



Operator ARP Sp. z o.o.
00-236 Warszawa, ul. Świętojerska 5/7
tel. (22) 358 55 00
www.operatorarp.pl, biurowwa@operatorarp.pl

Oddział Regionalny Częstochowa
42-207 Częstochowa ul. Koksowa 11 tel./faks (34) 323 06 54
poczta@operatorarp.pl

**Informacje o Inwestorze oraz opis techniczny
hali magazynowo-logistycznej
w Częstochowie przy ul. Kucelińskiej.**

Warszawa, 22 października 2018 r.

I. Przedmiot oferty

Przedmiotem oferty najmu jest hala magazynowo - logistyczna przy ul. Kucelińskiej 42 w Częstochowie. Inwestorem jest Spółka Operator ARP Sp. z o.o. (Grupa Kapitałowa Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętojerskiej 5/7.

II. Informacje o Inwestorze

W kwietniu 2004 roku Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. powołała do życia spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Operator ARP.

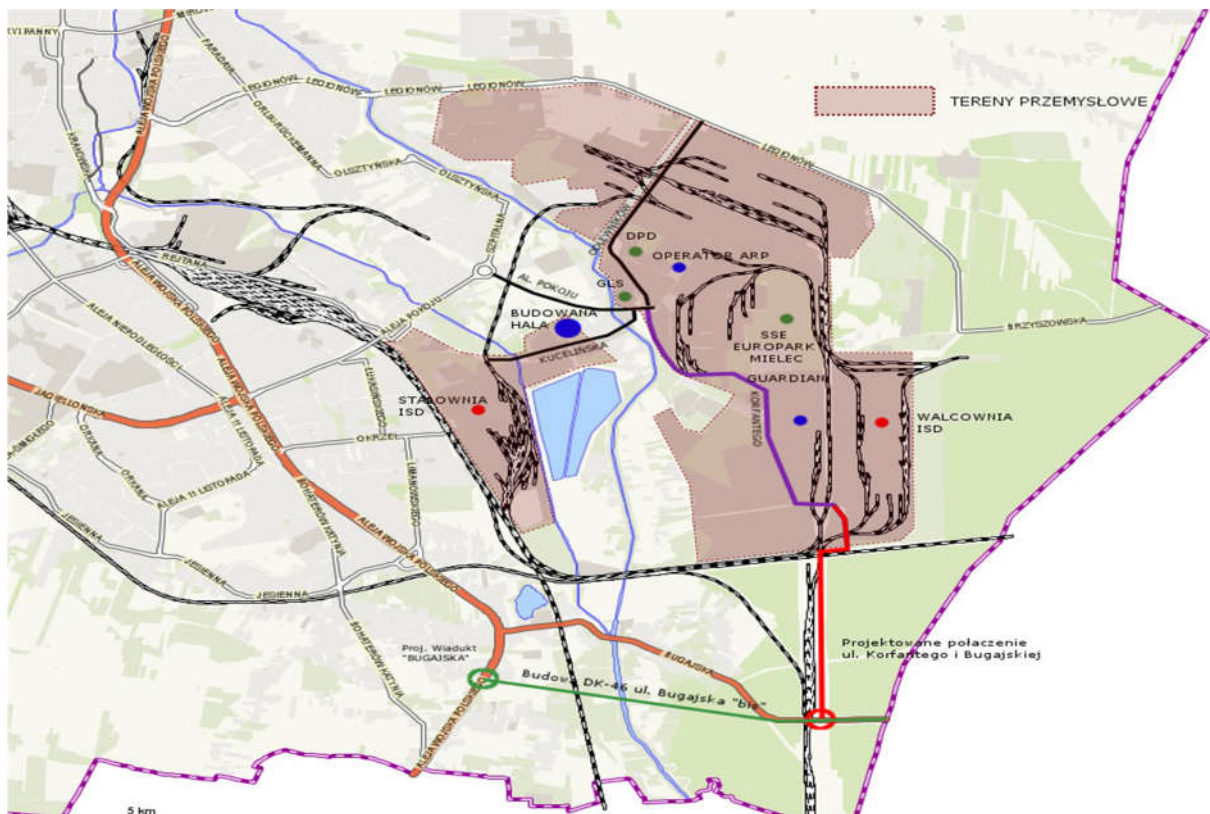
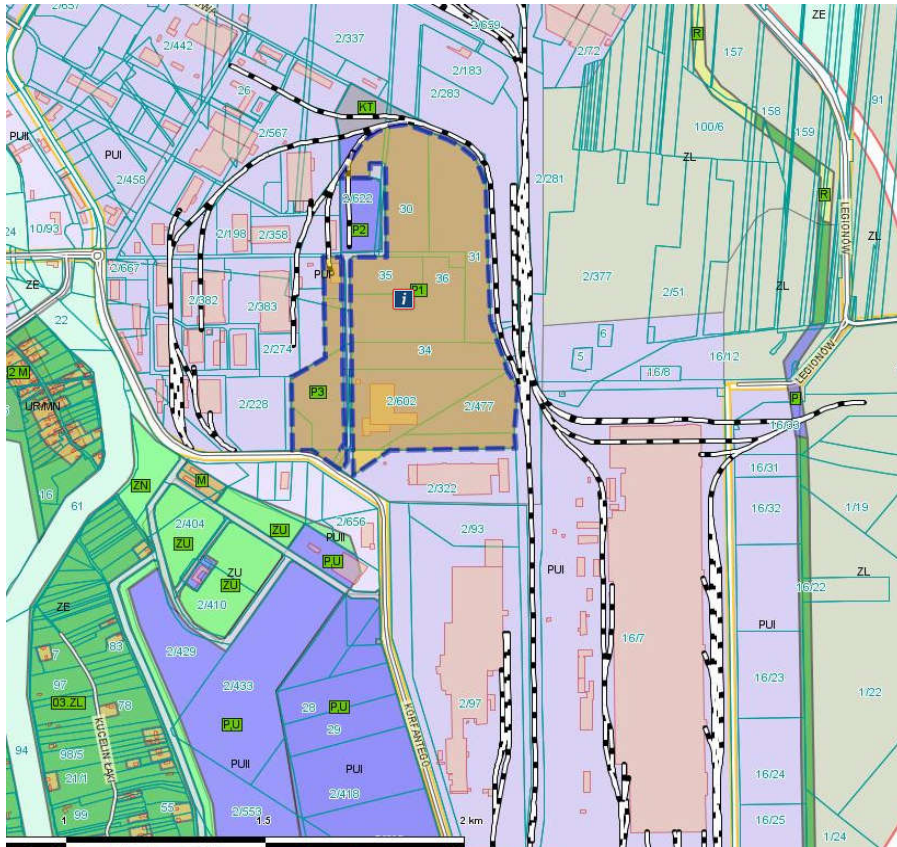
Zadaniem Spółki była realizacja przepisów ustawy z dnia 30 października 2002 r. o *pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy*, zawartych w rozdziale 5a tej ustawy. Spółka uczestniczyła w restrukturyzacji dziewięciu przedsiębiorców.

Obecnie, Spółka nie tylko optymalizuje powierzony jej majątek, ale także skutecznie zarządza gruntami inwestycyjnymi, które wchodzi w jej skład. Jest to możliwe dzięki wyłożonym działaniom w zakresie poszukiwania podmiotów zainteresowanych zakupem terenów inwestycyjnych lub ich wydzierżawieniem.

Operator ARP świadczy także usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami na zlecenie podmiotów trzecich, przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do transakcji kupna - sprzedaży a także oferuje profesjonalne doradztwo w wyżej wymienionym zakresie.

Spółka Operator ARP Sp. z o.o. przystąpiła także do realizacji własnej inwestycji tj. budowy hali magazynowo – logistycznej.

III. Lokalizacja realizowanej inwestycji.



IV. PODSTAWOWE DANE OBIEKTU

HALA MAGAZYNOWA/PRODUKCYJNA WRAZ Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM:

Typ hali:	trzynawowa
Powierzchnia zabudowy obiektu:	11 169 m²
Powierzchnia użytkowa 3 segmentów hali magazynowej:	10 181 m²
Rodzaj konstrukcji:	Konstrukcja mieszana: słupy żelbetowe prefabrykowane, dach w konstrukcji stalowej
Wysokość hali:	ok. 12 m
Obciążenie ogniowe: obciążenie	przyjęto strefę pożarową powyżej 5000 m ² oraz ogniowe do 4000 MJ/m ² .

Założono możliwość podziału hali na 3 segmenty – z przeznaczeniem dla różnych najemców.

CZĘŚĆ SOCJALNO-BIUROWA

Powierzchnia użytkowa wydzielonej części socjalno - biurowej:	270 m ²
Powierzchnia użytkowa 3 segmentów części socjalno – biurowej:	777 m ²
Ilość części socjalno-biurowych: (hali)	3 (po jednej części na każdy wydzielony segment hali)
Rodzaj konstrukcji:	ściany murowane, stropy prefabrykowane
Wysokość użytkowa:	3,5 m

Miejsca parkingowe:	163 dla samochodów osobowych, 23 dla samochodów ciężarowych.
----------------------------	---

V. HALA MAGAZYNOWA – założenia budowlane.

- Beton niekonstrukcyjny gr. 10 cm pod stopami i podwalinami.
- Stopy żelbetowe, monolityczne (beton C30/37, wodoszczelny W8).

- Podwaliny pod obudowę hali - żelbetowe monolityczne.
- Posadzka przemysłowa hali - płyta nośna, grubości 18 cm, z betonu posadzkowego klasy C25/30 (B30), zbrojona zbrojeniem rozproszonym w ilości 25 kg/m³, na warstwie folii PE, z zatarciem powierzchni i utwardzeniem powierzchniowym (impregnacja krzemianowa).

Przyjęto następujące założenia dla posadzki:

- obciążenie równomiernie rozłożone 74 kN/m²
- obciążenie wózkiem widłowym o kołach neoprenowych o nacisku osi 104 kN/oś
- obciążenie stopy regału jednorzędowego o wymiarze podstawy 150x150 – 59 kN
- Ściany zewnętrzne hali z płyty warstwowej z PIR gr. 10 cm, montowane w układzie pionowym.

Oferta uwzględnia wykonanie kompletnych obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej pokrytej poliestrem grubości 25 µm, w kolorze płyty warstwowej, jak również wykonanie podkonstrukcji stalowej pod płyty warstwowe w obrębie bram i innych otworów.

Wykończenie zewnętrzne cokołu – styropian i tynk mozaikowy. Od wewnętrznej strony założono wykończenie poprzez położenie tynku i malowanie.

Rewizja oferty uwzględnia zwiększenie powierzchni elewacji związanych z nowym, bardziej funkcjonalnym podziałem hali.

- Dach hali:
 - Poszycie dachu: membrana dachowa PVC, wełna mineralna gr. 20 cm, folia paroizolacyjna, blacha trapezowa T153 gr. 0,88 mm.

Rewizja oferty uwzględnia zwiększenie powierzchni dachu związanego z nowym, bardziej funkcjonalnym podziałem hali.

-Konstrukcja stalowa dachu oparta na słupach żelbetowych prefabrykowanych (**ilość słupów dostosowana do nowego podziału hali**).

- W ofercie ujęto wykonanie podkonstrukcji pod urządzenia na dachu oraz wykonanie i uszczelnienie wszelkich przejść instalacyjnych.
- Konstrukcja stalowa dachu, ryglówka, stężenie ścienne i słupy pośrednie zostaną zabezpieczone antykorozyjnie za pomocą zestawu farb epoksydowo-poliuretanowych o łącznej grubości 120 µm.

a. CZĘŚĆ BIUROWO-SOCJALNA – założenia budowlane.

- Ławy monolityczne z betonu C20/25 wodoszczelnego W8.
- Roboty żelbetowe i murowe – ściany zewnętrzne murowane o gr. 24cm wraz z rdzeniami i wieńcami żelbetowymi.
- Posadzka na gruncie: beton niekonstrukcyjny gr. 10 cm, styropian EPS 100-038 gr. 12 cm, folia PE, wylewka betonowa gr. 6 cm.
- Ściany wewnętrzne nośne – murowane gr. 24 cm.
- Stropy – z płyt prefabrykowanych.
- Ściany wewnętrzne działowe – wykonane w systemie suchej. Ściany zbudowane z ocynkowanych, cienkościennych profili stalowych, dwustronnej, pojedynczej okładziny z płyty GK o gr.12,5mm. Wnętrze ściany wypełnione wełną mineralną. W miejscach montażu grzejników oraz innych elementów wyposażenia przewidziano wykonanie wzmocnień z płyt OSB wewnątrz ściany. W pomieszczeniach mokrych ściany wykonane z płyty „zielonej” z izolacją powłokową w formie folii w płynie.
- Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne наносzone maszynowo (na ścianach murowanych wewnątrz budynku).
- Malowanie ścian wewnętrznych farbami bezpołyskowymi w kolorze białym.
- Wykończenie posadzek: płytki w cenie zakupu do 50zł/m².
- Płytki na ścianach w sanitariatach do wys. 2,0 m (cena zakupu do 50 zł/m²).
- Sufit – malowany farbami w kolorze białym lub sufit kasetonowy typ OWA.

b. Stolarka w hali oraz budynku biurowym.

Drzwi.

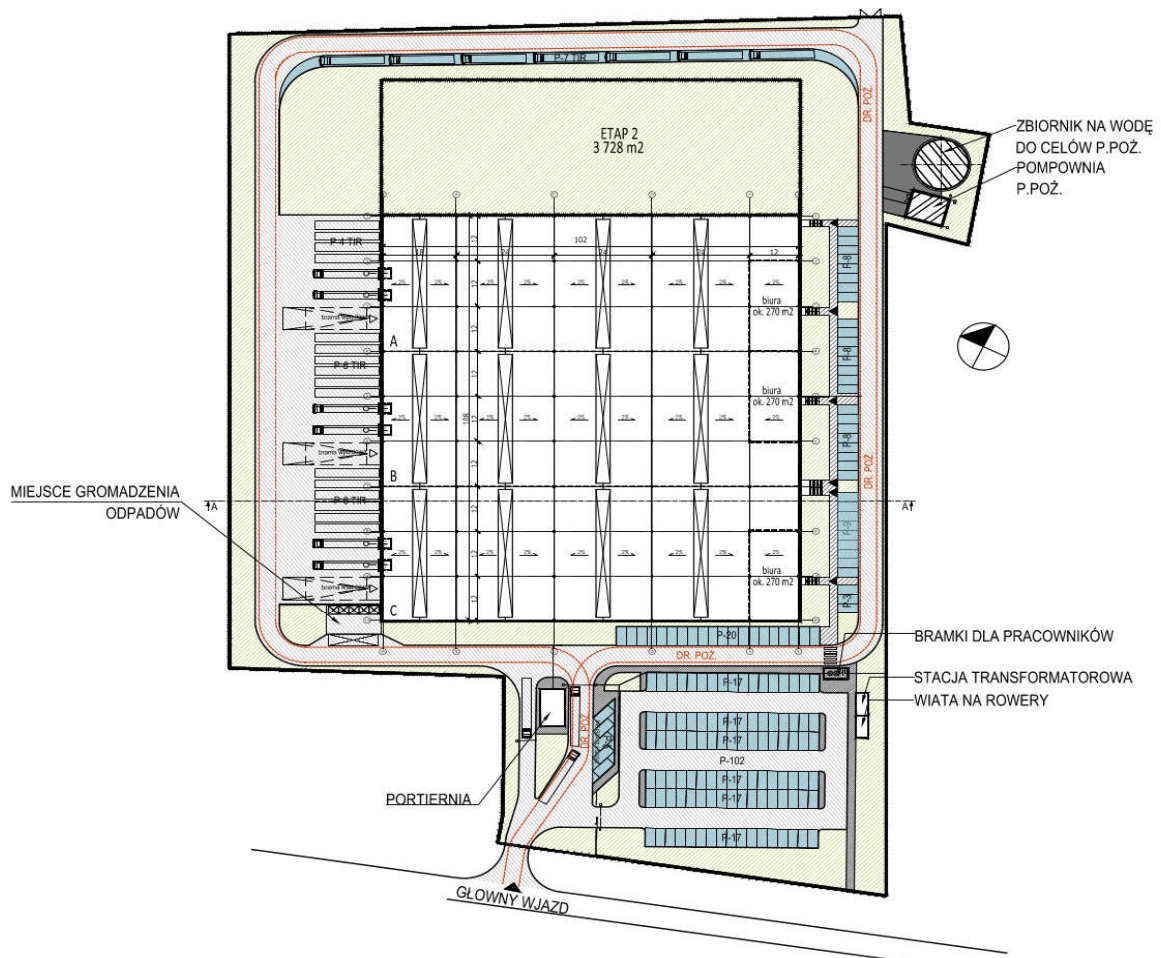
- Ewakuacyjne drzwi zewnętrzne o wymiarach min. 90x200 cm. Mocowane zawiasowo pojedyncze lub podwójne izolowane drzwi metalowe, wyposażone w ogranicznik rozwarcia, klamkę i zamki.
- Drzwi do toalet i przedsiionków – płytowe, pełne, w okleinie laminowanej. W dolnej części płaszczyzny drzwi pozioma szczelina wentylacyjna z kratką lub tuleje nawiewne. Ościeżnice metalowe.
- Drzwi w pomieszczeniach biurowych – płytowe pełne, w okleinie laminowanej. Ościeżnice HDF w okleinie w kolorze odpowiadającym skrzydłom.

Okna.

- Okna zewnętrzne z profili PCV wypełnione szkłem 4TF/12Ar/4/12Ar/4TF $U=0,7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Okna uchylne i rozwierane z funkcją rozszczelnienia, z klamką. Kolor zewnętrznej konstrukcji – okleina (kolor do uzgodnienia).
- Parapety wewnętrzne PCV w kolorystyce standardowej.
- Parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej, powlekanej poliestrem grubości 25 μm .

- Zmiana wymiarów świetlików dachowych, łukowych- aktualny wymiar: 3,50 x 31,00 m celem odpowiedniego doświetlenia hali. Podstawa świetlika stalowa o wysokości 60 cm, wypełnienie w postaci wielokomorowego nieprzezroczystego poliwęglanu.

VI. ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ROBOTY DROGOWE.



VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

- Kanalizacja deszczowa wraz z przyłączem do projektowanej miejskiej sieci.
- Kanalizacja sanitarna.
- Przyłącze wodociągowe na potrzeby socjalno-bytowe oraz p.poż.
- Założono, iż na obecnym etapie projektowanych robót istniejące sieci zewnętrzne nie wymagają przebudowy (relokalizacji).
- Technologia pompowni ppoż na cele instalacji tryskaczowej, hydrantów zewnętrznych oraz hydrantów wewnętrznych z dwoma pompami pożarowymi z silnikami diesel oraz zaworami nadmiarowymi i nadziemnym zbiornikiem ppoż. stalowym wraz z uzbrojeniem, pełnym oprzyrządowaniem o pojemności użytkowej: $V=950 \text{ m}^3$, wraz z przewodami potężeniowymi pomiędzy pompownią, a zbiornikiem prowadzonymi w ziemi poniżej strefy przemarzania (odległość pomieszczenia pompowni od zbiornika około 3 m).

W ofercie uwzględniono stację zaworową instalacji tryskaczowej wraz z kompletnym oprzyrządowaniem tj. z zaworami kontrolno-alarmowymi typu mokrego DN200, czujnikami przepływu i przyłączem na cele zasilania instalacji hydrantów wewnętrznych.

Przyjęto wykonanie instalacji tryskaczowej wg wytycznych NFPA.

INSTALACJE ELEKTRYCZNE.

Zasilanie, sieci zewnętrzne:

- Zakładana moc 640 kW z transformatora 800kVA.
- Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, projekt zakłada postawienia stacji transformatorowej położonej przy budynku hali.
- Przewiduje się zasilanie 3 najemców hali ze stacji transformatorowej, rozdzielnic nN – zostaną postawione 3 rozdzielnice na hali zasilające biura i części hali.
- Oprawy elewacyjne typu naświetlacz FL Slim Led 100 W w ilości 40 sztuk po obwodzie hali.
- Słupy oświetleniowe (do 5 szt.) na parkingu samochodów osobowych.
- Przewidziano instalację agregatu (bez agregatu) dla instalacji ppoż.

Instalacje elektryczne wewnętrzne - Biura:

- Oświetlenie w postaci plafonów 60x60, opraw typu downlight oraz opraw ewakuacyjnych i awaryjnych do 30 opraw.
- Instalacja siłowa
- Założono gniazda 230V oraz gniazda dedykowane do sieci komputerowej do 30szt.
- W łazienkach osprzęt typu IP44.
- Instalacja LAN – gniazda RJ45 cat6 przy stanowiskach pracy (1szt. na 1 stanowisko).

Instalacje elektryczne wewnętrzne - hala:

- Oświetlenie hali na poziomie 500 lux. (przyjęto wyższe parametry, jak dla hali produkcyjnej).
- Oprawy 240W typu High bay typu HB Belis LED 240W.
- Oprawy ewakuacyjne i awaryjne.
- Trasy kablowe do opraw.
- Trasy kablowe pod instalację siły wyciągnięte środkiem .
- Zestawy gniazdowe 15 szt. na najemcę.

Instalacja uziemienia i odgromowa.

- Montaż uziemienia w hali, jak i na zewnątrz po obwodzie – bednarka FeZn 30x4.
- Przewidziano montaż drutu Fi8mm na połaci dachu, przy urządzeniach grzewczych - iglice wysokości 2m.

Instalacja niskoprądowa.

- Teletechnika – gniazda RJ45 cat 6 w każdej części punkt dostępu w postaci szafki teletechnicznej.
- Rozejście na pomieszczeniach kablowe przewodem ekranowanym.
- Na hali założono instalację Wi-Fi.

Instalacja alarmowa.

- Każde z biur posiada instalację czujek do 6szt. – zakładana ilość segmentów biurowych: 3.
- Część magazynowa: 4-6 szt. czujek.
- Manipulator przy drzwiach wejściowych do biura.
- Kontrola dostępu w drzwiach na halę, jak i od strony dojazdu samochodów dostawczych.

CCTV.

- Założono instalację telewizji przemysłowej, poprowadzonej do portierni.
- Proponujemy zamontowanie 12-14 kamer umieszczonych na budynku, jak również na słupach oświetleniowych na parkingu samochodów osobowych
- Rejestrator z dyskiem 4-6TB

Instalacja pożarowa.

- W biurach przewidziano montaż 10-12 czujek dymu.
- Na hali przewidziano montaż 6 czujek dymu.
- Założono ułożenie kabla YKY 5x35 od istniejącej rozdzielniczy głównej RG projektowanej rozdzielniczy TG.

- zasilanie nowoprojektowanych rozdzielnic obiektowych TB oraz RK oraz szafy teletechnicznej.
- montaż i dostawa prefabrykowanych rozdzielnic na osprzęcie produkcji Schneider Electric
- montaż i dostawa przycisków PP1 oraz PP2
- montaż opraw oświetlenia podstawowego
- montaż i dostawa opraw oświetlenia ewakuacyjnego oraz awaryjnego
- montaż i dostawa gniazd wtyczkowych oraz siłowych
- montaż i dostawa gniazd zasilania gwarantowanego (potrójne czerwone gniazda z kodowaniem zabezpieczone zbiorczo wyłącznikami różnicowonapędowymi w grupach 2 lub 1)
- montaż okablowania w rurkach PCV i podtynkowo
- montaż i dostawa osprzętu elektroinstalacyjnego
- wykonanie instalacji uziemienia
- wykonanie instalacji odgromowej
- instalacja przeciwprzepięciowa TYP 1+2 w rozdzielnic TG, typ 2 w rozdzielnicach RK i TB

INSTALACJE SANITARNE.

Instalacja grzewcza.

- Instalacja grzewcza - założono ogrzewanie hali za pomocą promienników gazowych w ilości 42 szt. wraz ze sterowaniem i destyfikatorami.
- W biurach ogrzewanie za pośrednictwem grzejników z termoregulacją wraz ze sterowaniem i oprzyrządowaniem oraz kotłem kondensacyjnym C.O. wraz z przewodem spalinowo-powietrznym.

Instalacja odwodnienia dachu.

- Przewody kanalizacyjne z kształtkami – piony.
- Przewody kanalizacyjne z kształtkami – poziomy.
- Wpusty dachowe podgrzewane.

Instalacja wentylacji.

- Założono wentylatory wyciągowe w ilości ok. 40 szt. wraz ze sterowaniem i czerpniami.
- Dla biur założono wentylację mechaniczną z odzyskiem ciepła zgodnie z aktualnymi przepisami.

Instalacja kanalizacyjna podposadzkowa.

- Przewidziano zastosowanie przewodów kanalizacji podposadzkowych wraz z podejściami kanalizacyjnymi.

Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.

- Przewody wody zimnej i ciepłej wraz z podłączeniami.
- Przewody kanalizacyjne wraz z podłączeniami.
- Biały montaż (dla jednego segmentu): umywalka "60" standard Koło lub równorzędne wraz z baterią oraz zaworami kpl.4,00, zlew jednokomorowy z stali nierdzewnej z baterią i zaworami - 2,00 kpl
- Miski ustępowe wiszące z deską sedesową standard Koło lub równorzędne z naściennym systemem sputującym typu GEBERIT - 4,00 kpl.
- Pisuar wiszący z naściennym systemem sputującym typu GEBERIT - kpl.2,00
- Zawory czerpalne ze złączką do węża - szt.1,00
- Kabina prysznicowa - szt.1,00

Instalacja wody pożarowej, instalacja wodociągowa.

- Przewody wodociągowe dla przyłączenia zapleczy socjalno-biurowych.
- Instalacja tryskaczowa wodna podstropowa w przestrzeniach ogrzewanej hali magazynowej (tryskacze ESFR K240).
- Instalacja tryskaczowa wodna podsufitowa (wyłącznie jedna warstwa) w przestrzeni socjalnej na hali (tryskacze K80).
- Instalacja hydrantów wewnętrznych:
 - hydrant HP52 z pojedynczym wężem 20m
 - hydrant HP52 z podwójnym wężem 2x20m

Dopuszczalne wysokości składowania:

Dla przestrzeni hali produkcyjno magazynowej zabezpieczonej instalacją tryskaczową podstropową ESFR K240:

- składowanie kat. I-IV w regałach bez półek pełnych i otwartych kontenerów do wysokości: 10,7m. Maksymalna dopuszczalna wysokość dachu: 12,2 m.

- składowanie opakowanych i nieopakowanych niespionionych plastików w regałach bez półek pełnych i otwartych kontenerów do wysokości: 11,0m.

Maksymalna dopuszczalna wysokość dachu: 12,0 m.

Instalacja oddymiania.

- Kłapy oddymiające montowane w świetlikach łukowych na dachu. Kłapy z wypełnieniem z wielokomorowego poliwęglanu, otwierane za pomocą siłownika pneumatycznego (zamykanie ręczne). Zakładane wymiary kłap 1,5 x 2,5 m.
- Instalacja sterująca oddymianiem.
- Centrale sterujące z przyciskiem RPO, do podania sygnału do otwarcia bram odpowietrzających.