



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

#ABC Obiektów Handlowych



EUROPEAN
shopping places trust

Techniczne aspekty obiektów handlowych

Warszawa, 26.09.2023 r.

Techniczne aspekty działania obiektów handlowych

- Z czego składa się obiekt handlowy
- Rozbudowa/ przebudowa
- Codzienne funkcjonowanie obiektu
- Struktura i wyposażenie obiektu handlowego
- Usterka w obiekcie handlowym
- Przetargi

EKSPERCI

Konrad Biskupski,
Head of Technical
Department, EPP



Marcin Brynczka
Technical Director, Property Management
Sierra Balmain Property Management



Dariusz Bąk
Portfolio Technical Manager,
BNP Paribas Real Estate



Z czego składa się obiekt handlowy?

1. Powierzchnia najmu i części wspólne

Powierzchnie wspólne

– powierzchnie służące do wspólnego użytku najemców lokali w Centrum Handlowym i klientów oraz zarządcy, obejmujące wewnętrzne powierzchnie i urządzenia wspólne takie jak:

- wejścia,
- wyjścia ewakuacyjne,
- halle,
- korytarze,
- toalety i umywalnie,
- kantyny,
- sale konferencyjne i pomieszczenia biurowe wykorzystywane przez zarządcę, personel administracyjny obsługujący obiekt
- pomieszczenia wykorzystywane przez personel techniczny budynku,
- zewnętrzne powierzchnie i urządzenia wspólne.

1. Powierzchnia najmu i części wspólne

Powierzchnia najmu

część obiektu, o określonej powierzchni, której granicznymi przegrodami są:

- ściany działowe między lokalami
- otwarcie na pasaż (pod budowę witryny i/lub ruchomej przegrody pożarowej)
- ściana/ściany zewnętrzne obiektu
- stropy pomiędzy kondygnacjami lub dach.



LOKALE NAJEMCÓW

Co to jest lokal handlowy?

Lokal w obiekcie handlowym to wydzielona przestrzeń oddzielona ścianami do wyłącznej dyspozycji najemcy. Lokale są oddzielone od korytarza zazwyczaj witrynami lub ruchomymi przegrodami pożarowymi.



2. Lokale najemców – jak może wyglądać lokal

- **Shell and Core** – standard deweloperski, podstawowy stan wykończenia wynajmowanej powierzchni.
- **Stan po poprzednim najemcy** – lokal wykończony według standardu poprzedniego najemcy wraz z wewnętrznymi instalacjami, bez wyposażenia
- **Built to suit** – budowanie pod wymagania konkretnego najemcy lub najemców.
- **Cash contribution** – stosowana w procesie komercjalizacji nieruchomości zachęta dla najemcy polegająca na zapłaceniu mu określonej kwoty za podpisanie umowy najmu w obiekcie.
- **Fit-out** – usługa kompleksowego dostosowania powierzchni do potrzeb najemcy, od doradztwa projektowego po aranżację. Nieraz uzgadniana już na etapie projektu całego obiektu.
- **Lessee`s standard** – standard najemcy. Standard wykończenia, w którym uwzględnia się plan aranżacji najemcy.
- **Lessor`s standard** – standard wynajmującego. Standard wykończenia, jaki przewidział dla obiektu wynajmujący. Może on pokrywać się ze stanem deweloperskim, choć może też się zdarzyć, że zarządca podejmie decyzję o późniejszym podniesieniu standardu.



Lokal w stanie po poprzednim najemcy





Lokal w stanie Shell and Core



WYSPY

Co to jest wyspa handlowa?

Wyspa w obiekcie handlowym to moduł meblowy z ladą, otwarty z góry umożliwiający prowadzenie handlu na części wspólnej obiektu.



3. Wyspy w obiekcie handlowym

Wyspa musi spełniać wymagania p.poż., **mieć określoną wysokość i szerokość, aby nie zasłaniała witryn sklepowych oraz nie blokowała ciągu komunikacyjnego, ani wyjść ewakuacyjnych galerii.**

Typowe wymagania dla wysp:

- kiosk powinien być prostokątny, okrągły lub eliptyczny.
- przynajmniej połowa kiosku powinna stanowić ladę na wysokości pomiędzy 75 a 90 cm ponad poziomem wykończonej posadzki w pasażu,
- zastosowane elementy wystawowe (witryny, gabloty, wystawki) lub przeszklone fronty kiosku mają być proste, właściwie zintegrowane z pozostałymi elementami i detalami wykorzystanymi przy budowie kiosku.
- wysokość elementów powinna wynosić maksymalnie 1,5 m od poziomu wykończonej posadzki, jednak nie na całej długości stoiska.
- witryny z ekspozycją zlokalizowane przy np. balustradach, w części, w której bezpośrednio przylegają do balustrady, nie powinny być wyższe niż górna krawędź balustrady.
- miejsce – niektóre miejsca są niedostępne ze względu na inne umowy najmu

Niektóre obiekty mają podręcznik/ manual dla najemców kioskowych/ wysp

Wyspy w obiekcie handlowym



Przykłady wysp prawidłowo wykonanych



Wyspy w obiekcie handlowym



Przykłady wysp **nieprawidłowo** wykonanych





Plan lokalizacji wysp wynikający z warunków ewakuacji

DACH I ELEWACJA

4. Dach i elewacja

Do kogo należy i jakie funkcje pełni dach i elewacja w centrum handlowym?

Funkcje techniczne

- są częściami konstrukcji budynku
- są przegrodą oddzielającą powierzchnię najmu
- zabezpieczają przed zjawiskami atmosferycznymi,
- zabezpieczają przed hałasem,
- zmniejszają straty ciepła.

Funkcje użytkowe

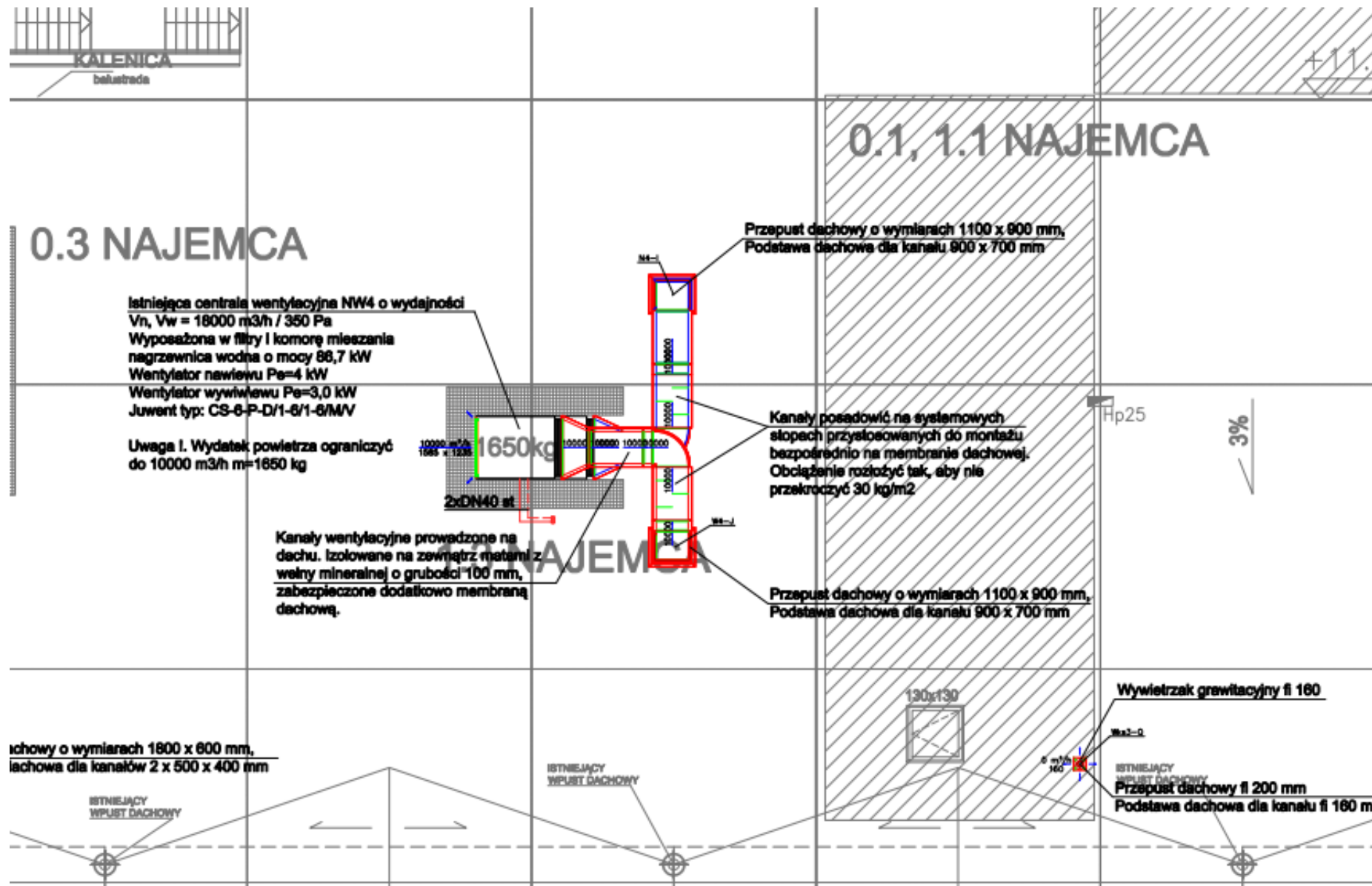
1. Dach

- powierzchnia dla montażu urządzeń HVAC
- parkingi
- strefy relaksu
- powierzchnia najmu (pod urządzenia)

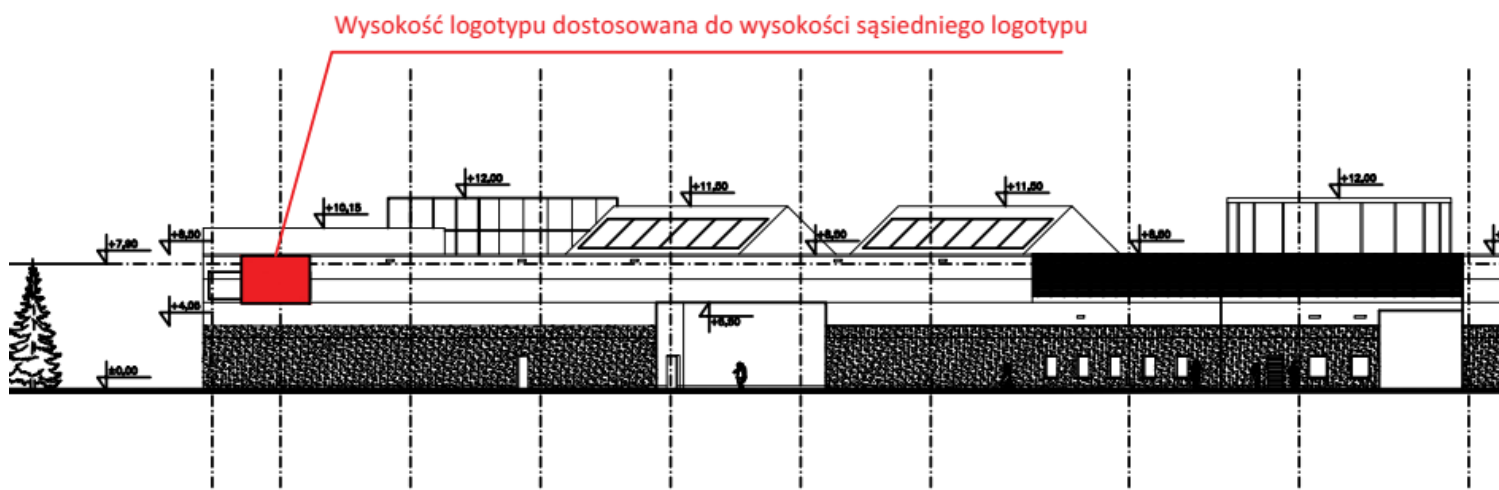
2. Elewacja

- funkcja dekoracyjna
- powierzchnia najmu

Przykład wyznaczonej powierzchni dla Najemcy na dachu na potrzeby montażu indywidualnych urządzeń wentylacyjnych



- **Elewacja** – to nie tylko przegroda budowlana, ale także powierzchnia ujęta w aneksie do umowy najmu.



Przykład wyznaczonej powierzchni dla Najemcy na elewacji na potrzeby montażu logotypu.



POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

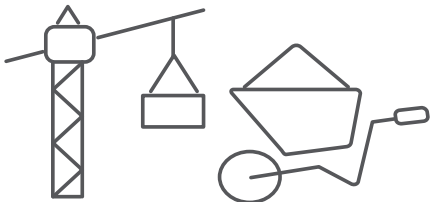


Rozbudowy i przebudowy w obiektach komercyjnych

Najczęstsze metody wyboru Wykonawcy

- **tzw. forma pakietowania**, czyli prowadzenie budowy z pomocą wielu wykonawców, najczęściej podzielonych branżowo (wymaga dodatkowego wsparcia i koordynacji wielu kontrahentów podczas realizacji inwestycji)
- **generalne wykonawstwo**, czyli wybór jednego wykonawcy, podpisanie jednej umowy i realizacja inwestycji z jednym kontrahentem

Wybór ma konsekwencje w okresie użytkowania obiektu.



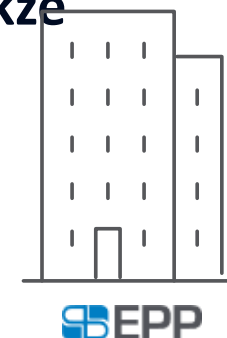
Oddanie obiektu do użytkowania



Obiekt budowlany (np. handlowy lub komercyjny) można rozpocząć użytkować z chwilą uzyskania decyzji **pozwolenia na użytkowanie (PnU)**

W tym czasie, w okresie do 1 roku lub nawet dłużej trwa faza tzw. finalnego wykończenia, wykonywania prac na lokalach (aranżacje) oraz realizacji innych drobnych zmian w różnych obszarach projektu.

PnU uzyskują tylko nowe budynki i zazwyczaj przy **PnU** uwzględniamy także wykonywane prace aranżacyjne najemców zwane pracami fit-out



Użytkowanie obiektu a jego gwarancja

Po podpisaniu z Wykonawcą protokołu odbioru końcowego robót zgodnie zapisami umowy otrzymujemy rękojmię i **gwarancję** na zrealizowane prace budowlane.

Przy inwestycjach **kontrahent na wykonane prace udziela** najczęściej **gwarancji** na:

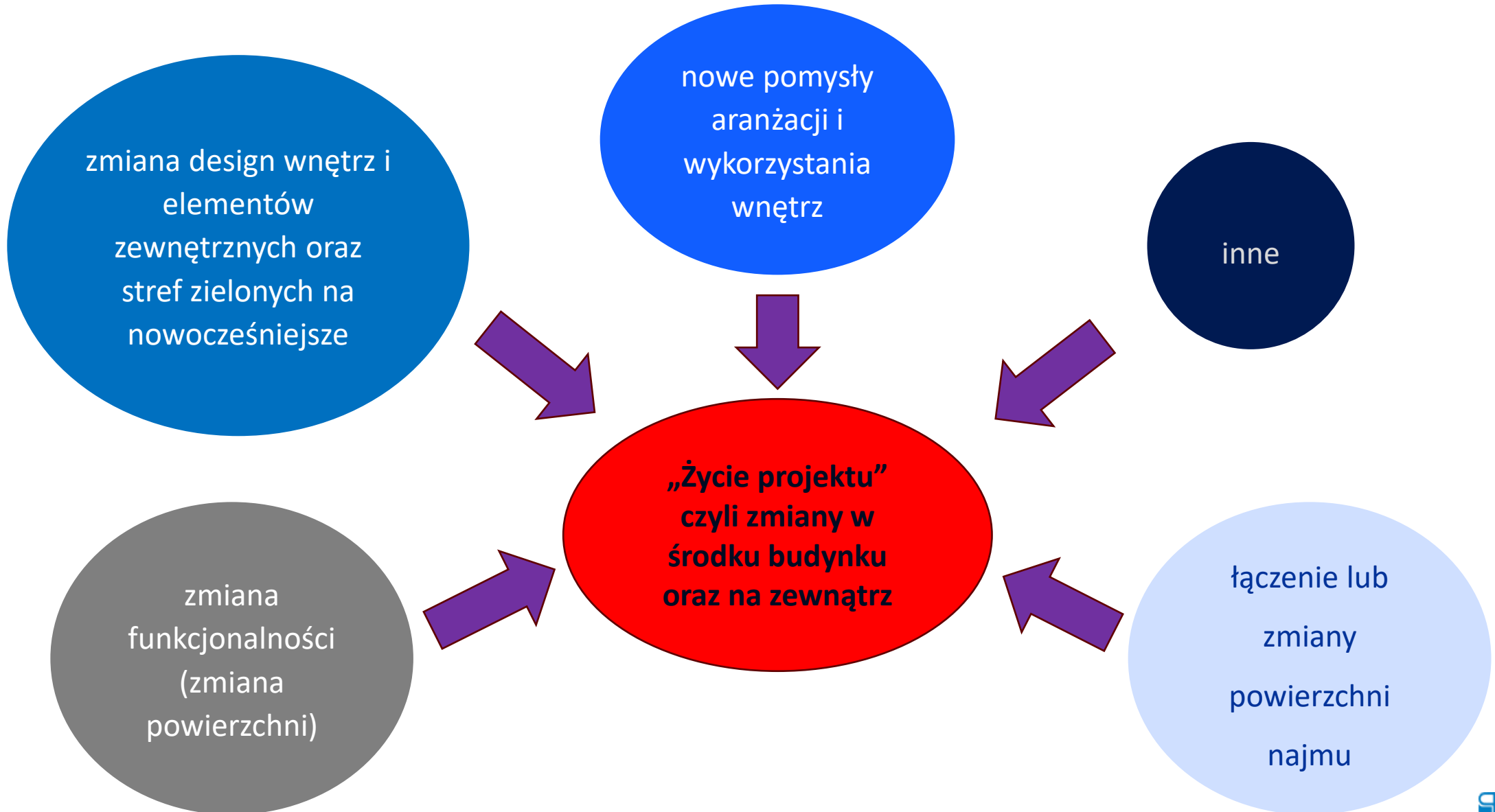
- urządzenia - zazwyczaj 2 lata,
- prace instalacyjne i wykończeniowe - 3 do 5 lat,
- konstrukcje/izolacje i dach - do 10 lat



I w zasadzie w tym okresie nie inwestuje się w nieruchomość, która jest jeszcze nowa ale **dbamy, aby wszystkie usterki powstałe w tym okresie były usunięte**

W RAMACH gwarancji 😊

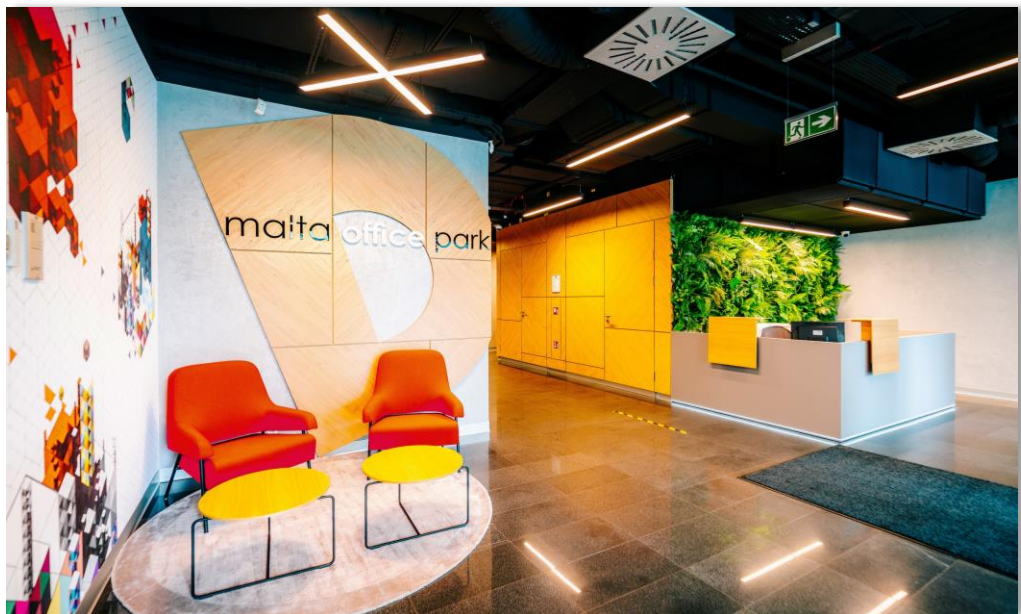
Obiekt komercyjny i jego zmiany w czasie



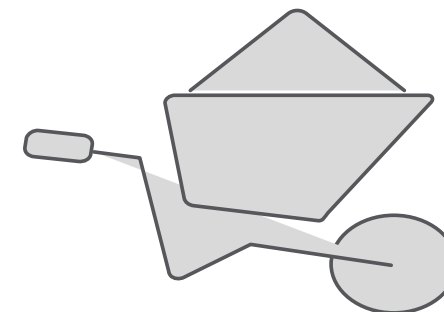
Obiekt komercyjny i zmiany w czasie na przykładzie



Obiekt komercyjny i zmiany w czasie na przykładzie



Proces administracyjny zmian budowlanych w obiekcie a obowiązujące przepisy



Zgodnie z Art. 3 Ustawy Prawo budowlane wyróżniamy istotne definicje:

budowa - wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;

roboty budowlane - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

przebudowa - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje **zmiana parametrów użytkowych lub technicznych** istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji

Proces administracyjny zmian budowlanych w obiekcie a obowiązujące przepisy

remont - należy przez to rozumieć **wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji**, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: **bezpieczeństwa pożarowego**, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń

Proces administracyjny zmian budowlanych w obiekcie a obowiązujące przepisy

*Wyrok NSA z 2013 roku opisuje **Parametr użytkowy i techniczny** jako wszelkie wielkości wyrażone w jednostkach miary czy wagi elementów użytkowych takich jak dach, okna, schody oraz technicznych, takich jak ciężar konstrukcji, czy odporność przeciwpożarowa, które występują w przypadku danego obiektu.*

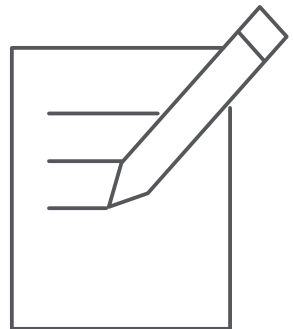
Uwaga: proces administracyjny w różnych urzędach traktowany jest indywidualnie – czasem zachodzi konieczność pojawiania się w urzędach celem uzupełniania braków.

Prowadzenie prac a proces administracyjny

Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane mamy **trzy możliwości prowadzenia prac** na obiekcie:

- **na podstawie zgłoszenia** (składamy do właściwego Wydziału Architektury)
- **na podstawie decyzji Pozwolenia na Budowę (PnB)**
(składamy wniosek do właściwego Wydziału Architektury wraz z załącznikiem w postaci projektu budowlanego)
- **bez zgłoszenia i bez pozwolenia.**

Sugeruje się, **aby projektant dokonał klasyfikacji danego zamierzenia (prowadzenia prac) po konsultacji z rzeczoznawcą ds. ppoż., który zna obiekt.**



Proces zmian budowlanych w obiekcie a obowiązujące przepisy

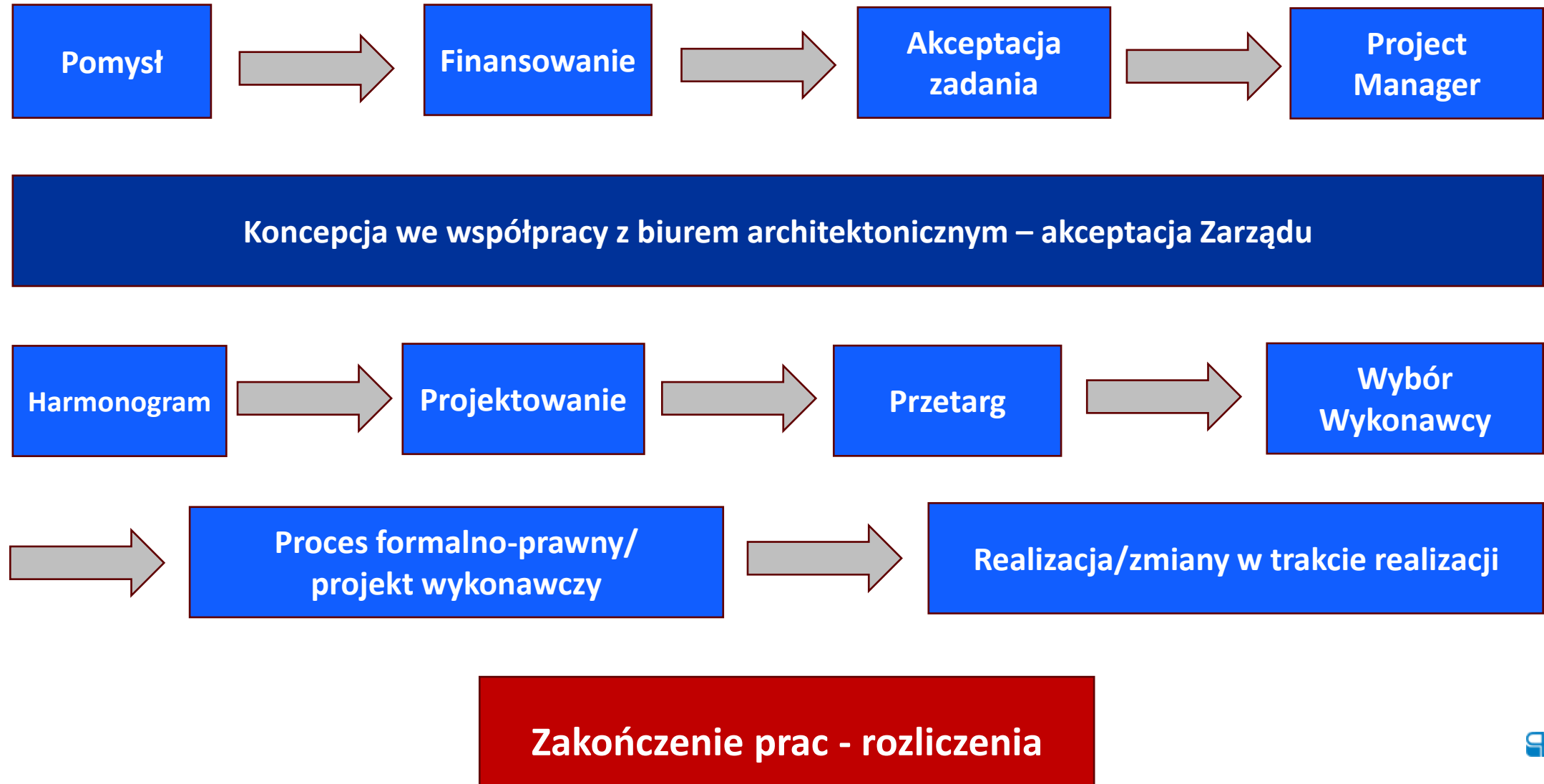
W 2002 roku pojawiło się **mocno zmienione** ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które stanowi istotną część przepisów techniczno-budowlanych.

Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane (art. 5). Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych.

W starszych obiektach (m.in.: wybudowanych jeszcze przed 2002 rokiem), projekt zmian proponowanych w obiekcie może wywołać **konieczność sporządzenia ekspertyzy ppoż.** oraz dostosowanie obiektu do zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami.



Zmiany w obiekcie czyli jak, kto i co robi ?



CAPEX I OPEX obiektu handlowego



CAPEX - capital expenditure – to nakład inwestycyjny przeznaczony na zakup, utrzymanie lub ulepszenie obiektu handlowego (który jest dla spółki środkiem trwałym). Nakładem inwestycyjnym jest zarówno zakup np. instalacji czy wyposażenia jak i modernizacja czy naprawa.



OPEX- operating expense – to koszty związane z funkcjonowaniem obiektu handlowego np. koszty usług sprzątania, ochrony, utrzymania technicznego, zakupu energii.

Realizacja inwestycji a podział na etapy

W zależności od wielkości zadania **proces może trwać od miesiąca do kilku lat.**

Większe zadanie → wyższe koszty inwestycji → podział budżetowy na lata → proces dzielony na etapy

Podział na etapy może także wynikać z trudności wykonania prac na istniejącym obiekcie – dzięki etapowaniu przedsięwzięcie można podzielić na części/etapy i realizować w dłuższym okresie czasu.

Poza tym budżet spółki nie jest obciążony jednorazowo wysokim capexem.



Codzienne funkcjonowanie obiektu

CO DZIEJE SIĘ W OBIEKCIE HANDLOWYM?

DOSTAWY
PARKINGI
OCHRONA
SPRZĄTANIE
TECHNICY

DOSTAWY



1. Dostawy do najemców (standardowe i żywność do strefy food court)

Strefa dostaw - obszar z którego (zazwyczaj) w krótkim czasie należy przetransportować dużą ilość towaru do lokali najemców. Ważne jest więc, aby strefa ta była odpowiednio skomunikowana z Obiektem.

Najlepiej, aby transport towaru ze strefy dostaw odbywał się **przez korytarze techniczne, które nie przecinają się z drogami dostępnymi dla Klientów.**

Jednak w większości Obiektów najemcy towarują się przez powierzchnie wspólne, stąd wprowadzane przez Właścicieli ograniczenia czasowe na dostawy.

Najemcy zobowiązani są regulaminem lub zapisami umowy najmu do realizacji dostaw i towarowania przed godziną otwarcia lokalu lub po jego zamknięciu.



1. Dostawy do najemców (standardowe i żywność do strefy food court)

W przypadku towarów spożywczych ustawodawcy narzucają oprócz wyspecjalizowanych pojazdów do przewozu towarów, również używanie specjalistycznych pojemników (najczęściej zamykanych) do transportu towarów po rozładunku wewnątrz obiektów.

Ma to zapewnić brak kontaktu z otoczeniem i odpowiednią temperaturę transportowanych towarów.

Niektórzy najemcy mają wdrożone specjalne procedury w których na każdym etapie transportu kontrolowana jest temperatura.

W niektórych obiektach obowiązują harmonogramy dostaw.



PARKINGI



2. Parkingi

Parking to jeden z pierwszych punktów styku Klienta z Obiektem i ma on ogromne znaczenie w podjęciu przez niego decyzji czy wróci na kolejne zakupy.

Niestety parking to również małe „pole bitwy” w zakresie oczekiwań: Klientów, Właściciela i przepisów prawa. Sytuacja ta powoduje występowanie wzajemnie wykluczających się oczekiwań. Cała sztuka więc polega na tym, aby wszystkie te oczekiwania wypośrodkować:



2. Parkingi

Po pierwsze - wielkość miejsc parkingowych:

jeśli miejsca są duże – wygodniej zaparkować, otworzyć drzwi auta, zapakować zakupy natomiast jest ich mniej.

Im mniej miejsc tym trudniej znaleźć wolne miejsce przy tej samej ilości klientów przez co Klient traci czas na poszukiwania.

Rozwiązaniem jest system informowania o wolnych miejscach i planowanie miejsc większych od wymaganych przepisami (obecnie wielkość 5 m x 2,5 m) z wymuszeniem na nich rotacji samochodów.



2. Parkingi



Po drugie - ilość wolnych miejsc parkingowych

Ustaliliśmy już, że miejsca muszą być duże, co oznacza, że będzie ich na za mało.

Najprostszym (choć nie najtańszym) rozwiązaniem, aby zapewnić rotację jest zastosowanie systemu parkingowego, który po określonym tzw. „darmowym czasie” nalicza opłaty. Jest to zazwyczaj czas 2-3 godziny, a w przypadku obecności na terenie obiektu operatorów kinowych: 4 i więcej godzin.

Znakomita większość klientów, jeśli musi zapłacić za parking, jest w stanie się tak zorganizować, żeby zdążyć zrealizować zakupy w czasie bez ponoszenia tej opłaty.

**WIĘKSZA ROTACJA TO WIĘCEJ WOLNYCH MIEJSC,
WIĘC W KONSEKWENCJI WIĘKSZA WYGODA DLA KLIENTÓW**

2. Parkingi



Po trzecie - jakość miejsc parkingowych

(W mojej ocenie wcześniej niedoceniany aspekt).

Nie chodzi tu tylko o równy asfalt, beton, kostkę brukową czy piękne kolory, które są oczywiste bardzo ważne i oczywiste, ale o odległość miejsca parkingowego od wejścia do Obiektu.

Naturalne dla człowieka jest wybieranie wygodnych rozwiązań. Zatem im bliżej miejsce znajduje się od wejścia, tym Klient chętniej z niego korzysta.

OCHRONA I FIRMA SPRZĄTAJĄCA



3. Ochrona i Ekipa Sprzątająca



Ochrona i Ekipa Sprzątająca to wizytówka Obiektu i jego Właściciela. To od nich zależy nie tylko czystość Obiektu, ale i bezpieczeństwo Klientów. **Przez pryzmat ich zachowania postrzegany jest cały obiekt.**

Bo czy kiedykolwiek słyszeliśmy, że konkretny Pan/ Pani z firmy sprzątającej czy ochroniarskiej, w której pracuje zawinił w spornej sytuacji ? Oczywiście że nie! Zawsze słyszymy, że to „Obiekt” jest winien.

Klienci nie identyfikują pracowników firm zewnętrznych, natomiast identyfikują Obiekt, w którym przebywają i w którym doszło do spornej sytuacji. To również wpływa na budowanie relacji z Klientami.

3. Ochrona i Ekipa Sprzątająca

Powinniśmy zadbać, aby:

- pracownicy ochrony i firm sprzątających byli ubrani w estetyczne stroje i obuwie
- pracownicy ochrony i firm sprzątających znali doskonale procedury na wypadek wystąpienia jakiegoś zdarzenia (np. pożar, kradzież, awaria, stłuczka parkingowa czy awanturujący się Klient).

Dodatkowo pracownicy ochrony czy ekipy sprzątającej z racji specyfiki swojej pracy mają potencjał, aby wyłapywać wszelkie nieprawidłowości (jak uszkodzone płytki, wiszące przewody, nie działające światło, rozlaną wodę czy zbitą szybę).

- Ważne jest, aby byli włączeni w system ciągłej kontroli budynku i potrafili dzielić się wiedzą z odpowiednimi służbami i w odpowiednim czasie.



TECHNICY

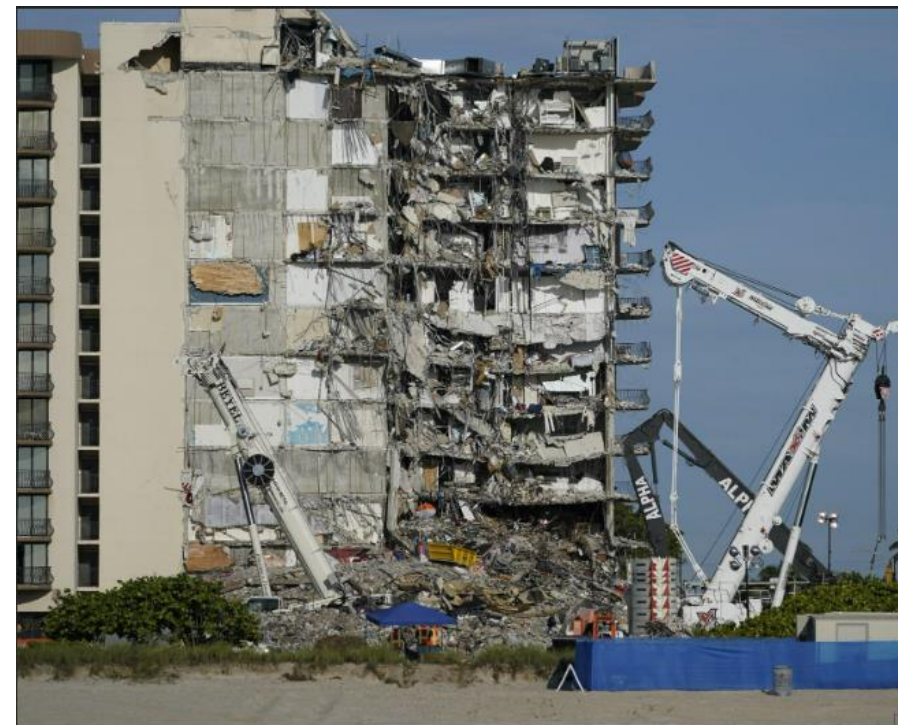


4. Technicy

Technicy to zespół bezpośrednio wpływający na bezpieczeństwo Klientów poprzez dbanie o prawidłowy stan techniczny budynku.

Od ich sprawności i wiedzy zależy **czas jaki będzie potrzebny na usunięcie usterki oraz na jego koszt.**

Umiejętność przewidywania przez techników możliwość występowania w przyszłości awarii może uchronić zarządcę przed długim czasem przywrócenia sprawności urządzenia oraz minimalizować koszty napraw.



Co się stało: awaria poręczy schodów ruchomych

Nieprawidłowe działanie

Stan poręczy pogarsza się.

Brak sygnałów od techników.

Występuje awaria poręczy.

Wezwany do jej usunięcia serwis nie zezwala na eksploatację i zatrzymuje urządzenie.

Czas potrzebny na wyprodukowanie poręczy: ok. 4 tygodnie.

Presja czasu = brak przetargu. Zamawiamy po zaproponowanej przez serwis cenie

Przez cały okres schody są wyłączone co zdecydowanie wpływa na niezadowolenie klientów ☹️

Prawidłowe działanie

Stan poręczy pogarsza się.

Odpowiednio wcześniej zasygnalizowany zły stan poręczy przez techników.

Wystąpienie do kilku producentów tego elementu z zapytaniem o cenę.

Wybranie najlepszej ceny na produkt.

Po jego dostarczeniu do Obiektu zaplanowanie prac poza godzinami działania obiektu.

Klient odwiedzając Obiekt nawet nie wie, że były realizowane jakieś prace w tym zakresie 😊

Instalacje i urządzenia

1. Instalacje w dużym obiekcie handlowym cz. 1

Instalacje elektryczne

instalacje średniego napięcia (ŚN),
instalacje niskiego napięcia (NN),
oświetlenie podstawowe,
oświetlenie ewakuacyjne,
oświetlenie awaryjne

Instalacje teletechniczne

instalacja domofonowa i wideo domofonowa,
Instalacja Sygnalizacji Włamania i Napadu SSWiN,
System BMS,
Instalacja nagłośnienia komercyjnego,
Instalacja Telewizji Przemysłowej CCTV,
Instalacja Kontroli Dostępu,
Instalacja Detekcji gazów,
Instalacja strukturalna,
Instalacja zliczania klientów,
System parkingowy

1. Instalacje w dużym obiekcie handlowym cz. 2

Instalacje sanitarne

Instalacja centralnego ogrzewania,
Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
Przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe,
Instalacja wentylacyjna,
Instalacja klimatyzacyjna

Instalacje przeciwpożarowe

Instalacja tryskaczowa,
Instalacja hydrantowa,
Instalacja wentylacji oddymiającej i pożarowej, kurtyny pożarowe, bramy pożarowe,
Dźwiękowy system ostrzegawczy (DSO),
Instalacja klap oddymiających,
Instalacja wykrywania i sygnalizacji pożaru SSP

Inne

Urządzenia dźwignicowe (windy, schody ruchome, chodniki ruchome), platformy

2. Instalacje w małych obiekcie handlowym

Instalacje elektryczne

Instalacje Średniego Napięcia (ŚN),

Instalacje Niskiego Napięcia (NN),

Oświetlenie podstawowe,

Oświetlenie ewakuacyjne,

Oświetlenie awaryjne

Instalacje sanitarne

Instalacja centralnego ogrzewania,

Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,

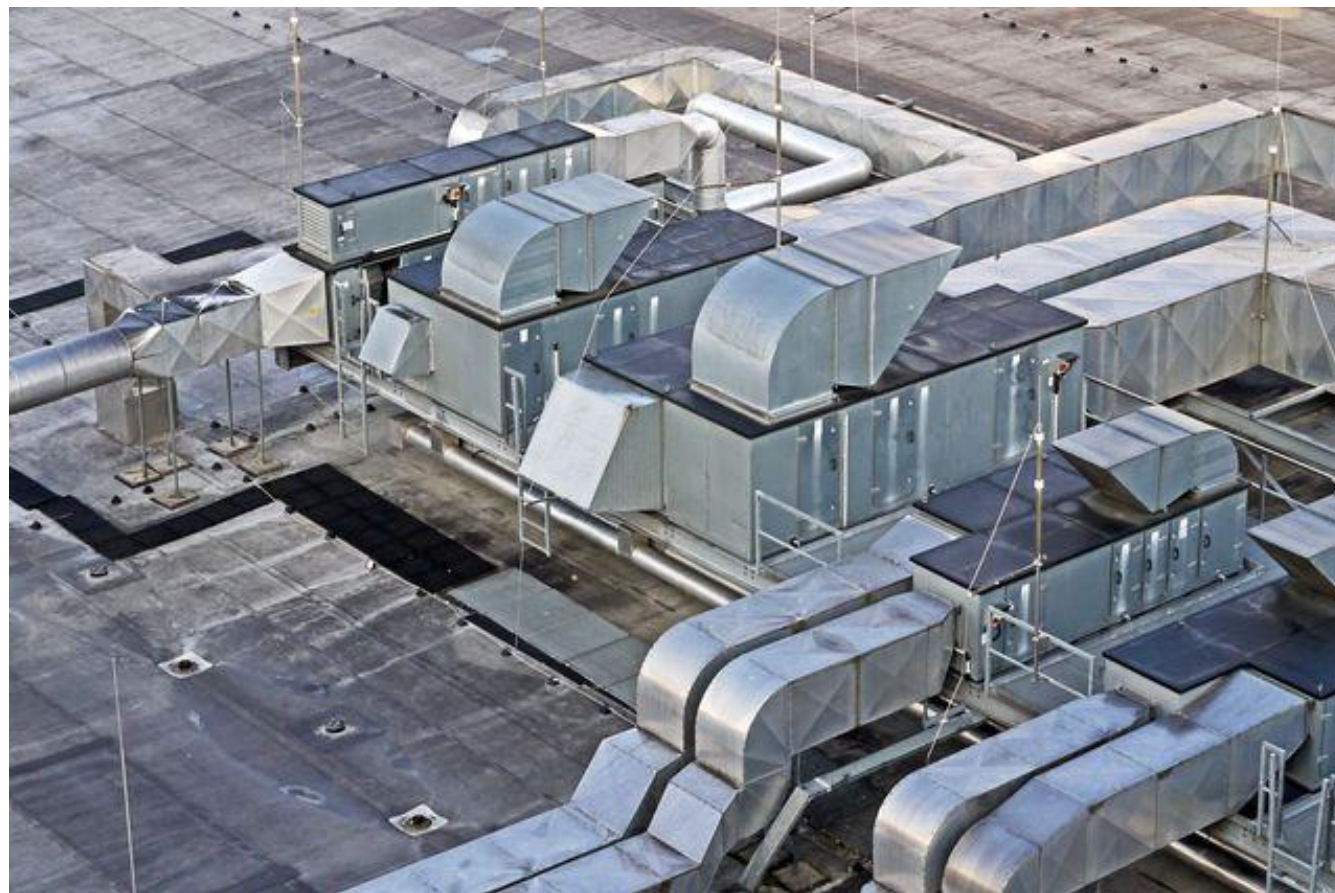
Instalacja wentylacyjna,

Instalacja klimatyzacyjna

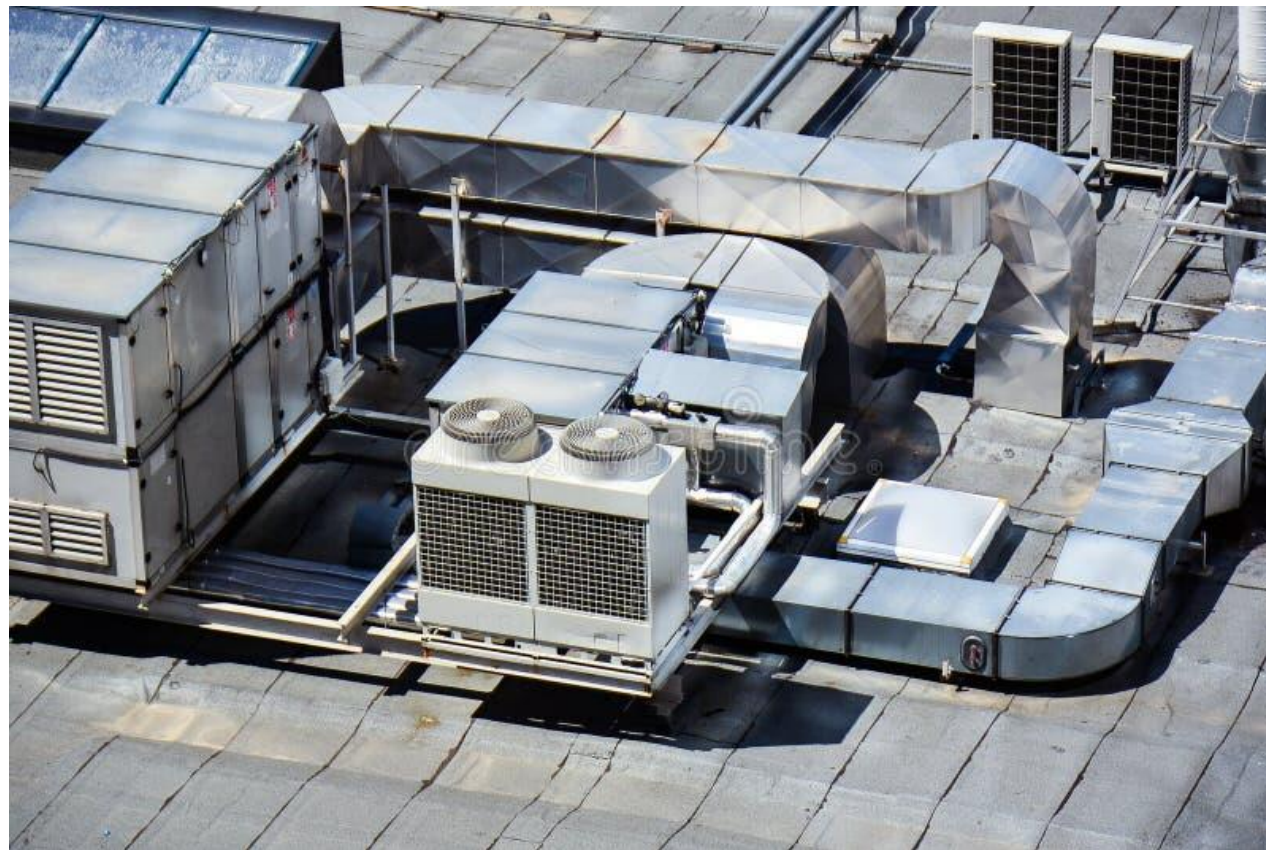
Instalacje przeciwpożarowe -

Instalacja hydrantowa

Skrót HVAC (ang. Heating, Ventilation, Air Conditioning) oznacza branżę inżynierii sanitarnej, która zajmuje się **ogrzewaniem, wentylacją oraz klimatyzacją.**

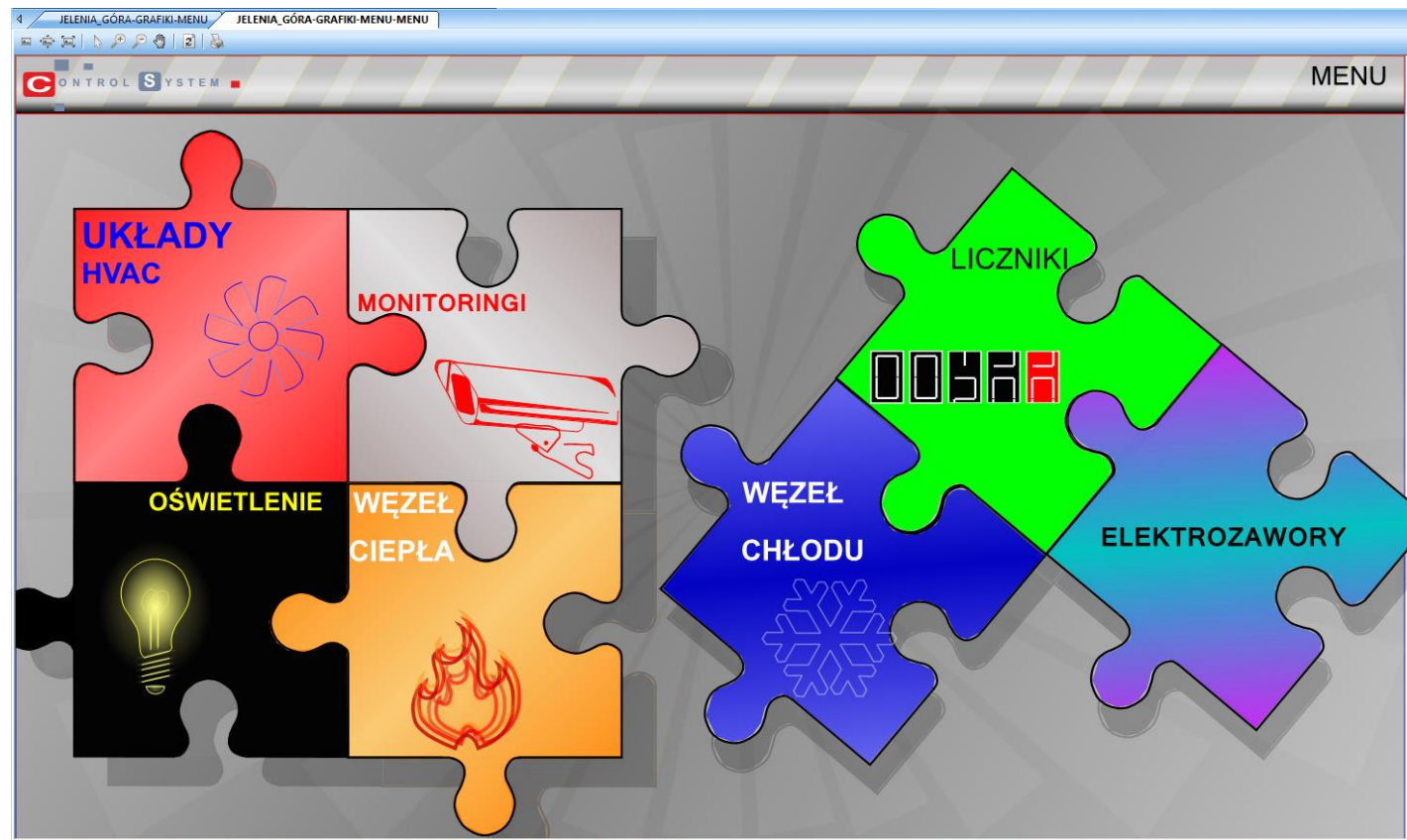


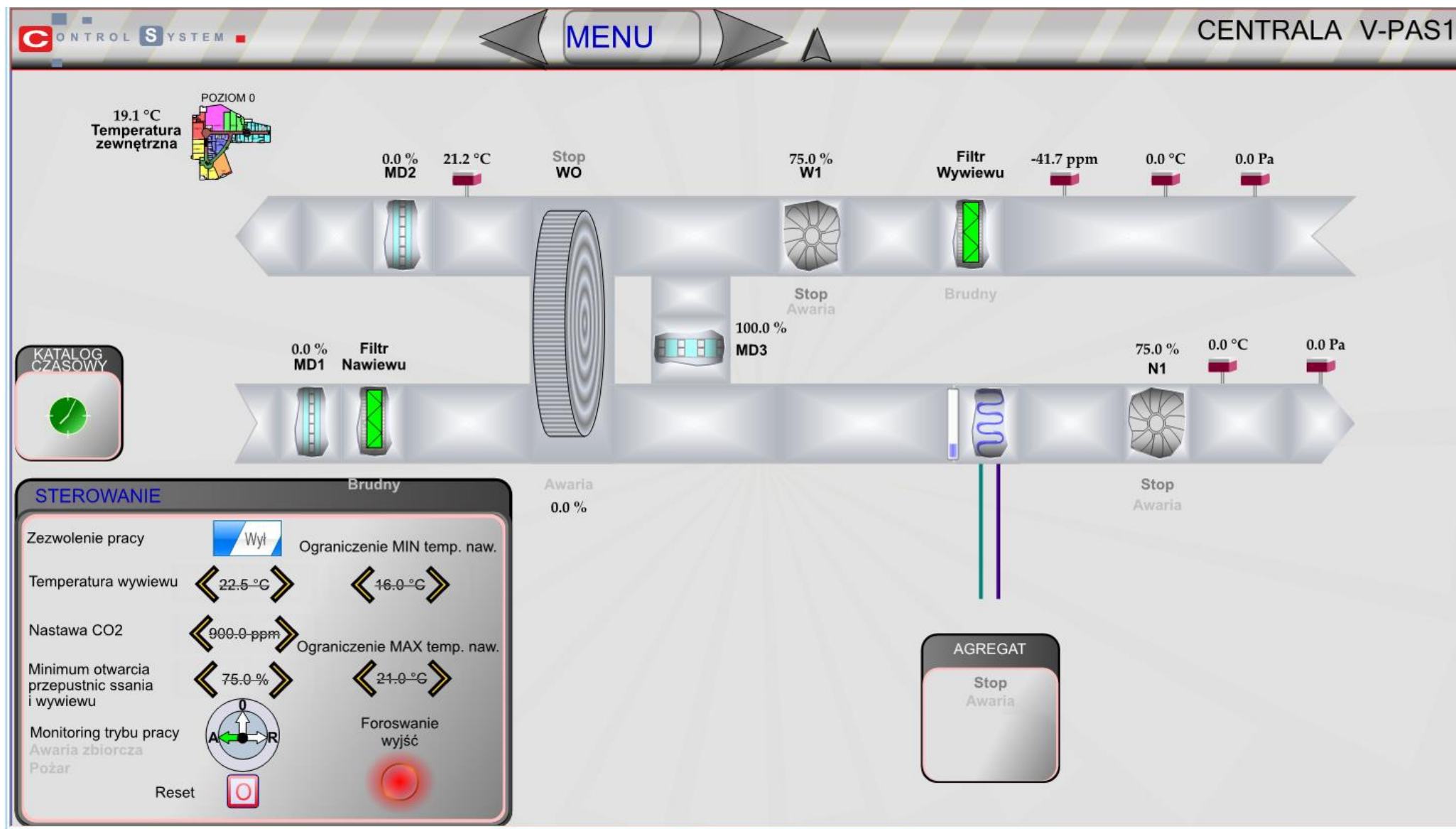
HVAC

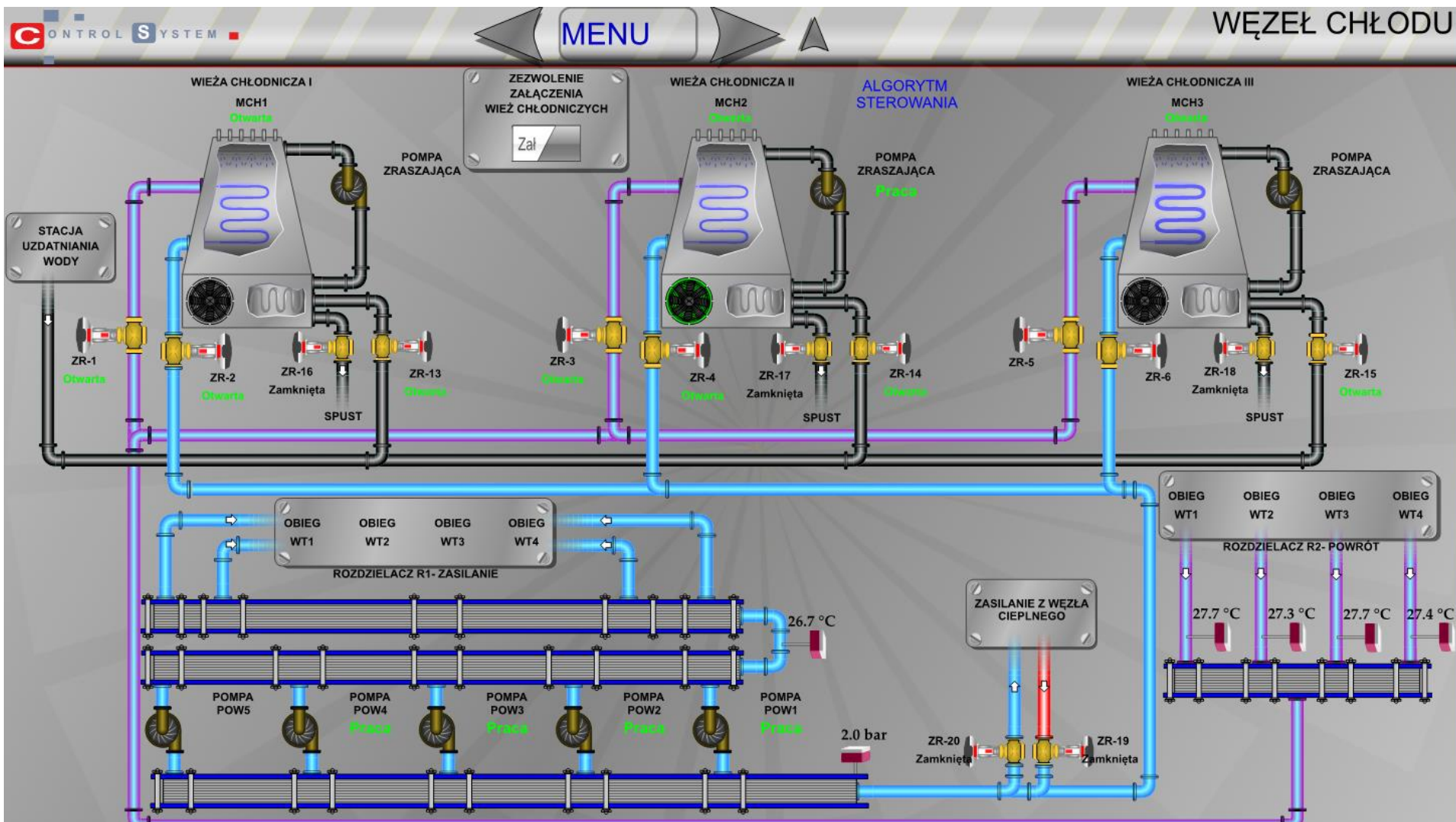


BMS (z ang. Building Management System)

System automatyki budynkowej, który daje możliwość monitorowania i zarządzania wszystkimi urządzeniami i systemami znajdującymi się w budynku i jego otoczeniu







ALARMY

STER. OSWIETLENIEM

MEDIA

MONITORING ROZDZIELNICE

WENTYLACJA BYTOWA

SYSTEMY HVAC

WYMIENNIKOWNIA

MASZYNOWNIA

Log On

Temp. zewn.: 19.1 C

STEROWANIE OSWIETLENIEM

RS1:

Zasilanie tablic kierunkowych:	✓	☐ Ręczne zał.	Harm.
Zasilanie PLUVII:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Gniazda dla dekoracji RS1/8:	✓	☐ Ręczne zał.	Harm.
Gniazda dla dekoracji RS1/9:	✓	☐ Ręczne zał.	Harm.
Gniazda dla dekoracji RS1/10:	✓	☐ Ręczne zał.	Harm.
Gniazda dla dekoracji RS1/11:	✓	☐ Ręczne zał.	Harm.

ROZ1:

Pylon Centrum Handlowe:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Obwód oświetlenia zewn. nr 1:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Obwód oświetlenia zewn. nr 2:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Logo TESCO:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Logo CENTRUM:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Logo KINA:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Logo NAJEMCY:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Logo NAJEMCY:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oświetlenie elewacji:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oświetlenie zew. strefa dostaw:		☐ Ręczne zał.	Harm.

RO1:

Pom. 0.47, 0.48 - WC męskie:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Pom. 0.49, 0.50, 0.51 - WC damskie:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Pom. 0.52 - Korytarz:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Pom. 0.53 - Korytarz:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Pom. 0.82 - Przedsionek:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Pom. 0.82 - Przedsionek:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S3 - MALL:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S3 - MALL:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S3 - MALL:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S1 - MALL:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S1 - MALL:		☐ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S2 - MALL:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S2 - MALL:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Oprawy S2 - MALL:	✓	☒ Ręczne zał.	Harm.
Oświetlenie korytarz Kids Play:		☐ Ręczne zał.	Harm.

Rzut rozmieszczenia oświetlenia

DALEJ

Activation Time

Tag Name

Message

Rodzaje zabezpieczeń ppoż.

- Zabezpieczenia przeciwpożarowe dzielą się na **czynne** oraz **bierne**.
- Czym różnią się od siebie czynne i bierne zabezpieczenia przeciwpożarowe?

Zabezpieczenia czynne

Czynna ochrona przeciwpożarowa wymaga podjęcia określonej akcji w momencie wystąpienia zagrożenia.

Przykłady:

- gaśnice,
- hydranty,
- system sygnalizacji pożaru ,
- instalacja tryskaczowa,
- instalacja oddymiania

Zabezpieczenia bierne

Bierna ochrona przeciwpożarowa to wszystkie systemy, które nie wymagają aktywacji.

Przykłady

- impregnacja przeciwogniowa,
- zabudowy przeciwogniowe,
 - przegrody pożarowe,
- zabezpieczenia kabli i systemów technicznych,
 - ściany i drzwi przeciwogniowe

4. Wymagane zabezpieczenia ppoż.

- Jakie instalacje ppoż. są w dużych obiektach, a jakie w małych/ parkach handlowych?

Strefa pożarowa

Strefę pożarową stanowi budynek albo jego część oddzielona od innych budynków lub innych części budynku elementami oddzielenia przeciwpożarowego.

Instalacja tryskaczowa

Jest wymagana w budynkach handlowych :

- Jednokondygnacyjnych o powierzchni strefy pożarowej **ponad** 8 000 m²,
- Wielokondygnacyjnych o powierzchni strefy pożarowej **ponad** 5 000 m²;

Instalacja sygnalizacji pożaru

Jest wymagana w budynkach handlowych :

- Jednokondygnacyjnych o powierzchni strefy pożarowej **ponad** 5000 m²
- Wielokondygnacyjnych o powierzchni strefy pożarowej **ponad** 2500 m²



POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Usterki w obiekcie handlowym

AWARIA WINDY I SCHODÓW RUCHOMYCH



1. Awaria windy / schodów ruchomych

Uszkodzone i zatrzymane schody ruchome powinny zostać wyłączone z eksploatacji !!!

Wynika to z faktu, że urządzenia te są projektowane jako urządzenia transportowe.

Nie spełniają wymogów w zakresie konstrukcji stopni.

W przypadku wystąpienia zdarzenia (wypadku) ubezpieczyciel odmówi wypłaty odszkodowania.

Urządzenia dźwigowe podlegają przepisom w wyniku których muszą przechodzić raz na 12 miesięcy przegląd (odbior) realizowany przez UDT (Urząd Dozoru Technicznego), w wyniku którego otrzymują (lub nie) dopuszczenie do użytkowania.

Dla osób postronnych w urządzeniach dźwigowych jest to zazwyczaj widoczna zielona naklejka z oznaczeniem kolejnego terminu przeglądu.

Dodatkowo wymagane jest, aby takie urządzenia miały wykonywany przegląd przez uprawnionego serwisanta co najmniej 1 raz w miesiącu. Przeglądy takie wpisywane są do książki serwisowej urządzenia.

Pomimo tak częstych przeglądów występują usterki tych urządzeń.

Można je podzielić ogólnie na 2 kategorie:

1. Awaria windy / schodów ruchomych

Wandalizm:

W przypadku schodów ruchomych najczęściej to wciskanie wyłącznika bezpieczeństwa przez przypadkowe osoby czy wrzucanie przedmiotów w elementy ruchome, powodujące zacięcie się schodów lub głośną pracę.

W przypadku wind to próby siłowego otwierania drzwi czy uderzania w drzwi (często w czasie dostaw do najemców, np.. próba wjazdu do wąskiej windy zbyt szeroką paletą)



1. Awaria windy / schodów ruchomych

Usterki użytkowe

wynikające z naturalnego zużycia elementów:

- w przypadku schodów ruchomych np. uszkodzenia poręczy,
- w przypadku wind np. blokowanie drzwi przez wpadające w prowadnice zanieczyszczenia

Zdarzają się zatrzymania windy bez możliwości otwarcia drzwi i wypuszczenia z nich pasażerów.

Ważne jest, aby dla wind **zapewnić umowę serwisową, w której, w przypadku zatrzymania, (z uwięzieniem wewnątrz osoby) serwis zareagował w jak najkrótszym czasie.**

Obecnie standardem jest 1 godzina, ale w szczególnych przypadkach spotyka się czasy na poziomie 30 minut.



POŻAR W OBIEKCIE HANDLOWYM



2. Pożar – fałszywy alarm

W przypadku wystąpienia pożaru w Obiekcie zadanie wdrożenia procedury na tę okoliczność spoczywa przede wszystkim na ochronie.

Pracownik ochrony jest dodatkowo wspomagany systemami PPOŻ:

- detekcja dymu,
- instalacja tryskaczowa,
- system dźwiękowego powiadamiania
- instalacja hydrantowa.

W pierwszej kolejności pracownik ochrony sprawdza czym alarm pożarowy jest spowodowany.

Najczęściej detekcja dymu wychwytyuje zdarzenia z food courtu (przypalenia potraw, wrzenie i parowanie z gotowanych potraw) lub palenie przez pracowników w miejscach do tego nie przeznaczonych.

Wówczas upomina się pracowników, którzy taką sytuację spowodowali przewietrza pomieszczenia i alarm kasuje.

2. Pożar – realne zagrożenie

- W przypadku potwierdzenia, że **faktycznie pożar występuje** i jeśli jest taka możliwość pracownik ochrony **(jeśli to będzie dla niego bezpieczne!)** podejmuje próbę ugaszenia pożaru podręcznymi środkami gaśniczymi (w postaci np. gaśnic).
- Jeśli jest to niebezpieczne lub niemożliwe, pracownik ochrony potwierdza alarm (poprzez użycie przycisku **ROP**) i realizuje scenariusz ewakuacji Obiektu.
- Do czasu przyjazdu Państwowej Straży Pożarnej (PSP) pracownik ochrony odpowiada za bezpieczeństwo pracowników i klientów.
- Po ugaszeniu pożaru PSP wydaje zgodę na otwarcie Obiektu. Decyzję o otwarciu podejmuje Dyrektor.



Ważne, aby po pożarze zabezpieczyć także materiał z CCTV, sporządzić notatkę ze zdarzenia i wykonać obszerną dokumentację zdjęciową na potrzeby późniejszej likwidacji szkody z ubezpieczycielem.

ZALANIE



3. Zalanie

Zalanie w przypadku Obiektu może dotyczyć powierzchni najemcy lub tzw. części wspólnych.

- Pierwszym krokiem w przypadku wystąpienia wycieku jest **uruchomienie działu technicznego, który odcina dopływ wody.**
- W drugim kroku uruchamiana jest ekipa sprzątająca, która uczestniczy w akcji (zbiera nagromadzoną wodę, najczęściej za pomocą maszyn czyszczących) co w efekcie ma ograniczyć skalę strat.

Jeśli zdarzenie występuje w lokalu najemcy należy go o tym powiadomić (zwłaszcza jeśli usterka wystąpiła poza godzinami działania lokalu).

- Ochrona przygotowuje dokumentację zdjęciową i protokół ze zdarzenia na potrzeby likwidacji szkody przez ubezpieczyciela.
- Technicy sprawdzają systemy budynkowe w zakresie możliwości ich uszkodzenia przez wodę i, w przypadku ich pełnej sprawności, przywracają je do działania.
- Decyzję o zamknięciu / otwarciu Obiektu podejmuje Dyrektor na podstawie posiadanych informacji od służb technicznych i ochrony.
- Decyzję o zamknięciu / otwarciu lokalu podejmuje Najemca.



AWARIA OŚWIETLENIA



4. Awaria oświetlenia

W przypadku wystąpienia awarii oświetlenia **każdy obiekt zgodnie z przepisami powinien posiadać system oświetlenia awaryjnego**, który w bezpieczny sposób umożliwi zabezpieczenie obszaru na którym wystąpiła awaria.

Zgodnie z przepisami system ten testuje się 1 raz w roku i **powinien działać on przez co najmniej 1 godzinę od zaniku napięcia**.

Daje to czas technikom na podjęcie próby usunięcia awarii lub, w przypadku na brak takiej możliwości, daje czas ochronie na ewakuację osób i zabezpieczenie tego obszaru.



STŁUCZKA NA PARKINGU



5. Stłuczka parkingowa

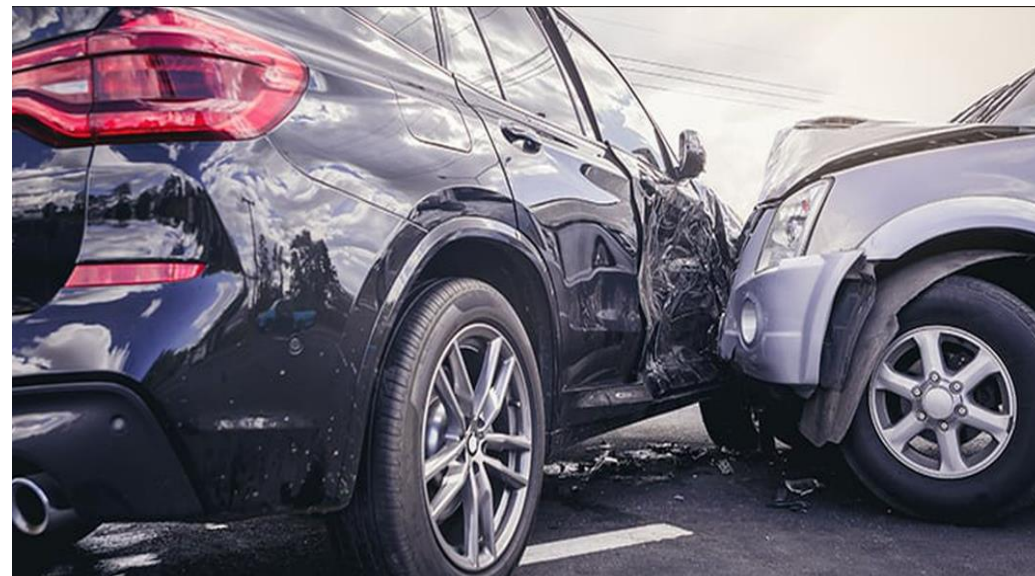
Stłuczka – występuje najczęściej na terenie parkingu.

Często uczestnicy porozumiewają się między sobą nie zgłaszając zdarzenia ani do ochrony ani do biura Dyrekcji.

Zarządca dowiaduje się często o zdarzeniu dopiero, kiedy Policja zgłasza się do nas w sprawie zabezpieczenia monitoringu ze zdarzenia.

W przypadku zgłoszenia do Obiektu zwyczajowo materiał ze zdarzenia przygotowuje ochrona (protokół, zdjęcia i zabezpieczenie materiału z CCTV).

Zapisy monitoringu przetrzymuje się zazwyczaj między 21 a 30 dni.



USZKODZENIE MECHANICZNE OBIEKTU



6. Jak może powstać uszkodzenie mechaniczne obiektu?

- uszkodzenie ścian/ elewacji wózkiem zakupowym
- otarcie ściany samochodem
- wjazd samochodem w witrynę
- przewrócenie elementu małej architektury np. na podłogę lub na witrynę



6. Uszkodzenia mechaniczne

W przypadku uszkodzeń mechanicznych – w pierwszej kolejności służby budynkowe zabezpieczają teren zdarzenia (wygrodzenie, oznakowanie).

Ochrona wykonuje dokumentację ze zdarzenia w postaci protokołu z opisem zdarzenia, danymi sprawcy (jeśli udało się sprawcę ustalić), dokumentację zdjęciową oraz zabezpiecza materiał z kamer monitoringu.

W przypadku uszkodzeń o dużym koszcie naprawy Obiekt zgłasza sprawę do ubezpieczyciela.

W przypadku uszkodzeń nie wymagających dużych nakładów finansowych usuwa usterkę w ramach własnych środków.



Przetarg/konkurs ofert Proces postępowania

Przetarg / konkurs ofert

Forma **przetarg** kojarzy się z Ustawą Prawo zamówień publicznych, i zapewne prywatnym przedsiębiorcom przychodzi na myśl najniższa cena, jako decydujące kryterium wyboru spośród składanych ofert oraz brak dalszej analizy tej ceny ... a potem może pojawić się problem podczas realizacji 😞

Przetarg/konkurs ofert to forma zamówienia, na podstawie którego dążymy do zawarcia na piśmie umowy, na podstawie której kontrahent zobowiązuje się do dostarczenia określonych towarów, usług lub prac budowlanych.

Obecnie coraz częściej odbywa się poprzez pocztę elektroniczną.



Przetarg / konkurs ofert czyli zdefiniowanie danych

Zanim przystąpimy do wysyłania zapytania ofertowego inwestor w pierwszej kolejności **dokładnie ustala przedmiot zadania** czyli:

- dokładnie zdefiniować zakres, który będzie realizowany
- określić interesujące parametry (jednostki, ceny, sztuki, rodzaj, marka itp.)
- okres gwarancji
- zabezpieczenie na okres gwarancji (kaucja, gwarancja ubezpieczeniowa/bankowa)
- termin zadania
- ubezpieczenie kontrahenta na czas prowadzenia prac
- Inne (kodeksy, instrukcje i inne wymogi)

Przetarg / konkurs ofert – definiowanie wyboru kontrahenta

Do kogo wysyłamy zapytania ofertowe:

- Jakie **referencje** powinien spełniać kontrahent (w zależności od wielkości zadania)
- Weryfikacja/potwierdzenie, że oferent już wykonywał u nas lub w innych obiektach podobne prace
- **Sprawdzenie jaką opinię posiada na rynku** – warto zastosować wywiad gospodarczy na rynku, aby zasięgnąć rzetelnej opinii

Gdzie szukać firm do realizacji inwestycji?

- Inne



Przetarg - firma bez doświadczenia

Jeśli firma bez doświadczenia chce realizować zlecenia dla obiektów handlowych:

początkowo może zostać zaproszona do realizacji mniejszych zleceń

jeśli współpraca będzie dobrze oceniona (jakość wykonanej pracy, terminowość, bezawaryjność, dobry czas reakcji na ewentualne usterki) może zostać zaproszona do większych przetargów

Złe doświadczenia ze współpracy

Firmy, które cieszą się złą sławą na rynku:

- Regularnie nie dotrzymują terminów,
- Dostarczają rozwiązania złej jakości,
- Dostarczają słabej jakości serwis,
- Nie przestrzegają zapisów w umowach.

Nie są zapraszane do kolejnych przetargów

Przetarg / konkurs ofert – **proces wysyłania i zbierania ofert**

Forma wysłania zapytania:

- listem (już rzadko),
- mailem (bardzo często)

Określenie czasu na składania ofert i dokładne sformułowanie oczekiwań

Określenie osób do kontaktu i wskazanie do kogo należy kierować oferty

Określenie w jakiej formie przysyłać oferty:

- list w zamkniętej kopercie (duże kontrakty),
- mail z załącznikami (mniejsze kontrakty)

W przypadku zapytań technicznych praktykowany jest załącznik Excel w postaci tabeli, aby lepiej porównywać oferty (przedmiar czyli tzw. wzór ze ślepym kosztorysem)

Wskazanie informacji, kiedy oferty nie będą rozpatrywane

Przetarg / konkurs ofert – tabela porównawcza

Załącznik Nr - Tabela Cen Jednostkowych						
L.p.	Typ	Wyszczególnienie	J.m.	Ilość	Cena Jedn.	Wartość
A.II.1	WYKOŃCZENIOWE					
A.II.1.4.	PODŁOŻA [P] PODZIEMIE					
A.II.1.4.1.	Podłoża pod posadzki wewnętrzne [PD]					
A.II.1.4.1.1	PD-g1	Podłoże w garażu na kond -1 (z izolacją przeciwwodną)				
	-	Podłoże betonowe B25 utwardzane powierzchniowo gr 10.0cm z włóknem stalowym	m2			
	-	Warstwa poślizgowa 2x folia PE	m2			
	-	Izolacja przeciwwodna (Elastyczna jednoskładnikowa mikrozaprawa uszczelniająca, Powłoka grubości 2mm, z wywinięciem na ściany. Połączenia ze ścianami – taśmy uszczelniające narożnikowe)	m2			
A.II.1.4.1.2	PD-g2	Podłoże w garażu na -2				
	-	Podłoże betonowe B25 utwardzane powierzchniowo gr 10.0cm z włóknem stalowym	m2			
	-	Warstwa poślizgowa 2x folia PE	m2			
A.II.1.4.1.3	PD-k1	Podłoże na biegach i spocznikach klatek schodowych				
		Warstwa wyrównująca gr.do 10mm	m2			
A.II.1.4.1.10	PD-h3	Podłoże w holach kondygnacji podziemnych i komunikacji pod wykończenie gresem				
	-	Podłoże betonowe gr 8.5cm	m2			
	-	Warstwa rozdzielająca- folie PE	m2			
A.II.1.4.1.12	PD-t1	Podłoże w pomieszczeniach technicznych z izolacją akustyczną posadzką malowaną / wylewaną				
	-	Podłoże betonowe gr 6.5cm	m2			
	-	Przekładka technologiczna – folia PE	m2			
	-	Izolacja akustyczna gr 3 cm np.. URSA, typ TEP 30/25 Taśma izolacyjna: UTSA TSP	m2			
	-	Przekładka technologiczna – folia PE	m2			

Przetarg / konkurs ofert – błędy w ofertach



- Brak uwzględnienia wszystkich wytycznych z zapytania w ofercie
- Brak terminu realizacji oferty
- Wyłączenia ofertowe
- **Brak możliwości porównania ofert ze względu na różne formy przesyłania ofert przez kontrahentów** (powstaje wiele tabel, na których pracują oferenci)
- Przedstawienie tylko ceny w ofercie bez podania szczegółów
- Brak podpisu
- Przedstawiony inny przedmiot zamówienia, niż chce tego zamawiający

Zmiana oferty

- na życzenie inwestora (np. zmiana zakresu)
- na prośbę składającego ofertę (np. wydłużenie czasu na składanie oferty)
- zmiana terminu realizacji zadania (np. skrócenie czasu realizacji)
- z powodu zmiany zakresu
- z powodu zmiany parametrów
- inne



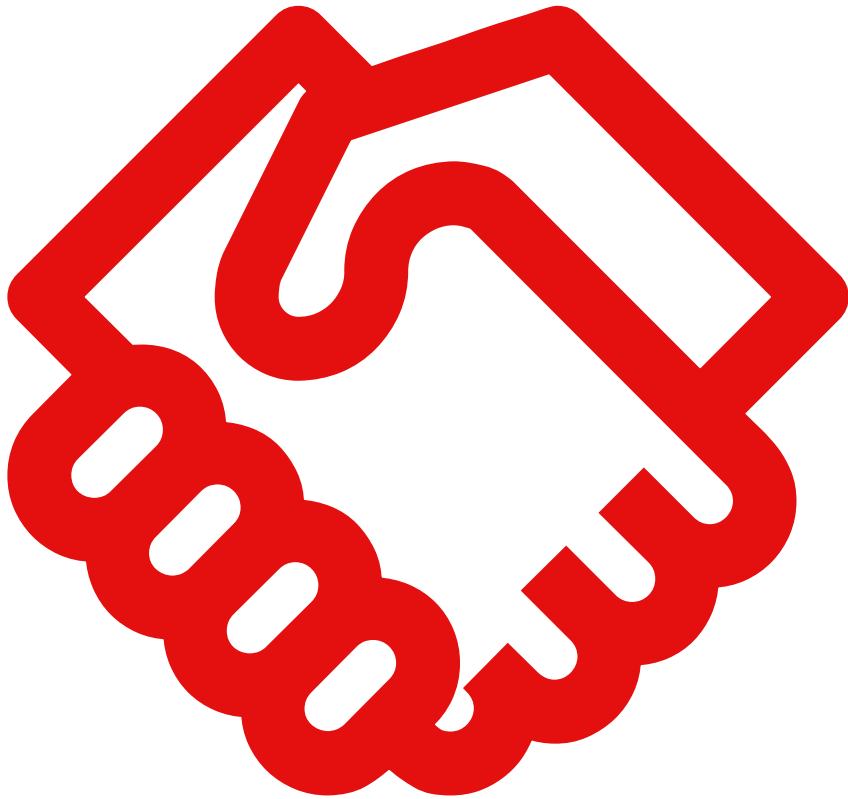
Wybór Wykonawcy na podstawie otrzymanych ofert

- tylko na podstawie najniższej ceny ? Raczej NIE!

Przykładowe kryterium wyboru z poniższego:

- cena
- termin
- doświadczenie firmy
- szczegółowość kosztorysu
- referencje
- okres gwarancji
- zasoby własne czy zlecanie podwykonawcy ?
- Kreatywność np. zmiana materiału lub inne rozwiązanie pozwalające zachować pożądaną jakość
- Inne

Zawarcie Umowy



- Wysyłanie wzoru umowy do kontrahenta na ustalonym wcześniej wzorze (potwierdzonym z działem prawnym)
- Dwustronne negocjacje zapisów treści umowy
- Uzgodnienie załączników i ich ostatecznego kształtu
- Ustalenie formy i kwoty zabezpieczenia
- **Uzgodnienie rodzaju i wysokości polisy OC**
- Podpisywanie Umowy (obecnie coraz częściej za pomocą podpisu elektronicznego)

Umowy – kiedy stosować odpowiedni wzór umowy, aby nie zniechęcić wykonawcy

Najlepiej ustalić kryterium w postaci wysokości wynagrodzenia oraz uzgodnić kilka rodzajów umów w zależności od wartości zamówienia.

- **Np. przy małych kontraktach** (np. do 25 000 PLN) **można stosować formę zamówienia.**

Przy długich i skomplikowanych umowach, ale przy małych wartościach zamówienia, Wykonawca może odmówić podpisania dokumentu z obawy na zapisy i odpowiedzialność.

- **Przy dużych kontraktach** (najczęściej powyżej 500 000 PLN) stosuje się Umowy, które w treści obligują Wykonawcę do pełnej odpowiedzialności, gwarancji, zabezpieczeń i ubezpieczeń, zabezpieczających interes inwestora.

Rodzaje zabezpieczeń w umowach:

- **Kaucja gwarancyjna** zatrzymana w gotówce na koncie bankowym
- **Gwarancja bankowa**
- **Gwarancja ubezpieczeniowa**
- **Okres trwania gwarancji**
- **Kary umowne**



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**

POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

#ABC Obiektów Handlowych



EUROPEAN
shopping places trust

Dziękujemy
za uwagę



Baza wiedzy PRCH

Obiekty handlowe w budowie w latach 2023-2025



Źródło: Dane inwestorów zebrane i zagregowane przez Polską Radę Centrów Handlowych.

Raport: nowa powierzchnia handlowa w Polsce

- rozbudowy
- obiekty w budowie
- obiekty planowane

**LISTA OBIEKTÓW W PLIKU EDYTOWALNYM EXCEL
DLA CZŁONKÓW PRCH**



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

#ABC Obiektów Handlowych



Dziękujemy
za uwagę