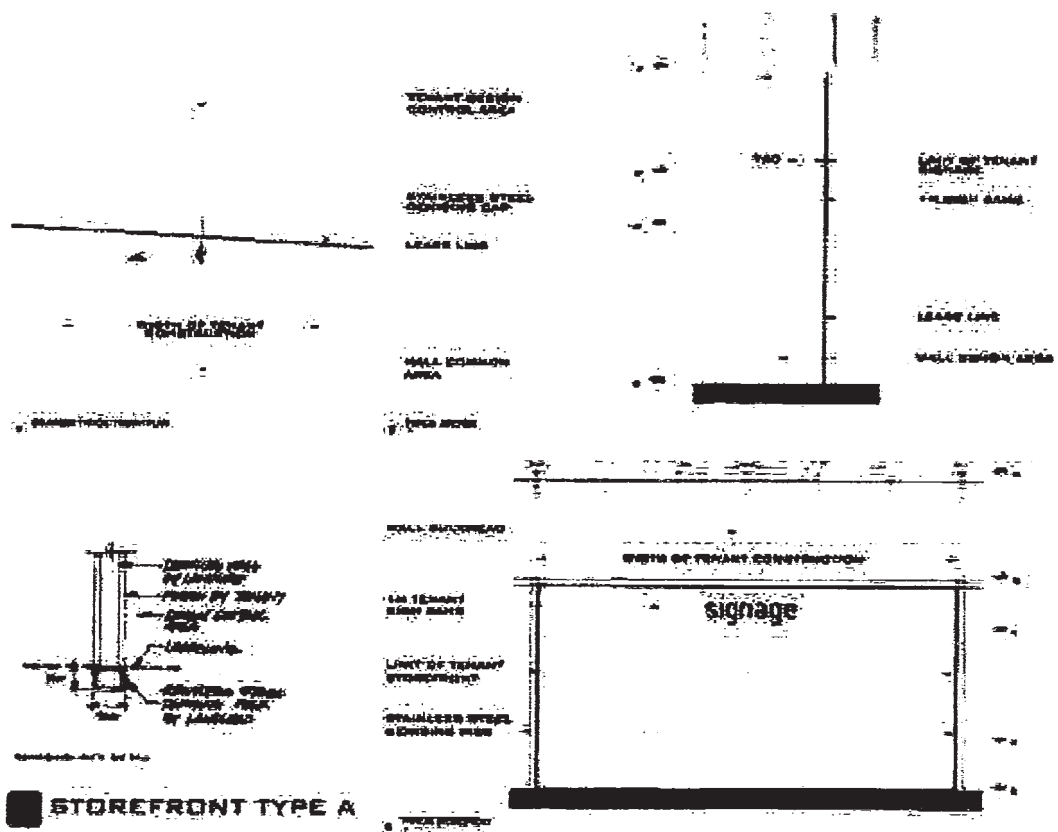


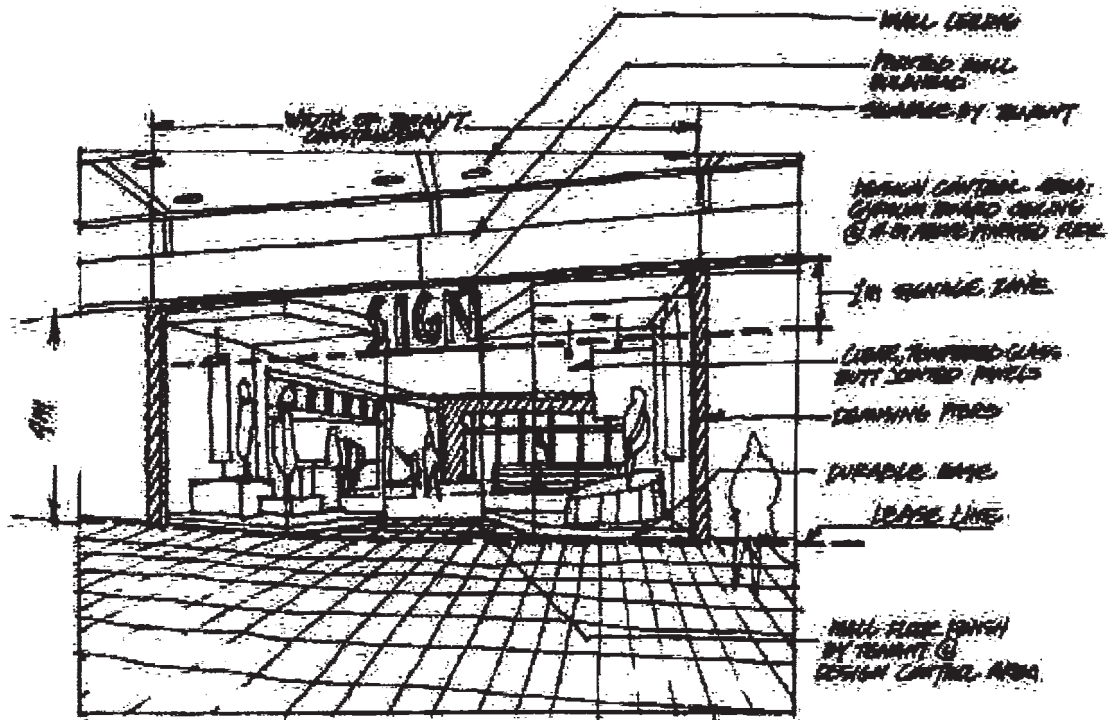
WEST MALL SECTION

TYPICAL STOREFRONT LOCATIONS



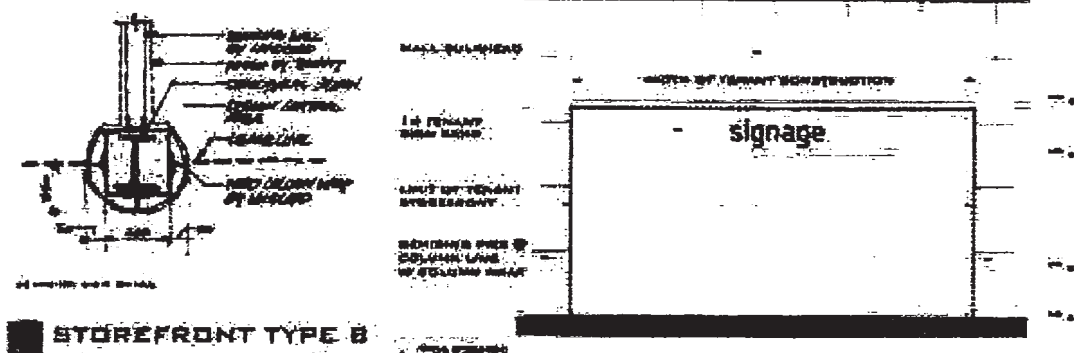
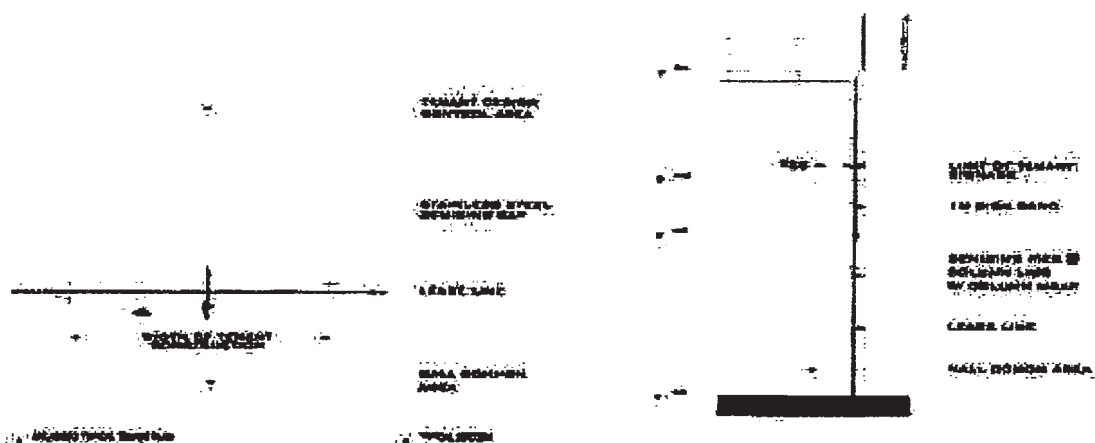
* LOCATION OF STOREFRONT TYPES SUBJECT TO CHANGE

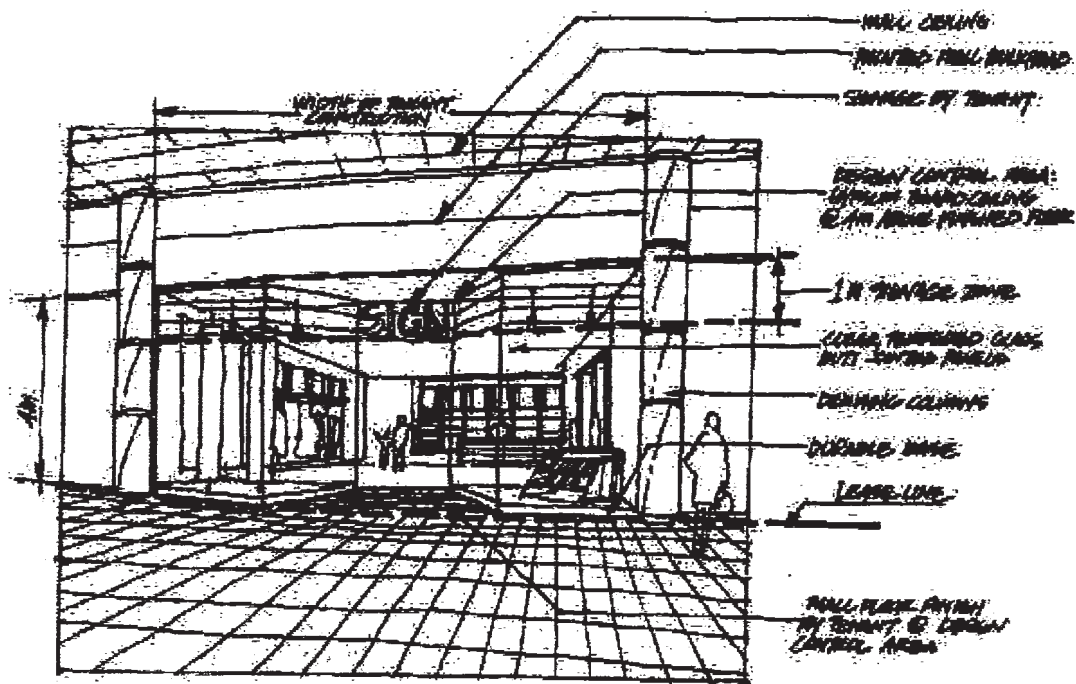




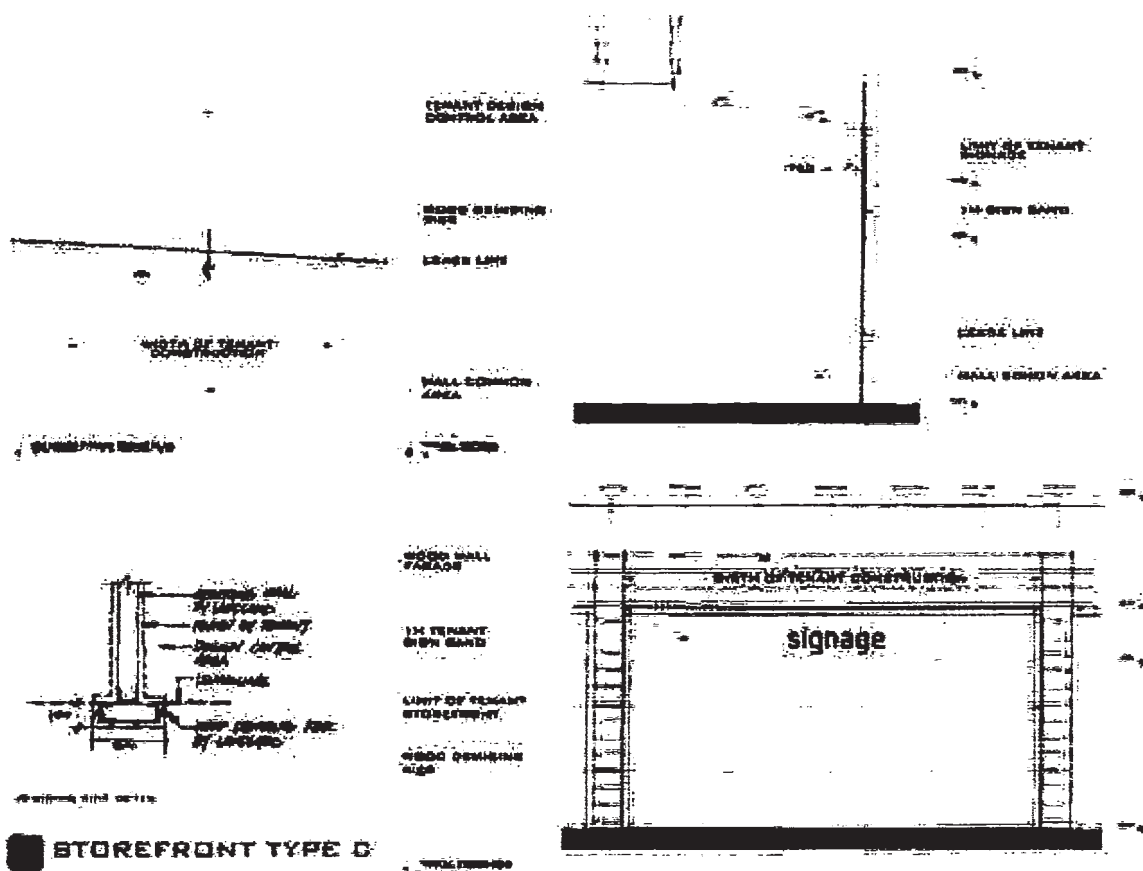
GLASSING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR TO GIP TO CEILING & 4" AIR TO PROVIDE AND ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL.

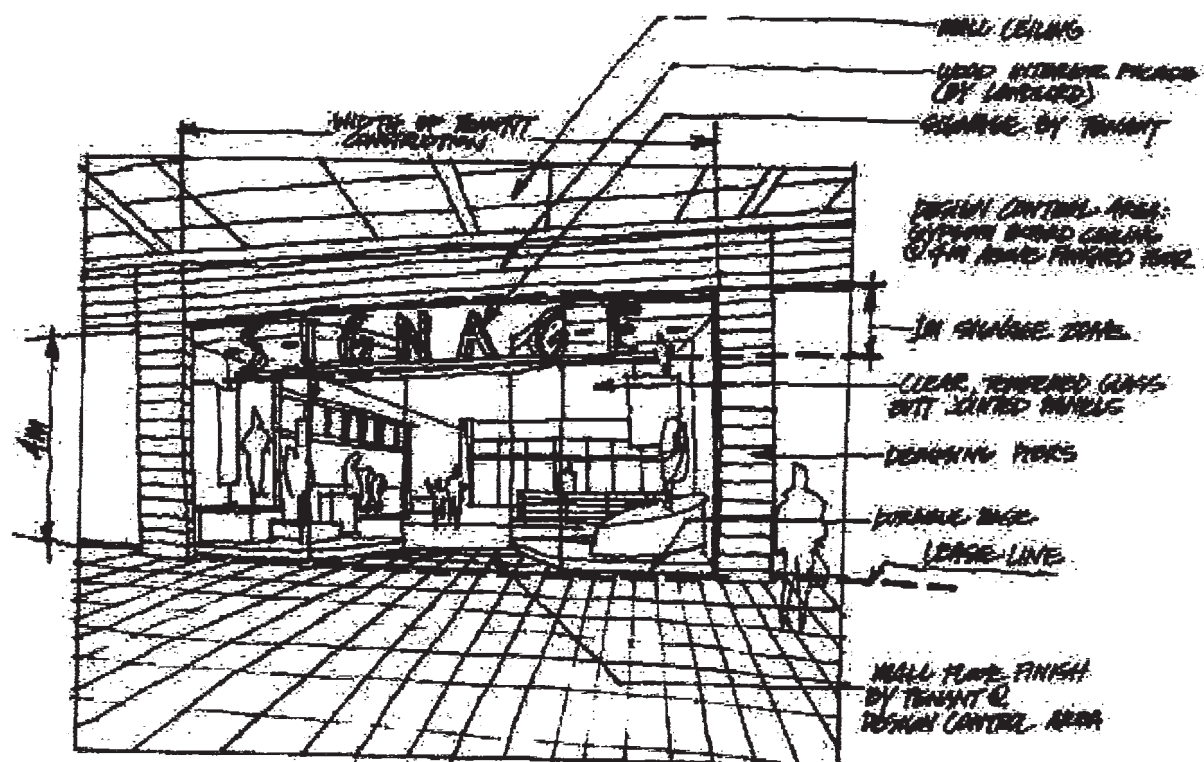
STOREFRONT TYPE A





STOREFRONT TYPE B





GLAZING MAY SPAN FROM THE FINISHED FLOOR
TO 4" ABOVE CEILING & AN AFT. 7' HEIGHT AND
ENCOURAGE A SENSE OF OPENNESS WITHIN THE MALL

12 Kriteriji za određivanje odjela prehrane

Odjel prehrane u Avenue Mall nalazi se na drugoj razini centra kao dio Zabrane površine, koja će također uključivati kuglanu, područje za igranje djece i kino. Javna površina ove razine uključuje odjel prehrane sa mjestima za sjedenje, te će ista uključivati visoki strop sa srećanim grafičarima i osvrjetljenjem, kao i živopisan keramički porculanski pod, te unutrašnji pejzaž i oslikavanje. Prirodno svjetlo dolazi će od strane najvišeg dijela glavne luke: prozorima na istočnoj i zapadnoj fasadi te od prirodne vegetacije i biljaka.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE IZLOGA/PULTOVA

Posebna pažnja bit će posvećena vizualnoj organizaciji uslužne površine. Raspored opreme, izgled materijala i ploče sa popisom jelovnika bit će dostavljene Zakupodavcu radi odobrenja.

1. Pregradni Zidovi i pregradne ploče od gipsa bit će osigurane od strane Zakupodavca na Zakupodavčev trošak. Drevna završna obrada protezat će se u sam zakupljeni prostor kako bi ista bila poravnata sa straznjim rubom pulta. Između zakupljenog prostora i bilo kojeg uslužnog ili izlaznog hodnika, Zakupodavac će osigurati betonske blokove, keramičke pločice, betonske blokove lakše kategorije i/ili armirani beton na Zakupodavčev trošak.
2. Stropne ploče od gipsa kao i straznji zid bit će osigurani od Zakupnika. Djelomična visina keramičkih pločica na zidu bit će ugrađena od strane Zakupodavca na Zakupnikov trošak. Zakupodavac će osigurati betonske blokove, keramičke pločice, betonske blokove lakše kategorije i/ili armirani beton u pregradnim zidovima od keramičkog dijela pregradnog zida do straznje strane uslužnog hodnika – na Zakupnikov trošak.
3. Zakupnik će izgraditi pult uzduž cjelokupnog prednjeg dijela Zakupnikovog prostora u zakupu. Lokacija pulta Zakupnika bit će ograničena naizmjeničnim dimenzijama koje su kao takve određene za područje Kontrole pultova u priloženim dijagramima.
4. Zakupnikova izgradnja pultova pratit će profile i visinske dimenzije sukladno priloženim nacrtima.
5. Odobreni materijali pokrova i prednjeg dijela pulex uključuju mramor, granit, čisto staklo, nehrđajuće željezo, sintetičke polimere (Corian) ili keramičke pločice.
6. Uleknuća u gornjoj površini pulta (za blagajnu, hranu, poslužavnike, aparate za piće itd.) bit će dozvoljena ukoliko su postavljena najmanje 15cm ud prednjeg ruba pulta. Lokacija i dizajn uleknuća mora biti odobrena od strane Zakupodavca prije same gradnje.
7. Vitrine na prednjim dijelovima pultova bit će dozvoljeni sa maksimalnim ograničenjem visine od 1.40m iznad završne linije poda. Vitrina ne smije biti pozicionirana niže od 45cm iznad završne linije poda. Zakupnik može ugraditi vrata na zaključavanje u prolazu do kuhinje radi vlastite sigurnosti. Rešetke koje se otiraju nisu dozvoljene.
8. Kada je isto prikladno, prirodna vegetacija će biti dozvoljena radi održavanja okoliša koji postoji u

zajedničkim prostorima za sjedeće, no ista mora biti pregledana i odobrena od strane Zakupodavca. Zakupnik je odgovoran za održavanje bilo kojih dodanih biljaka. Umjetne biljke nisu dozvoljene.

9. Zakupodavac će osigurati podne materijale sve do Zakupnikovog pulta, uključujući i 15cm visoku bariju za održavanje, na Zakupnikov trošak.

10. Uslužna vrata svih Zakupnika u odjelu prehane bit će napunjena 90cm široka sa pragom uzduž cjelokupne širine zahjepljenim na ploči. Uslužna vrata bit će u potpunosti uskladena.

11. Zakupnici u odjelima prehane dužni su nanijeti žbuku na vodootpornu membranu cjelokupne ploče područja zakupa. Posadni detalji koje proizvođači propisuju s obzirom na prediranja ploča, temeljnih sidova, pragova i ostalog moraju biti poštivani. Zakupodavac će izabrati proizvođača i sustav kojeg će koristiti Zakupnik.

12. Samoposlužna linija neće biti projektirana odnosno neće izlaziti izvan linije zakupa poslovnog prostora.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE NATPISA ZAKUPNIKA

Ovi radovi bit će uvjetovani odobrenjem Zakupodavca; te će biti poduzeti isključivo uz Zakupnikov trošak.

1. Svaki Zakupnik je dužan održavati osvjetljeni natpis. Zakupnikov natpis pojaviti će se na poprečnoj pregradi neposredno iznad vrha Zakupnikovog blagajničkog stola. Projekt, izrada i ugradnja natpisa bit će provedena na Zakupnikov trošak.

2. Zakupnik će izraditi ploče sa menijima i poprečne pregrade sukladno specifikacijama Zakupodavca koje su prikazane u pratećim dijagramima. Boja, izrada i natpisi menija bit će odabrani od strane Zakupnika, pod uvjetom odobrenja od strane Zakupodavca.

3. Pokretni zasloni natpisa NISU dozvoljeni. Koordinirane grafike za posebne privremene zaslone moraju biti odobrene od strane Zakupodavca. Odobrenje za programe privremenih natpisa mora biti pribavljeno svaki put kada se program tih natpisa revizira. Natpisi na fotokopiranom papiru, rukom pisani natpisi i/ili primjeri su privremenih natpisa koji NISU dozvoljeni. Nijedan zaslon ili natpis nije dozvoljen izvan linije zakupa.

4. Duljina natpisa neće prelaziti 75% od duljine izloga dužana sa maksimalnom visinom slova od 40cm.

5. Jedan natpis ili druga grafička obrada dozvoljen je po visini izloga dužana. Svaki Zakupnik koji ima izloge dužane na dva nall-a može inkorporirati jedan natpis po izlogu sukladno dopuštenom od strane Zakupodavca.

6. Sljedeći osnovni tipovi natpisa su dozvoljeni: