



Sawatzky
Property & Facility Management



Запуск ТРЦ: отделочные работы,
практика взаимодействия с
арендаторами

Основные этапы

Этап 0. Заключение Договора аренды

Этап 1. Предпроектная подготовка и проектирование

Этап 2. Подготовка и обеспечение производства работ

Этап 3. Непосредственно выполнение работ

Этап 4. Приемка в эксплуатацию

4

Основных этапа

Организации работ



Этап 0



Дата
Заключения
Договора аренды

Дата
Открытия торговой
зоны

Акт
разграничения

Мощности
в ТУ

- Разделительная ведомость
- Требования к подрядчикам
- Стандарты отделки
- Регламент проведения отделочных работ



Сроки проведения отделочных работ

менее 100 м2:	- 30-40 дней
100 - 300 м2:	- 2-3 месяца
300 - 800 м2:	- 3-4 месяца
более 800 м2:	- 5 и более месяцев

Этап 1. Предпроектная подготовка и проектирование

- Получение технических условий на присоединение мощностей к инженерным сетям здания
- Согласование Исполнителя Работ по проектированию
- Разработка проектной документации
- Согласование проектной документации с Арендодателем



Этап 2. Подготовка и обеспечение производства работ

На 3 этапе происходит

- Согласование с Арендодателем Исполнителя работ
- Согласование с Арендодателем графика производства Работ
- Порядок пользования коммунальными услугами на период производства Работ
- Назначение приказом по организации Арендатора лиц ответственных за электрохозяйство и пожарную безопасность арендуемых помещений на период производства работ
- Оформление Арендатором (подрядчиком арендатора) полиса страхования
- Получение от Арендодателя Ордера на производство работ
- Приемка помещений для производства Работ
- Согласование с Арендодателем маршрутов движения персонала Исполнителя работ, маршрутов доставки оборудования и материалов
- Защита строительных конструкций от возможных повреждений по маршрутам доставки оборудования и материалов

Итогом этапа является приемка помещений для производства работ

Этап 3. Выполнение работ

- Начало производства работ
- Установка расчетных счетчиков ресурсов, потребляемых в период производства Работ
- Выполнение Работ
- Надзор за строительством





Этап 4

Этап 4. Приемка в эксплуатацию

- Подключение к инженерным сетям здания
- Проведение индивидуальных и комплексных испытаний
- Приемка выполненных работ у Исполнителя работ
- Передача Арендодателю комплекта исполнительной документации
- Удаление средств защиты, вывоз мусора, ликвидация строительного офиса



На что обратить внимание

- Замена подрядчиком материалов и оборудования, предусмотренных проектом на более дешёвые аналоги
- Применение отделочных материалов со степенью горючести не соответствующей требованиям
- Обеспечение проектной огнестойкости витрин
- Не согласованная замена типов кабелей
- Применение пластиковых труб не соответствующих противопожарным требованиям
- Применение гибкой подводки в системе спринклерного пожаротушения
- Ограничение доступа к оборудованию и к транзитным коммуникациям, требующим обслуживания
- Загромождение пожарных извещателей и оросителей
- Некачественная теплоизоляция

Резюме

- Основной документ – Договор Аренды с приложениями
- Системное управление процессом – «одно окно»
- Непрерывный контроль – документирование процесса
- Своевременные административные меры (при необходимости)
- Налаженная коммуникация между всеми участниками процесса



Успехов в работе!

Sawatzky
Property & Facility Management

+7 495 792-38-92
info@sawatzky.ru
www.sawatzky.ru