**Техническое задание**

**Общие требования к объекту недвижимости для размещения магазина-дискаунтера Торговой сети «Рубль» ООО «ТКМ».**

* площадь торгового зала **от 650 до 1 100 кв.м**, расположение на 1-м этаже;
* удобный подъезд к помещению и понятные подъездные пути, просматриваемость помещения с дороги;
* расположение в центральных местах населенного пункта, либо в месте с проходящими транспортными развязками;
* здание и помещение не должно располагаться на огороженных территориях с закрытым въездом;
* помещение свободного назначения
* назначение земли, позволяющее вести торговую деятельность
* расположение не менее 100 метров от дошкольных, образовательных, учебных заведений, медицинских организаций и организаций культуры (для алкогольного лицензирования);
* наличие парковки не менее чем на 20 автомобилей с возможностью свободного беспрепятственного подъезда к ней;
* наличие зоны приемки/разгрузки с возможностью свободного беспрепятственного подъезда большегрузного транспорта к ней. Обеспечена возможность беспрепятственного использования погрузочно-разгрузочной площадки для проведения погрузочно-разгрузочных работ. Приемно-разгрузочная часть либо ровная на уровне пола (без помех для проезда штабелера или тележки от транспорта до торгового зала), либо пандус на уровне 1 метра от пола. Оборудование разгрузочной площадки навесом и стен от природных осадков;
* возможность беспрепятственной работы торговой точки с 08.00 до 23.00;
* возможность организации 4-х входов/выходов: центральный (для покупателей), загрузочный с возможностью подъезда большегрузных автомобилей для разгрузки, отдельного третьего пожарного выхода, отдельного входа в кабинет фасовки с улицы;
* достаточная для работы высота потолков (до нижней части и коммуникаций потолка не менее 3,8 метров);
* полы ровные, единого уровня, антипылевые, моющиеся, выдерживающие нагрузку 3 т./кв.м (мраморная крошка / бетонные полы с полимерным покрытием / топинговые полы). Возможна плитка керамогранит толщиной от 8мм, либо его аналоги. По всем помещениям, гарантия от Арендодателя на полы не менее 5 лет, либо замена всех единиц поломанной плитки за счет Арендодателя;
* наличие санузлов и моечной комнаты внутри помещения;
* наличие кабинетов:

- фасовки (около 20 кв.м.)

- директора и товароведа (около 12 кв.м.)

- кассовой комнаты (около 5 кв.м.)

- для персонала (около 8-10 кв.м.);

* наличие отдельного входа в кабинет фасовки с улицы
* место под холодильную камеру в торговом зале, размером 8%-10% от площади помещения с возможностью освещения и поддержки температурой 0-4 градуса С. Возведение сэндвич-панелей под нее по согласованию;
* стены, потолок, колонны внутри помещения, выполненные в светлых тонах;
* кровля надежная, не пропускает попадание атмосферных осадков;
* наличие необходимых коммуникаций (воды, канализации). Обеспечить бесперебойную подачу водоснабжения;
* наличие отопления, обеспечение бесперебойного его функционирования. Температура воздуха в помещении в холодное время года должна быть не менее +18°С. Выполнить индивидуальный тепловой узел для отопления помещений Арендатора, обеспечить подачу тепла, осуществить монтаж узла учёта теплоснабжения;
* наличие системы кондиционирования, обеспечение бесперебойного его функционирования. Температура воздуха в помещении в теплое время года должна быть не более +24°С;
* наличие вентиляции;
* электроснабжение (сечение питающих кабельных линий) мощностью не менее 60 кВт. Питающие кабельные линии обязательно должны быть в гофротрубе и должны быть заведены к месту размещения электрощита Помещения Арендатора. Все электрощиты должны быть заземлены. Сборка распределительных щитов должна быть осуществлена с использованием дифференциальных автоматических выключателей по группам. Проводку необходимо выполнять негорючим кабелем ВВГнг - LS, при этом монтаж узла учёта электроэнергии выполняется Арендодателем;
* освещение лампами дневного света марки ZHL (соотношение цены и качества), освещенность помещения не менее 400 лк. При установке альтернативных ламп не менее 400 лк, замена ламп производится за счет Арендодателя;
* соответствие помещения требованиям пожарной безопасности, наличие пожарной сигнализации (с сертификатом специализированной организации, а также с актом приема передачи) и т.д. Наличие и количество эвакуационных выходов должно быть выполнено согласно действующих норм и правил. Установка металлических противопожарных дверей по периметру Помещения с огнестойкостью 1 час с монтажом наличников и доводчиков;
* наличие или возможность установки охранной сигнализации, возможность подключения к ПЦО и тревожной кнопке. Выбор оператора и плата за содержание охранной сигнализации ложится на Арендатора;
* наличие или возможность установки системы видеонаблюдения, обеспечивающей сохранность ТМЦ в торговом зале и зоне приемки с резервным питанием и возможностью хранения архива 14 дней;
* возможность заключения договора на инкассацию наличности ежедневно без выходных за 1-2 часа до закрытия магазина;
* наличие роллеты или ворот в зоне приемки товара размером 3х3 м.;
* наличие выделенной площадки для мусорных контейнеров Арендатора. Организацию вывоза мусора и расходы за это несет Арендатор;
* наличие или техническая возможность подведения телефона и интернета до рабочих мест;
* наличие документов, необходимых для государственной регистрации договора аренды (свидетельство о праве собственности, кадастровый паспорт на площадь, соответствующую площади арендуемого помещения и др.);
* проводка для освещения вывески, монтажа рекламы Арендатора при необходимости.
* наличие места на фасаде здания под рекламную вывеску Арендатора, а так же выделенное наземное место рядом со зданием, включенные в стоимость арендной платы.
* арендуемое помещение может сдаваться в субаренду Арендатором без согласия Арендодателя;

Арендодатель должен предоставить Арендатору копии следующих документов, заверенные Арендодателем:

- проектная документация;

- проект пожарно-охранной сигнализации и оповещения в целом по Зданию;

- рабочая документация на подключение мощностей в щитовую Арендатора;

- технический паспорт Здания;

- технический паспорт Помещения;

- свежая выписка ЕГРН на Здание, на земельный участок;

- договор купли-продажи земельного участка;

- договор купли-продажи Здания/Помещения;

- разрешение на строительство

- разрешение на ввод в эксплуатацию;

- уставные документы правообладателя - юридического лица, реквизиты;

- документы о согласовании сделки;

- межевой план, акт установленных земельных границ;

- топосъемка земельного участка;

К дате подписания Акта Приема-передачи Помещений, Арендодатель обязуется обеспечить вышеуказанные требования к объекту недвижимости для размещения магазина-дискаунтера Торговой сети «Рубль» ООО «ТКМ».