

Opis powierzchni najmu

EC1 Zachód - Kotłownia, poziom 0, lokal K (budynek K)

1. Stan istniejący

1.1. Posadzka

Posadzka historyczna z płytek ceramicznych.

1.2. Ściany

Ściany działowe wykonane w technologii suchej zabudowy, jako systemowe lub jako murowane.

1.3. Strop/Sufit

Płyta żelbetowa na konstrukcji stalowej.

1.4. Stolarka drzwiowa

Drzwi zewnętrzne budynku Kotłowni (elewacja zachodnia) – drzwi historyczne stalowe otwarte, zablokowane na stałe z możliwością okazjonalnego odblokowania, drzwi wewnętrzne (szklone) wykładane na konwojer.

Drzwi wewnętrzne pomiędzy Kotłownią i Pompownią – drzwi historyczne stalowe, zabezpieczone antykorozyjnie, stałe otwarte, unieruchomione z możliwością okazyjnego odblokowania.

Drzwi zewnętrzne do Pompowni (elewacja południowa) – aluminiowe, ewakuacyjne, dymoszczelne o odporności ogniowej EI60 z dźwigniami antypanicznymi.

Drzwi wewnątrz lokalu - brak (przeźroczliwość otwarta).

1.5. Słupy stalowe

Stalowa konstrukcja zabezpieczona antykorozyjnie, przeciwpożarowo farbą nawierzchniową.

2. Architektura i konstrukcja

2.1. 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.

2.2. Konstrukcja

Niedopuszczalne jest wprowadzanie zmian w konstrukcji lub w elementach konstrukcyjnych budynku.

2.3. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ:

Na terenie lokalu znajdują się historyczne nitowane, słupy stalowe stanowiące konstrukcję budynku, nitowane leje zsypane stalowe oraz zabezpieczone ułożoną w powierzchni posadzki blachą stalową, kanały w podłodze. Wynajmujący nie dopuszcza obudowywania słupów i lejów innym materiałem niż szkło bezbarwne. Wynajmujący nie dopuszcza zakrywania elementów zabytkowych. Mają one być wyeksponowane i oświetlone. Wynajmujący nie dopuszcza jakiegokolwiek ingerencji w te elementy, w tym w szczególności wykonywania otworów w tych elementach oraz wykonywania trwałych mocowań np. spawów.

2.4. Rzędne i nośności posadzek:

- posadzka w pomieszczeniu lokalu najemcy: 0,00. Dopuszczalne obciążenia: 4KN/m²
- posadzka w holu Kotłowni: rzędna 0,00. Dopuszczalne obciążenia: 4KN/m²

Wynajmujący nie dopuszcza zmiany wykonanej posadzki ani cokołów.

2.5. Zabudowa frontu/ witryna

Pomieszczenie lokalu najemcy może zostać wygradzone wzdłuż jego zachodniej granicy za pomocą lady wydawczej lub ściany szklanej. Najemca nie ma obowiązku stosowania wygradzenia wzdłuż całej granicy zachodniej lokalu - przestrzeń lokalu może pozostać dostępna dla klientów. Wygradzenie powinno zostać wykonane estetycznie z materiałów co najmniej trudno zapalnych. Nie dopuszcza się wykonania zamknięcia lokalu za pomocą rolety lub żaluzji. W lokalu nie istnieje możliwość podwieszenia bębna rolety do stropu. Nie dopuszcza się stosowania krat przesuwanych w poziomie.

Ściany wygradzające lokal od strony zachodniej jak i ściany wewnętrzne lokalu, należy wykonać poprzez montaż ściany szklanej ze szkła matowego lub przezroczystego na profilach stalowych (stal nierdzewna szczotkowana). Zamknięcie lokalu od strony wschodniej należy wykonać za pomocą montażu ściany szklanej ze szkła bezbarwnego. Wymiary tafli szkła i profili identyczne jak wymiary elementów ściany szklanej oddzielającej kasy zlokalizowane na poziomie 0 w budynku Kotłowni. Ściany szklane stanowiące wygradzenie lokalu mogą stanowić równocześnie elementy gablot wystawienniczych. Wynajmujący dopuszcza możliwość wyburzenia w części lub w całości obniżonego fragmentu istniejącej ściany wschodniej lokalu. Wynajmujący dopuszcza wykonanie lady wydawczej wzdłuż całości lub na fragmencie zachodniej granicy lokalu. Wynajmujący dopuszcza wykonanie lady wydawczej również na fragmencie lub całości obniżonej ściany lokalu. W lokalu nie ma możliwości wykonania pionowych wygradzeń na pełną wysokość pomieszczenia.

Rodzaj i kolorystyka materiałów powinna nawiązywać do rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykończenia wnętrza przestrzeni wspólnej holu budynku Kotłowni na poziomie 0.

Lady wydawcze lokalu powinny być identyczne bądź możliwie najbardziej zbliżone wyglądem do lad kasowych i szatniowych lub innych elementów zabudowy w budynku Kotłowni na poziomie 0. Preferowane materiały: stal nierdzewna szczotkowana, szkło, podświetlane za pomocą LED.

Najemca zobowiązany jest do zapewnienia, by witryna Lokalu była stale widoczna w całości, pozostawała czysta i estetyczna, a także by system oświetlenia witryny był sprawny. Witryna pozostaje podświetlona w godzinach otwarcia budynku.

Witryna Lokalu ani zabudowa frontu lokalu ani ewentualna zabudowa od strony wschodniej lokalu nie może w żadnym razie wykraczać poza linię Najmu.

Zabudowa frontu może być wyposażona w cokół wysokości równej wysokości cokołu na ścianach w pomieszczeniu holu i we wnętrzu lokalu.

Przeszklenia powinny być wykonane ze szkła bezbarwnego o wysokiej przejrzystości, lub matowego, bezpiecznego, hartowanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie należy stosować szkła przyciemnianego, barwionego, laminowanego. Dopuszcza się szkło podklejane folią.

W świetle witryny Lokalu należy stosować materiały wysokiej jakości: metale, szkło hartowane i bezpieczne, szkło laminowane, trawione, emaliowane. W świetle witryny Wynajmujący nie dopuszcza stosowania mebli lub zabudów wykonanych z innych materiałów.

W świetle witryn zabrania się stosowania następujących materiałów: materiały sztuczne, imitacje drewna, kamienia, marmuru, cegły itp., korek, okładziny korkowe, boazeria, surowe nie wykończone deski, PCV, tapety winylowe, plastikowe okładziny, wszelkiego typu malowania – imitacje, niewykończona płyta GK, zabrania się stosowania materiałów łatwo zapalnych, kapiących, odpadających w czasie pożaru, wydzielających toksyczne produkty rozkładu.

2.6. Sufity

W lokalu nie ma możliwości wykonania sufitu podwieszanego.

2.7. Sztyld

Sztyld – tj. Logo / znak graficzny identyfikujący działalność Najemcy w formie przestrzennej, umieszczony nad wejściem do Lokalu. Wykonanie sztyldów leży w gestii Najemcy. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu do akceptacji projekt sztyldów sporządzony w kolorze z podaniem wszystkich trzech wymiarów, charakterystyki stosowanych materiałów, sposobu oświetlenia. Projekt sztyldu podlega akceptacji wynajmującego. Projekt sztyldu należy przedstawić w skali 1:10/1:5 z uwzględnieniem kolorystyki RAL lub NCS.

Od strony frontu lokalu (od strony zachodniej) nie ustala się dopuszczalnych wymiarów sztyldu. Kształt i wymiary sztyldu do uzgodnienia z Zamawiającym na etapie projektu. Dolna krawędź sztyldu na wysokości dolnych zaślepień lejów zsympowych usytuowanych w granicy lokalu, jednak nie niżej niż na wysokości 220cm ponad posadzką.

Dopuszczalna maksymalna wysokość sztyldu od strony wschodniej: 60cm, maksymalna dopuszczalna szerokość: 473cm (szerokość obniżenia ściany wygradzającej lokal).

Instalowanie sztyldów lub innych znaków reklamowych poza miejscami, na które Wynajmujący udzielił wyraźnej pisemnej zgody jest zakazane. Wynajmujący uprawniony jest do nałożenia na Najemcę wymogów w zakresie miejsca umieszczenia sztyldu lub reklamy, ich wielkości, materiału z jakiego są wykonane, sposobu prezentacji, koloru i intensywności podświetlenia, których to zaleceń użytkownicy zobowiązują się przestrzegać.

Wykonanie, montaż sztyldów 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.

W przypadku naruszenia postanowień niniejszego artykułu Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia sztyldu lub reklamy, na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca ma prawo do zastosowania jednego sztyldu głównego na witrynie lokalu.

W przypadku liter i symboli wypukłych lub wychodzących z głębi sztyldu, mogą one być wysunięte poza granicę Najmu nie więcej niż 20cm.

Zabrania się mocowania sztyldu prostopadle do linii witryny lub frontu lokalu (poza linią najmu).

Preferowane techniki wykonywania sztyldu:

- neony;
- znaki malowane, trawione w szkło, sitodruk;
- znaki wycinane z metalu, szkła, plexi przyklejane bezpośrednio do szyby witryny w niewidoczny sposób;
- podświetlane od środka litery skrzynkowe;
- napisy, znaki podświetlane od tyłu światłem odbitym od tła.

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 napisów na szyldzie lub całych szyldów, jeśli jego zdaniem będą one nieodpowiednie i niezgodne z wytycznymi Wynajmującego.

2.8. Identyfikacja wizualna

Wszystkie znaki komunikacji i identyfikacji wizualnej dotyczące lokalizacji i działalności lokalu muszą być zaprojektowane w oparciu o istniejące elementy identyfikacji wizualnej budynku i ekspozycji, umieszczone w przestrzeniach budynków EC-1 Zachód. Nowo projektowane znaki i elementy muszą być spójne graficznie i kolorystycznie z istniejącymi elementami.

2.9. Pomieszczenie higieniczno-sanitarne

Lokal nie posiada zespołu sanitarnego. Pracownicy najemcy będą mieli możliwość korzystania z toalet ogólnodostępnych wyposażonych w zawór czerpalny.

2.10. Meble

Meble stanowiące wyposażenie lokalu, takie jak gabloty, regały wystawiennicze powinny być wykonane ze szkła, stali nierdzewnej lub stali malowanej proszkowo lub innych materiałów wysokiej jakości spójnych z otaczającą przestrzenią i zabudową. Wynajmujący dopuszcza wyposażenie lokalu w meble i zabudowy wykonane z płyty meblowej laminowanej w kolorach identycznych lub możliwie najbardziej zbliżonych do kolorów ścian wewnętrznych lokalu, lub innych zaakceptowanych przez Wynajmującego, pod warunkiem umiejscowienia ich w przestrzeniach nie wyeksponowanych np. pod ladą od strony lokalu. Dobór mebli i wyposażenia zostanie uzgodniony z Wynajmującym. Meble mają być wykonane z materiałów co najmniej trudnozapalnych, których produkty rozkładu termicznego nie są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące.

Zamawiający wymaga przedstawienia szczegółowej listy wszystkich materiałów zastosowanych przy produkcji mebli (zarówno tych stanowiących witrynę jak i tych przeznaczonych do wnętrza lokalu oraz do przestrzeni dodatkowej) i dokumentów potwierdzających w sposób niebudzący wątpliwości spełnienie opisanych powyżej wymagań lub stosownego atestu na cały mebel. Meble mają 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. Instalacje elektryczne

3.1. Parametry

Należy podać wszystkie niezbędne parametry montowanych urządzeń i instalacji w pomieszczeniach Najemcy np.: pobierana moc, wielkość emitowanego hałasu i inne ważne.

3.2. Moc przyłączeniowa: 4,8 kW

Podlicznik znajduje się w rozdzielni i jest skomunikowany z systemem BMS. Oświetlenie podstawowe w obrębie przestrzeni wynajmu podłączone do rozdzielni TS pod zabezpieczenie S-B10A.

Instalacje elektryczne prowadzone są natynkowo w rurkach niepalnych. Kolor rurek szary.

Na terenie lokalu najemcy zamontowane jest oświetlenie ogólne oraz oświetlenie ekspozycyjne. Oświetlenie ekspozycyjne podłączone jest do obwodów Wynajmującego. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości demontażu istniejącego oświetlenia. Wynajmujący dopuszcza możliwość zmiany układu oświetlenia ekspozycyjnego. Wynajmujący dopuszcza możliwość montażu dodatkowych opraw oświetleniowych identycznych jak istniejące, zasilonych z rozdzielni najemcy. Kabel zasilający rozdzielnie TS - YLY 3x4 mm². Ponadto na powierzchni najmu występuje instalacja DSO i SSP, które to muszą pozostać w niezmiennym układzie.

3.3. Zdjęcia istniejących instalacji



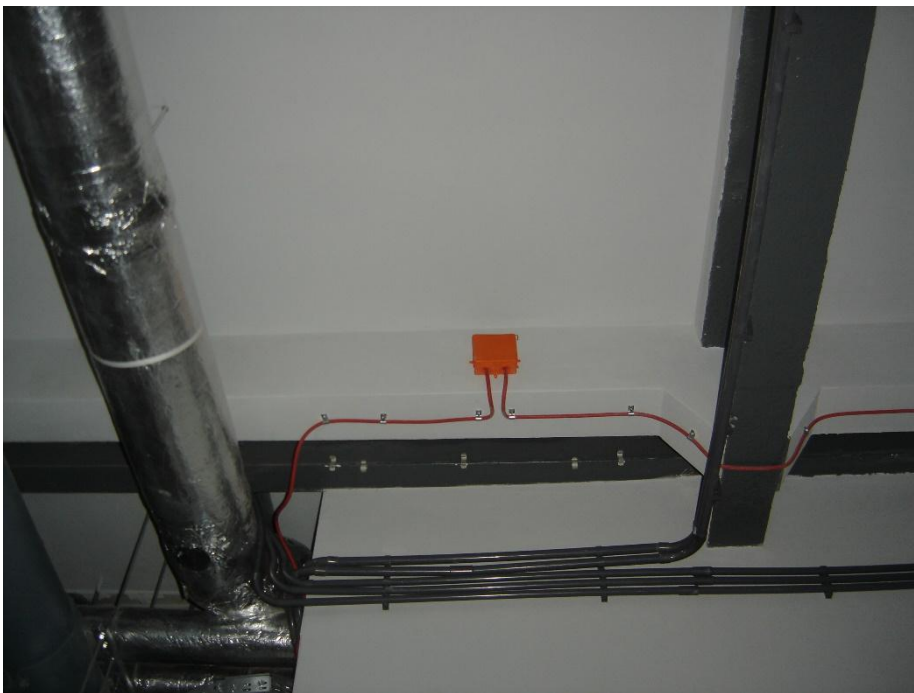
Ogólny widok rozdzielnicy TS



Wyposażenie rozdzielnicy



Istniejąca instalacja DSO



Instalacja SSP



Oprawy oświetlenia ogólnego i awaryjnego



Oprawy oświetlenia ekspozycyjnego

3.4. Zdjęcia znaków komunikacji i identyfikacji wizualnej





- 3.5. Wszystkie obwody w pomieszczeniu, za wyjątkiem istniejącej instalacji oświetlenia naświetlaczy na szynach zasilających, DSO i systemu SSP są przyłączone do istniejącej rozdzielni TS.
- 3.6. Lokal jest wyposażony w instalację dźwiękowego systemu ostrzegania oraz instalację systemu sygnalizacji pożaru. Najemca nie jest upoważniony do ingerowania w te instalacje. W czasie prowadzenia prac budowlanych czujki pożarowe muszą być szczelnie zakryte.
- 3.7. Lokal nie jest wyposażony w instalacje telewizyjną i internetową. Istnieje możliwość podłączenia do istniejących obwodów w budynku. Sposób podłączenia należy uzgodnić z Wynajmującym. Istnieje możliwość podłączenia instalacji najemcy do instalacji SKD i SSWiN Wynajmującego. Ewentualny sposób włączenia należy uzgodnić z Wynajmującym.
- 3.8. Istnieje możliwość rozbudowy istniejącej instalacji elektrycznej (nieprzekraczalne 4,8 kW) przez najemcę w uzgodnieniu z Wynajmującym i po wykonaniu projektu przebudowy.

4. Instalacje sanitarne

4.1. Obecnie przestrzeń najmu posiada:

- wentylację mechaniczną ogólnobytową,
- ogrzewanie przestrzeni poprzez nawiew powietrza wentylacyjnego, brak innych źródeł ciepła; najbliższe źródło ciepła to aparat grzewczo-wentylacyjny zlokalizowany przy stanowiskach kasowych obok lokalu,
- instalację tryskaczową przewidzianą dla całości kompleksu EC1 Zachód,
- lokal nie posiada instalacji wod-kan,
- lokal nie posiada klimatyzacji.

- 4.2. Z uwagi na występującą instalację tryskaczową (wysokociśnieniowa mgła wodna) nie przewiduje się pełnej zabudowy sufitu dla lokalu. Należy uwzględnić swobodny dostęp do wszystkich urządzeń zlokalizowanych w przestrzeni pod istniejącym sufitem.
- 4.3. Brak możliwości wykonania odrębnej klimatyzacji dla przestrzeni. Lokal zlokalizowany jest na parterze budynku Kotłowni, natomiast najbliższa lokalizacja gdzie mogłaby być posadowiona jednostka zewnętrzna to poz. +6 Pompowni.
- 4.4. Brak możliwości rozbudowy instalacji wentylacji mechanicznej.
- 4.5. Należy wykonać wszystkie inne prace wymagane przepisami prawa, normami i warunkami technicznymi dla lokali o przeznaczeniu zgodnym z działalnością najemcy.