

Załącznik nr 5.2. do Zaprośzenia do udziału w dialogu konkurencyjnym dotyczącym wynajmu i użytkowania powierzchni przewidzianych do prowadzenia działalności komercyjnych w budynkach zrewitalizowanego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi EC1 Południowy Wschód - Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej; poziom 0; +1; tarasy, **lokal G** (budynek U)

Opis powierzchni najmu

EC1 Południowy Wschód - Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej poziom 0; +1; tarasy, lokal G (budynek U)

1. Powierzchnia najmu

Łączna powierzchnia lokalu wynosi brutto 153,16 m² w tym:

a. Poziom 0

- sala (pom. A.0.6): 65,18 m²
- sala (pom. A.0.5): 33,80 m²
- zaplecze kuchenne i sanitarne (pom. A.0.7): 22,46 m²
- zaplecze (pom. A.0.4): 11,47 m²

b. Poziom +1

- zaplecza kuchenne (pom. A. 1.22A): 14,35m²
- zaplecze sanitarne (toalety dla klientów pom. A.1.22B): 5,90m²

Łączna powierzchnia tarasów dachowych do dyspozycji Najemcy wynosi brutto 467,28 m² w tym:

- Poziom +1 taras dachowy: 214,63 m²
- Poziom +2 taras dachowy: 252,65 m²

2. Stan istniejący

Powierzchnia najmu Lokalu G zlokalizowana jest na parterze, pierwszym i drugim piętrze budynku EC1 Południowy – Wschód, będącym siedzibą Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej. W pomieszczeniu A.0.5 zostanie zamontowana szatnia dla odwiedzających Centrum oraz gości lokalu. Budynek CKiNI jest zlokalizowany w południowo - wschodniej części zespołu budynków EC1. Dogodny dojazd dla dostaw do budynku realizowany będzie przez zjazd z ul. Tuwima na wprost ul. Dowborczyków. Budynek został rozbudowany, nadbudowany i przebudowany oraz dopuszczony do użytkowania na podstawie Zaświadczenia z dnia 08-03-2021 r. W budynku zlokalizowane są powierzchnie wystawiennicze Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej, przestrzenie wypoczynkowe, sale warsztatowe i szkoleniowe.

Budynek posiada trzy kondygnacje użytkowe oraz tarasy dachowe zlokalizowane na dwóch poziomach. Lokal G posiada dwa niezależne wejścia od strony północnej i wschodniej bezpośrednio z terenu kompleksu oraz jest dostępny na poziomie parteru z holu wejściowego i czytelnicy Centrum. Tarasy dachowe są dostępne z komunikacji Centrum na poziomie +1 oraz z zewnątrz, poprzez zewnętrzną klatkę schodową. Lokalizacja Lokalu G w obrębie budynku Centrum oraz tarasów zewnętrznych, umożliwia funkcjonowanie niezależnie od godzin otwarcia Centrum pod warunkiem zamknięcia drzwi prowadzących do czytelnicy, i holu głównego (drzwi z pom. A.05 i A.0.6). Lokal G posiada niezależne wejście służbowe od strony północnej, bezpośrednio z terenu kompleksu. Istnieje możliwość wykonania dodatkowej łazienki w przestrzeni zaplecza (A.0.4) na poziomie 0.

2.1. Konstrukcja budynku

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana, stropy żelbetowe, konstrukcja dachu drewniana.

2.2. Architektura, wyposażenie i wykończenie

Budynek jest wykończony i wyposażony we wszystkie instalacje niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania zgodnie z przyjętymi założeniami i przeznaczeniem pomieszczeń. Zespoły sanitarne są wykończone i wyposażone w armaturę, ceramikę sanitarną, osprzęt elektryczny i oświetlenie.

2.3. Posadzka

Poziom 0

- sala (pom. A.0.6): gres 60 x 60 cm
- sala (pom. A.0.5): gres 60 x 60 cm
- zaplecze kuchenne i sanitarne (pom. A.0.7): 60 x 60 cm
- zaplecze (pom. A.0.4): gres 60 x 60 cm

Poziom +1

- zaplecza kuchenne (pom. A. 1.22A): gres 60 x 60 cm
- zaplecze sanitarne (toalety dla klientów pom. A.1.22B): gres 60 x 60 cm

Tarasy dachowe

- Poziom +1 taras dachowy: deska kompozytowa
- Poziom +2 taras dachowy: deska kompozytowa

2.4. Ściany

Wszystkie ściany znajdujące się w obszarze lokalu G są wykończone, otynkowane i pomalowane na biało, na terenie Lokalu znajdują się:

- ściany istniejące (pierwotne) murowane z cegły pełnej,
- ściany nowe (projektowane) wewnętrzne wykonane w konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem z wełny mineralnej,
- szklane ściany zewnętrzne kurtynowe, lekkie, wykonane w systemie aluminiowym od strony wschodniej i północnej (pom. A.0.5).

2.5. Strop/Sufit

Poziom 0

- sala (pom. A.0.6): sufit modułowy pełny biały, gładki, z ukrytą krawędzią łączenia podwieszony na wysokości 315 cm i 365cm, poziom (spód) stropu 412 cm,
- sala (pom. A.0.5): sufit modułowy otworowy o wym. 600x600x37mm, 64% powierzchni otwartej, 31° kąt prześwitu 5,3 kg/m²; podwieszony na wysokości 330 cm; poziom (spód) stropu 437 cm,
- zaplecze kuchenne (pom. A.0.7): sufit modułowy pełny biały, gładki, z ukrytą krawędzią łączenia podwieszony na wysokości 250cm i 365cm, poziom (spód) stropu 414 cm,
- zaplecze (pom. A.0.4): 11,47 m²

Poziom +1

- zaplecza kuchenne (pom. A. 1.22A): sufit modułowy pełny biały, gładki, z ukrytą krawędzią łączenia podwieszony na wysokości 300cm i 365cm, poziom (spód) stropu 335cm,
- zaplecze sanitarne (toalety dla klientów pom. A.1.22B): sufit modułowy pełny biały, gładki, z ukrytą krawędzią łączenia podwieszony na wysokości 260cm i 365cm, poziom (spód) stropu 335cm,

2.6. Stolarka drzwiowa

Budynek jest wyposażony w drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

2.7. Windy

Na terenie Centrum jest zlokalizowana winda osobowa, która komunikuje wszystkie trzy kondygnacje budynku i jest ogólnodostępna. W obrębie Lokalu G jest winda towarowa spożywcza, przeznaczona do transportu żywności pomiędzy zapleczem kuchennym na poziomie 0 (pom. A.0.7) a zapleczem kuchennym na poziomie +1 (pom. A.1 22A).

2.8. Toalety

Toalety dla klientów wykonane zostały wykończone i wyposażone.

2.9. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ

Zespół zabudowy EC1 zlokalizowany jest na obszarze Nowego Centrum Łodzi, w Wielkomięskiej Strefie Łodzi. Zespół budynków EC1 Zachód, jest wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków jako „Zespół dawnej Elektrowni Łódzkiej (rozdzielnia, maszynownia, pompownia, kotłownia, trafostacja, chłodnia kominowa, warsztaty mechaniczne, baseny chłodni żelaznych, ogrodzenie z portiernią i bramą wjazdową, budynek biurowy)”. Montaż jakichkolwiek urządzeń na elewacji budynku podlega uzgodnieniu z WUOZ w Łodzi. Teren EC1 jest zlokalizowany na obszarze oznaczonym symbolem 11.5.UK w uchwalonym Uchwałą Nr III/41/14 Rady Miasta Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza. W przestrzeni Centrum zostało zachowanych wiele elementów historycznym w tym istniejąca stojąca na podłodze suwnica wystawiona jako eksponat w pom. A.O.6. znajdującym się w obszarze Lokalu G.

2.10. Instalacje elektryczne

Pomieszczenia mają w pełni wykonaną instalację elektryczną, słaboprądową i teletechniczną.

2.11. Instalacje wod-kan

Zaplecze kuchenne i sanitarne wyposażone jest w podejścia instalacji wod-kan.

2.12. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Przestrzeń obejmująca salę konsumpcyjną wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewno–wywiewnej i klimatyzację.

Przestrzeń obejmująca zaplecze kuchenne-socjalne wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewnej i wentylatory wyciągowe z poszczególnych pomieszczeń zblokowane z centralą.

Wentylatory wyciągowe w poszczególnych pomieszczeniach mają możliwość regulacji prędkości obrotowej poprzez regulatory dostępne dla Najemcy. Dodatkowo ogrzewanie przestrzeni lokalu odbywa się z wykorzystaniem grzejników wodnych.

2.13. Instalacja gazowa

Budynek nie jest wyposażony w zewnętrzną i wewnętrzną instalację gazu.

2.14. Instalacja ppoż.

Lokal oraz cały budynek jest wyposażony w system ppoż. w postaci hydrantów dn 25.

3. Architektura i Konstrukcja – wytyczne

Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do ogólnego charakteru budynków poprzemysłowych oraz ich obecnej funkcji - Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej.

Zabrania się stosowania materiałów łatwo zapalnych, kapiących, odpadających w czasie pożaru, wydzielających toksyczne produkty rozkładu. Wszystkie materiały zastosowane do wykończenia lub wyposażenia wnętrza muszą uzyskać akceptację Wynajmującego na etapie projektu. Elementy wyposażenia i wykończenia powinny posiadać niezbędne atesty i dopuszczenia do stosowania, wymagane polskim prawem oraz spełniać wymagania Instrukcji Bezpieczeństwa pożarowego budynku.

Wynajmujący wymaga przedstawienia szczegółowej listy wszystkich materiałów zastosowanych przy wykończeniu i aranżacji wnętrza oraz dokumentów potwierdzających w sposób niebudzący wątpliwości spełnienie opisanych powyżej wymagań.

Meble muszą spełniać wymogi dotyczące higieniczności materiałów użytych do wyrobu mebli w budynkach użyteczności publicznej, zgodnie z normami polskimi lub europejskimi (wymagana klasa higieniczności dla płyt meblowych E-1).

3.1. Inwentaryzacja

Najemca przed rozpoczęciem procesu projektowania zobowiązany jest wykonać inwentaryzację lokalu. W szczególności zobowiązany jest sprawdzić lokalizację, w tym rzędne, wszystkich przepustów, rur spustowych, rur kanalizacyjnych, przewodów wentylacyjnych, instalacji sanitarnych i elektrycznych i innych stałych elementów znajdujących się na wynajętej powierzchni. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nieścisłości w przekazanej dokumentacji projektowej i wykonawczej.

3.2. Prace budowlane

Najemca jest zobowiązany prowadzić prace w sposób który nie będzie zakłócał pracy Centrum. Należy zabezpieczyć sąsiadujące z Lokalem powierzchnie wspólne przed pyłem i kurzem oraz zabezpieczyć urządzenia i instalacje zamontowane na powierzchni Lokalu, np. Klima konwektory, czujki pożarowe. Należy zapewnić drożność i bezpieczeństwo ciągów komunikacyjnych ewakuacyjnych Centrum.

3.3. Konstrukcja

Nie przewiduje się ingerencji w istniejący układ konstrukcyjny.

3.4. Szyld

Szyld – tj. logo/ znak graficzny identyfikujący działalność Najemcy w formie przestrzennej, umieszczony na elewacji zewnętrznej. Wynajmujący uprawniony jest do nałożenia na Najemcę wymogów w zakresie miejsca umieszczenia szyldu lub reklamy, ich wielkości, materiału z jakiego są wykonane, sposobu prezentacji, koloru i intensywności podświetlenia, których to zaleceń Najemca zobowiązuje się przestrzegać.

Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu do akceptacji projekt szyldu sporządzony w kolorze z podaniem wszystkich trzech wymiarów, charakterystyki stosowanych materiałów, sposobu oświetlenia. Projekt szyldu podlega akceptacji Wynajmującego. Projekt szyldu należy przedstawić w skali 1:10/1:5 z uwzględnieniem kolorystyki RAL lub NCS. Szczegół sposobu montażu szyldu należy przedstawić w projekcie.

Wykonanie, montaż szyldów i reklam odbywa się na koszt Najemcy, który zobowiązany jest do utrzymywania ich w dobrym stanie, dokonywania napraw i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby podświetlenia.

Projekt szyldu zewnętrznego na elewacji budynku i jego lokalizację należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (WUOZ) oraz z Biurem Architekta Miasta zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 roku. Instalowanie szyldów lub innych znaków reklamowych na podstawie adekwatnej ścieżki prawnej, poza miejscami, na które Wynajmujący udzielił wyraźnej pisemnej zgody jest zakazane.

Preferowane techniki wykonywania szyldu:

- szyld montowany do elewacji (uzgodnienie z WUOZ i BAM) wykonany analogicznie lub w sposób nawiązujący stylistycznie do już istniejących na budynkach kompleksu EC1;
- szyld na fasadzie szklanej: z folii montowanej na szkle.

Uwaga: Najemca jest zobowiązany po zakończeniu najmu zmontować szyld i przywrócić pierwotny stan elewacji w tym fasady szklanej

Zabrania się stosowania następujących szyldów reklamowych:

- szyldy o oświetleniu migającym, fosforyzującym, przerywanym, wibrującym, tańczącym, a także inne sposoby oświetlenia ruchomego oraz szyldy oświetlane z zewnątrz;
- szyldy, na których widnieje nazwa lub marka producenta lub instalatora;
- szyldy umieszczone prostopadle;
- białe litery na zielonym tle zastrzeżonym dla tablic sygnalizujących wyjścia awaryjne;
- wykorzystującego fosforyzujący papier, znaki z tektury, naklejki lub kalkomanie;
- jako formowanych próżniowo liter wykonanych z polimerów;
- oznakowanie, w którym widoczne są przewody elektryczne, obciążniki lub transformatory.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odrzucenia projektu szyldu, jeśli jego zdaniem będzie on nieodpowiedni i niezgodny z wytycznymi Wynajmującego.

3.5. Identyfikacja wizualna

Identyfikacja wizualna powinna nawiązywać do występującej na terenie Centrum.

3.6. Sala konsumpcyjna i zaplecza

Sale konsumpcyjne i zaplecza, zostaną w całości wyposażone przez Najemcę w wyposażenie stałe i ruchome oraz urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w obrębie Lokalu G. Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe i ograniczoną liczbę osób mogących przebywać w pomieszczeniu w jednym czasie, Najemca zobowiązany jest dostosować liczbę miejsc dla klientów do ograniczeń zdefiniowanych w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obiektów EC1.

3.7. Tarasy zewnętrzne

Najemca ma do dyspozycji tarasy zewnętrzne na dwóch poziomach: +1 i +2 oraz teren przylegający do budynku w narożniku od strony północno – wschodniej z możliwością zaaranżowania letniego ogródka gastronomicznego.

4. Instalacje elektryczne

Nie przewiduje się rozbudowy istniejących instalacji elektrycznych, słaboprądowych i teletechnicznych. W przypadku uzgodnienia pomiędzy Wynajmującym a Najemcą konieczności rozbudowy instalacji, Najemca będzie mógł dokonywać przeróbek i rozbudowy istniejącej instalacji tylko za zgodą Wynajmującego po uprzednim przedstawieniu stosownego projektu.

5. Instalacje sanitarne

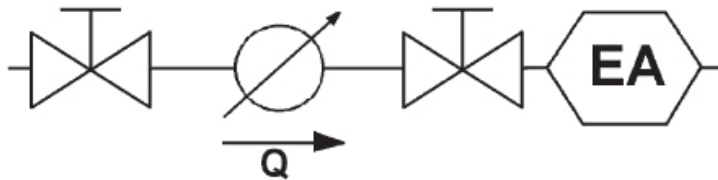
5.1. Instalacje wod-kan

Nie przewiduje się rozbudowy istniejącej instalacji wod – kan. W przypadku uzgodnienia pomiędzy Wynajmującym a Najemcą konieczności rozbudowy instalacji, dopuszcza się zwiększenie ilości podejść wod-kan w Lokalu pod warunkiem wykonania następujących prac budowlanych i projektowych:

- inwentaryzacja średnic oraz przyborów sanitarnych;
- projekt zamienny instalacji wod-kan dla w/w budynku wraz ze wszystkimi obliczeniami zapotrzebowania na wodę i odprowadzenia ścieków;
- przebudowa instalacji wodociągowych poprzez zwiększenia średnicy pionu i podejść do poszczególnych urządzeń sanitarnych;
- przebudowa instalacji kanalizacyjnych poprzez zwiększenie średnic pionu i podejścia do poszczególnych urządzeń sanitarnych;
- pomiary ciśnienia wpływu na innych przyborach sanitarnych w budynku (w celu zachowania normatywnych wielkości).

Najemca ma obowiązek wykonania wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych związanych ze zwiększeniem ilości podejść wod-kan do Lokalu wraz z wykończeniem powierzchni ścian i posadzek oraz doprowadzeniem ich do istniejącego standardu.

Najemca będzie zobowiązany do opomiarowania poboru wody ciepłej i zimnej poprzez montaż wodomierzy. Schemat montażu przedstawia poniższy rysunek. Sposób wbudowania wodomierza w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.



Rys. Schemat montażu wodomierza i zaworu antyskażeniowego.

5.2. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Nie przewiduje się rozbudowy i przebudowy istniejącej instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, ogrzewania oraz ppoż. W przypadku konieczności dostosowania wyposażenia pomieszczeń do wymagań szczegółowych norm i przepisów sanitarnych lub technicznych, dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę powyższych instalacji po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym, na zasadach analogicznych jak w przypadku instalacji wod-kan.

5.3. Instalacja gazowa

Nie przewiduje się wykonania instalacji zewnętrznej i wewnętrznej gazu.

6. Instalacja ppoż.

Zabroniona jest aranżacja pomieszczeń lokalu w sposób ograniczający zasięg węży hydrantowych, ograniczenie dostępu do hydrantów wewnętrznych.

7. Rozliczenie za media

Rozliczenie zużycia mediów, będzie się odbywało na podstawie wskazań liczników.