

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

Załącznik nr 5 do Zaproszenia
oraz
zał. Nr 8 do Umowy Najmu Lokalu
w EC1 Wschód w Łodzi

Załącznik Techniczny

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp	4
1.1.	Lokalizacja	4
1.2.	Przedmiot opracowania	4
1.3.	Ogólny charakter dokumentu, uwagi ogólne	4
2.	Zakres zabudowy Obiektu EC-1 Wschód i opis funkcji pomieszczeń w budynkach.	6
2.1.	Budynek S1	6
2.2.	Budynek S2	7
2.3.	Budynek N	8
3.	Prace wykonywane przez Wynajmującego	11
3.1.	Części wspólne	11
3.1.1.	Ruch samochodowy i miejsca postojowe	11
3.1.2.	Instalacje Wynajmującego	11
3.1.3.	Pomieszczenia wspólne	11
3.2.	Opis powierzchni do wynajęcia	12
3.2.1.	Konstrukcja główna	12
3.2.2.	Ściany zewnętrzne budynku EC-1 Wschód	13
3.2.3.	Ściany działowe	13
3.2.4.	Pokrycie dachowe lub strop kondygnacji – sposób mocowania się do stropów lub dachu	14
3.2.5.	Posadzki wraz z wykończeniem	15
3.2.6.	Dylatacje	15
3.2.7.	Witryny i drzwi	16
3.2.8.	Sufity i stropy	16
3.2.9.	Instalacja wodociągowa	17
3.2.10.	Instalacja kanalizacji sanitarnej	18
3.2.11.	Instalacja wodociągowa ppoż.	20
3.2.12.	Instalacja gazowa	21
3.2.13.	Instalacja wentylacji lokali hotelowych, konferencyjnych i biur	21
3.2.14.	Instalacja wentylacji lokale gastronomiczne i kluby muzyczne	22
3.2.15.	Instalacja ogrzewania lokali hotelowych, konferencyjnych i biur	23
3.2.16.	Instalacja ogrzewania lokale gastronomiczne i kluby muzyczne	24
3.2.17.	Instalacja chłodzenia lokali hotelowych, konferencyjnych i biur	24
3.2.18.	Instalacja chłodzenia lokale gastronomiczne i kluby muzyczne	25
3.2.19.	Instalacja oddymiania	26
3.2.20.	Instalacja sygnalizacji alarmu pożarowego SAP	27
3.2.21.	Instalacja dźwiękowego sygnału DSO	28
3.2.22.	Oświetlenie awaryjne	28
3.2.23.	Telefony	29
3.2.24.	Instalacja elektryczna	29
3.2.25.	Alarm antywłamaniowy	29
3.2.26.	Nagłośnienie	30
3.2.27.	Urządzenia wspólne	30
4.	Prace wykonywane przez Najemcę	32
4.1.	Dokumentacja projektowa	32
4.1.1.	Ogólne kryteria dotyczące projektów przygotowywanych przez Najemców	32
4.1.2.	Dokumentacja Wstępna – uzgodnienia z konserwatorem zabytków	32
4.1.3.	Dokumentacja Budowlana – Wykonawcza	33
4.1.4.	Dokumentacja powykonawcza	35
4.2.	Zagospodarowanie lokali	36
4.3.	Szyldy, uzgodnienia konserwatorskie	39
4.4.	Montaż urządzeń na dachach budynków EC-1 Wschód	40
4.5.	Ogólne warunki robót wykonywanych przez Najemców na własną odpowiedzialność	41
4.6.	Przepisy techniczne	44
4.7.	Jakość robót	44
5.	Wymagania szczególne	45

	Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne	45
5.1.	Roboty należące do Najemcy, zabezpieczenia prac wykonanych przez Wynajmującego	46
5.2.	Wytyczne przeciwpożarowe	48
5.3.	Wytyczne związane z wykonywaniem prac na powierzchniach przeznaczonych dla Najemców	50
5.4.	Regulamin dostaw i wywozu produktów, materiałów i sprzętu na budowę	51
5.5.	Harmonogram i terminy wykonania prac przez Najemców	51
5.6.	Oplaty w czasie budowy	52
5.7.	Składowanie sprzętu	52
5.8.	Wywóz odpadów i gruzu	53
5.9.	Inspekcja prac Najemcy wykonana przez Wynajmującego	54
5.10.	Zasady antynikotynowe	54
5.11.	Odbiór robót	55
5.12.	Pozwolenie na użytkowanie	

1. WSTĘP

Celem niniejszego dokumentu jest określenie uwarunkowań technicznych lokali komercyjnych EC1 Wschód

1.1. LOKALIZACJA

Kompleks rewitalizowanych przemysłowych obiektów najstarszej łódzkiej elektrociepłowni EC-1 znajduje się w Łodzi przy ul. Targowej 1/3. Obiekt znajduje się w centrum miasta. Inwestycja obejmuje działki położone w obrębie geodezyjnym S-6 o numerach ewidencyjnych 180/43, 180/44, 180/46, 180/47, 180/48, 180/49, 180/36, 180/39, 180/58, 180/50, 180/51, 180/52, 180/54, 180/12, 180/60, 183/33. Kompleks składa się z 2 części: EC-1 Wschód i EC-1 Zachód. Przedmiotem postępowania konkursowego jest powierzchnia zlokalizowana w kompleksie budynków EC-1 Wschód: EC1 – Wschód sąsiaduje od północy z terenem PKP oraz dworcem kolejowym Łódź Fabryczna (w trakcie przebudowy); od południa z zabudową usługową i mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Tuwima; od zachodu z zabudową usługową i mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Kilińskiego; od wschodu z terenami o funkcji przemysłowo – usługowej.

Ze względu na wymagania ochrony zabytków, uwarunkowania konstrukcyjne oraz planowane funkcje pomieszczeń, obiekt został podzielony na trzy części:

N – wcześniej budynek kotłowni.

S1 – wcześniej budynek administracyjny i socjalny.

S2 – wcześniej budynek hali turbin.

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.3. OGÓLNY CHARAKTER DOKUMENTU, UWAGI OGÓLNE

1.3.1. Niniejsze opracowanie zawiera następujące informacje:

- Ogólny opis stanu Lokalu w momencie przekazania go Najemcy.
- Określenie ogólnego zakresu prac i robót wykonanych lub wykonywanych przez Wynajmującego.
- Określenie ogólnego zakresu robót wykonywanych przez Najemcę.
- Zdefiniowanie granic pomiędzy zakresem prac wykonywanym przez Wynajmującego i Najemcę.
- Zdefiniowanie zasad prowadzenia prac przez Najemcę.
- Zdefiniowanie zakresu kosztów ewentualnych prac dodatkowych wykonywanych zarówno na zlecenie Najemcy przez Wynajmującego jak i na zlecenie Najemcy przez przedsiębiorstwa wskazane lub zaakceptowane przez Wynajmującego.

1.3.2. Niniejszy załącznik określa zakres prac zarówno Najemcy jak i Wynajmującego w sposób ogólny.

1.3.3. Wynajmujący zobowiązuje się doprecyzować niezbędne dane związane z aranżacją Lokalu Najemcy w terminach odpowiednich do przygotowania dokumentacji projektowej przez Najemcę i przekazać je jako „Wytyczne do projektowania” zawierające między innymi:

- niezbędne wytyczne do sporządzenia Projektu Wykonawczego oraz organizacji procesu projektowego Najemcy
- dostępne wydatki mediów
- wyciąg z dokumentacji powykonawczej budynku (m.in. rzuty kondygnacji 0 budynku N i przekroje, lokalizacja przyłączy i instalacji wykonanych na terenie Lokalu)
- dopuszczalną lokalizację, wielkość i formę znaków graficznych szyldu Najemcy z wykazem materiałów, z jakich powinny być wykonane.
- Dopuszczalny sposób zabudowy frontu lub witryny oraz wykaz materiałów jakie należy stosować do wykończenia witryny lub frontu lokalu.

1.3.4. Powyższe wytyczne będą stanowiły doprecyzowanie istotnych postanowień technicznych znajdujących się w Umowie.

1.3.5. O ile przedmiotowy załącznik nie stanowi inaczej, wszelkie użyte w nim sformułowania są tożsame ze definicjami użytymi w Umowie.

2. ZAKRES ZABUDOWY OBIEKTU EC-1 WSCHÓD

2.1. Budynek S1 opis i lokalizacja pomieszczeń :

2.1.1. Poziom -1

- Zaplecze kuchenne-magazynowe części restauracyjnej znajdującej się na poziomie +2 budynku S1. Obszar kuchni posiada indywidualne wejście z zewnątrz i jest wygrodzony z pozostałej części budynku na poziomie -1 ściankami działowymi do pełnej wysokości pomieszczeń. Pomieszczenia magazynowe biur, pomieszczenia magazynowe i socjalne Pubu, toalety dla pracowników i klientów Pubu

2.1.2. Poziom 0

- Pub – przestrzeń przeznaczona do adaptacji, której przypisano funkcję klubu z wydzielonym miejscem na bar, pomieszczeniami technologicznymi, salami spotkań klientów.
- Biura - na poziomie 0 znajduje się pierwszy poziom części biurowej budynku S1 z pomieszczeniami biurowymi wraz z sekretariatem, salą spotkań, zapleczem higieniczno-sanitarnym oraz winda obsługująca pierwsze piętro i piwnice budynku.
- Okrągła klatka schodowa z windą na obszarze Pubu łącząca wszystkie kondygnacje naziemne i podziemną część północną budynku. Ponadto od strony zachodniej znajdują się wydzielone pomieszczenia ochrony, dostępne jedynie z parteru budynku N oraz wejście do dwupoziomowego apartamentu.

2.1.3. Poziom +1

- Przestrzeń przeznaczona do adaptacji jako drugi poziom restauracji zlokalizowanej w budynku S1.

2.1.4. Poziom +2

- Restauracja – część restauracyjna z pomieszczeniami socjalnymi i magazynowymi. Dodatkowo na poziomie +2 znajdują się drink bar, tarasy widokowe z możliwością lokalizacji miejsc dla klientów w okresie letnim, pomieszczenia do adaptacji - toalety dla klientów restauracji.

2.2. Budynek S2 opis i lokalizacja pomieszczeń

2.2.1. Poziom -1

- Zaplecze magazynowe obszaru Hali Maszyn znajdującej się na poziomie 0 oraz antresoli Hali Maszyn na poziomach +1 i +2.
- Przestrzeń do późniejszej adaptacji na cele ścieżki edukacyjnej, związanej z filmem.

2.2.2. Poziom 0

- Główna przestrzeń pomieszczenia Hali Maszyn z głównym wejściem do budynku S2 z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi dla gości.
- Zaplecze magazynowe dla przestrzeni Hali Maszyn, zlokalizowane w obrębie schodów zabytkowych we wschodniej części budynku.

2.2.3. Poziom +1

- Pierwszy poziom antresoli Hali Maszyn we wschodniej części budynku S2
- Pomieszczenia biurowe oraz zaplecze sanitarne w zachodniej części budynku S2

2.2.4. Poziom +2

- Zachodnia część budynku to przestrzeń przeznaczona na wykończone sale konferencyjne posiadająca zaplecze higieniczno-sanitarne dla klientów. Zrealizowane ruchome ściany działowe umożliwiają podział powierzchni sali konferencyjnej na mniejsze pomieszczenia w zależności od potrzeb. Dzięki dwóm demontowalnym ścianom, sala konferencyjna może być podzielona na 2 lub 3 osobne sale.
- Drugi poziom antresoli we wschodniej części budynku S2

2.3. Budynek N -opis i lokalizacja pomieszczeń

2.3.1. Poziom -2

- Planetarium - sala widowiskowa oferująca 110 miejsc na widowni. Wyświetlany obraz w jakości 8k. Godziny pracy Planetarium: wt.- pt. : 9:00- 19:00, so.- nd.: 10:30- 21:00. W bliskim sąsiedztwie znajdują się toalety oraz poczekalnia dla klientów.
- Garaż – przystosowany do przyjęcia 20 samochodów osobowych parking wraz z pomieszczeniami technicznymi do obsługi obiektu. Wjazd do strefy garażowej odbywać się będzie przy pomocy windy zlokalizowanej w południowo-zachodniej części budynku N.

2.3.2. Poziom -1

- Przestrzeń przeznaczona do późniejszej adaptacji na cele późniejszej ścieżki edukacyjnej związanej z filmem.
- Przestrzeń komunikacyjna Planetarium, wraz z szatnią oraz zapleczem sanitarnym dla klientów Planetarium

2.3.3. Poziom 0

- Przestrzeń wystawiennicza oraz przestrzeń głównego hallu wejściowego do EC1 Wschód (w tym do Planetarium), zlokalizowanej od strony dworca Łódź Fabryczna.

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- Wyspa gastronomiczna – zlokalizowana w przestrzeni głównego hallu wejściowego, przy wejściu do Planetarium. Całkowita powierzchnia wyspy gastronomicznej to 75 m², z czego powierzchnia stolików wynosi 50 m². Wyspa jest przestrzenią do adaptacji przez Najemcę, przeznaczoną pod działalność gastronomiczną. W powierzchnię wlicza się również zaplecze magazynowo - socjalne, znajdujące się w obrębie przestrzeni najmu (75 m²), do zorganizowania przez Najemcę.
- Pomieszczenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz pomieszczenia sanitarne dla Najemcy oraz gości.

2.3.4. Poziom +1

- Główna część poziomu +1 to przestrzeń nad częścią multimedialną poziomu 0, pozostała zachodnia część to pomieszczenia techniczne i socjalno-sanitarne dla pracowników obiektu.

2.3.5. Poziom +2

- Przestrzeń przeznaczona na potrzeby Narodowego Centrum Kultury Filmowej, m.in. na prezentację filmowego dorobku artystycznego, spektakli, widowisk. Na te cele przeznaczone są przede wszystkim dwa pomieszczenia - pomieszczenie 2.N.16a oraz 2.N.9d.
- Pomieszczenie 2.N.16a (494 m² bez pomieszczeń towarzyszących) posiadające funkcję wystawienniczą z możliwością zaaranżowania w kierunku prezentacji widowisk multimedialnych i multisensorycznych oraz teatralnych
- Pomieszczenie 2.N.9d (183 m² bez pomieszczeń towarzyszących) pełniące rolę sali wielofunkcyjnej, z funkcjonalnością filmowej sali projekcyjnej. Docelowo, w ramach planu rozwoju Narodowego Centrum Kultury Filmowej, możliwość aranżacji do postaci kina studyjnego.
- Przestrzeń do adaptacji na cele późniejszych ścieżek edukacyjnych, związanych z filmem, w ramach Narodowego Centrum Kultury Filmowej.

2.3.6. Poziom +3

- W części stanowi pustą przestrzeń pomieszczeń poziomu +2
- Przestrzeń uzupełniająca dla Narodowego Centrum Kultury Filmowej. Na tym poziomie przestrzeń będą przeznaczone na ścieżki edukacyjne NCKF.

2.3.7. Poziom +4

- W części stanowi pustą przestrzeń pomieszczeń poziomu +2 i +3.
- Pomieszczenia przeznaczone na cele związane z działalnością Narodowego Centrum Kultury Filmowej, w tym m.in. pomieszczenie 4.N.6 (313 m² bez pomieszczeń towarzyszących) pełniące rolę sali wielofunkcyjnej, m.in. na potrzeby organizacji wystaw czy ekspozycji.
- Dodatkowo w zachodniej części obiektu zlokalizowano zaplecze sanitarne dla osób korzystających z pomieszczeń.

2.3.8. Poziom +5

- Przestrzeń techniczna, w której zlokalizowano urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

2.3.9. Poziom +6

- Pokoje hotelowe – 11 pokoi gościnnych wraz z patio, ogrodem zimowym i tarasem widokowym, wewnątrz kompleksu na najwyższym poziomie kondygnacji budynku N.

3. PRACE WYKONYWANE PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

Najemca jest zobowiązany na każde wezwanie Wynajmującego do umożliwienia dostępu do użytkowanych pomieszczeń Lokalu upoważnionym pracownikom Działu Technicznej Obsługi Kompleksu EC1 dla celów:

- Dokonywania przeglądów budynków i ich pomieszczeń, wynikających z Prawa Budowlanego np.: przeglądów okresowych.
- Dokonywania przeglądów gwarancyjnych.
- Dokonywania sprawdzeń, serwisów i przeglądów technicznych i oględzin ubezpieczycieli.

W przypadkach nagłych, takich jak prowadzenie akcji ratowniczej, ograniczenie skutków awarii lub innych wymagających niezwłocznej interwencji, Wynajmujący lub jego przedstawiciele mogą wejść do Lokalu poza godzinami otwarcia w celu przeprowadzenia w Lokalu prac, lub napraw. Wejście to będzie dokonane z jednoczesnym z powiadomieniem Najemcy o zaistniałej awarii.

Najemca zobowiązany jest zgodzić się na wszystkie prace wykonywane przez Wynajmującego w Lokalu udostępniając Lokal Wynajmującemu, jeśli będą one wymagane ze względów bezpieczeństwa lub z obowiązku przeprowadzenia stosownych przeglądów konserwacyjnych oraz czynności eksploatacyjnych.

W przypadku wystąpienia usterek budynku, Najemca zobowiązany jest zgodzić się na dokonanie przez Wynajmującego: oględzin elementów budynku i prowadzenia prac naprawczych elementów budynku tego wymagających.

3.1. CZĘŚCI WSPÓLNE

3.1.1. Ruch samochodowy i miejsca postojowe

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- a) Powierzchnie postojowe oraz parkingi obiektu będą oświetlone i oznakowane. Ze względów organizacyjnych Wynajmujący może wprowadzić opłaty za parking lub ograniczenia dostępu do miejsc parkingowych. Wynajmujący może udostępnić za opłatą miejsca parkingowe do wyłącznego użytku Najemcy.
- b) Wynajmujący dysponuje parkingiem podziemnym do strony zachodniej, wjazd do parkingu możliwy jest po uzyskaniu od Wynajmującego specjalnych zezwoleń. Zjazd do parkingu realizowany jest przez windę samochodową przeznaczoną tylko dla aut osobowych bez instalacji LPG. Obszar miejsc postojowych wyposażony jest w czujniki spalin, instalację sygnalizacji pożarowej oraz system DSO (system ogłaszania alarmu).

3.1.2. Instalacje Wynajmującego

Wynajmujący wykonał rozprowadzenie i wpięcie do sieci miejskiej wszystkich niezbędnych do funkcjonowania Najemców instalacji obiektu. Wynajmujący umożliwia Najemcy korzystanie z instalacji wewnętrznych poprzez przyłącza lub wykonane przez Wynajmującego instalacje w obrębie Lokalu. Wszelkie niezbędne wytyczne związane z opomiarowaniem instalacji zostaną przekazane w Załączniku nr 9 do Umowy, tj.: „Wytycznych do projektowania” wraz z częścią graficzną.

3.1.3. Pomieszczenia wspólne:

- a) Powierzchnie wspólne wewnętrzne wraz z pomieszczeniami komunikacji, windami, podajnikami kuchennymi oraz windami towarowymi, pozostają kompletnie wykończone i zaadaptowane.
- b) Toalety ogólnodostępne pozostają kompletnie wykończone i przygotowane do użytkowania.
- c) Strefa dostaw – nie przewiduje się wydzielonej strefy dostaw. Wynajmujący udostępnia miejsca dojazdu samochodów dostawczych do wejść do budynków będącymi drogami komunikacyjnymi i miejscami dostaw do lokali Najemców. Proponowana droga dostaw do Wyspy gastronomicznej: od strony północnej budynku N EC1 Wschód, przez jedno z wejść, do miejsca przeznaczonego jako zaplecze wyspy gastronomicznej.
- d) Pomieszczenia na odpady – obiekt posiada specjalnie przygotowane pomieszczenia na odpady. Każdy z Najemców powinien zadbać o wskazanie w formie pisemnej pomieszczenia na odpady, w którym gromadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami segregowane odpady. Odbiór odpadów odbywa się przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zajmujące się zagospodarowaniem odpadów. Odbiór odpadów będzie się odbywał z miejsca do gromadzenia odpadów stałych na zewnątrz lub wewnątrz budynku, wskazanego w „Regulaminie wewnętrznym obiektu EC1 Wschód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych”, stanowiącym załącznik nr 2. Odpowiedzialność za zapewnienie wywozu odpadów oraz opłaty za odbiór odpadów Najemcy ponosi Najemca. Lokale gastronomiczne zobowiązane są do prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie ze stosownymi przepisami.
- e) Ze względu na funkcjonowanie obiektu i otwarcie go dla publiczności, Najemca jest zobowiązany uzgodnić z Wynajmującym godziny i dni wykonywania robót budowlanych i wszelkich pozostałych prac instalacyjno – montażowych. Wykonawca obowiązany jest wykonywać roboty budowlane w taki sposób, aby zminimalizować wpływ uciążliwości prowadzonych robót na użytkowników obiektu. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do usuwania na bieżąco ziemi, gruzu i śmieci oraz podjęcia wszelkich niezbędnych środków zapobiegających uszkodzeniu i trwałym pobrudzeniu pomieszczeń sąsiadujących i pomieszczeń przestrzeni wspólnych, a także usunięcie ewentualnych uszkodzeń lub zniszczeń spowodowanych w toku wykonywania prac adaptacyjnych w tym także podczas prowadzenia dostaw materiałów oraz wywozu odpadów. W przypadku niewykonania powyższych obowiązków w sposób należyty Zamawiający będzie uprawniony do zlecenia wykonania powyższych czynności podmiotowi trzeciemu, na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze).

3.2. OPIS POWIERZCHNI DO WYNAJĘCIA

3.2.1. Uwagi ogólne dotyczące elementów i wyposażenia budynku oraz ingerencji w nie Najemcy..

- a) W przypadku, gdy Najemca naruszy elementy (instalacje trawersowe, elementy nośne budynku, itp.) wykonane przez Wynajmującego, bez pisemnej zgody zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 2000 PLN za każdy przypadek naruszenia oraz do naprawy uszkodzonych elementów. Wynajmujący, po wykryciu w/w zastrzega prawo do bezwzględnego wstrzymania prac, oraz wykonania na koszt najemcy; ekspertyz określających rozmiar strat i ich wpływ na budynek, usunięcie uszkodzeń, wykonanie pomiarów potwierdzających jakość wykonanej naprawy i bezpieczeństwa budynku.
- b) Zabrania się naruszania i zabudowy jakichkolwiek elementów zabytkowych (ich wykaz zostanie przekazany w Wytycznych do projektowania). W przypadku naruszenia elementów zabytkowych koszty kar umownych zostaną powiększone o roszczenia konserwatora zabytków i niezbędne ekspertyzy.

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- c) Zabrania się bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywania jakichkolwiek przebić oraz bruzdowania posadzek. W przypadku naruszenia powyższego postanowienia Wynajmujący będzie mógł wstrzymać prace Najemcy do czasu naprawy warstw posadzki. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Najemcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
- d) Obowiązuje zakaz mocowania się do elementów konstrukcyjnych, zakaz bruzdowania ścian i stropów – chyba, że Najemca uzyskał jednostkową pisemną zgodę Wynajmującego z określeniem zakresu prac. Obowiązuje całkowity zakaz mocowania do blachy stanowiący poszycie dachu. Mocowanie się do konstrukcji stalowej dachu możliwe jest tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
- e) Obowiązuje bezwzględny zakaz: bruzdowania, wkuwania się, przebijania się lub mocowania się do ścian budynku bez zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do uzyskania jednostkowej pisemnej zgody Wynajmującego z określeniem zakresu prac. Nie zezwala się na wyburzenie, zmiany lub wykonywanie podpór pod ścianami budynku, powyższe dotyczy również słupów.
- f) Najemca zobowiązany jest uzyskać jednorazową, pisemną zgodę Wynajmującego na każde mocowanie się do elementów konstrukcyjnych budynku. Powyższe będzie możliwe po przedstawieniu przez Najemcę sposobu i celu mocowania się, w tym opisu elementów wykończenia wnętrza i pisemnym uzgodnieniu ich z konserwatorem zabytków.
- g) Na kondygnacjach podziemnych budynków EC1-Wchód zabrania się wykonywania jakichkolwiek wierceń i otworów w ścianach zewnętrznych.
- h) Przygotowane przez Wynajmującego ściany działowe w technologii suchej zabudowy nie są przystosowane do montażu jakichkolwiek wsporników oraz do przenoszenia nierównomiernych obciążeń.
- i) W Lokalu nie jest możliwa instalacja dodatkowych antresol.
- j) Wynajmujący nie wyraża zgody na stosowanie przez Najemcę podwieszceń do pokryć dachowych oraz stropów a także na wykonywanie przez Najemcę przebić pokrycia dachowego. Wszelkie koszty napraw jakie wynikają z uszkodzenia pokrycia dachowego lub stropu po przekazaniu powierzchni najmu obciążają tylko i wyłącznie Najemcę. Mocowanie jakichkolwiek elementów wykończenia wnętrza do pokrycia dachowego lub płyt żelbetowych wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego.
- k) Wykonywanie wszelkich prac budowlanych i instalacyjnych w pomieszczeniach będących w użytkowaniu Najemcy oraz w Pomieszczeniach Wspólnych możliwe jest jedynie na podstawie dokumentacji technicznej tych prac zaakceptowanej przez Wynajmującego

3.2.2. Elementy budynku i instalacje trawersujące Lokal Najemcy.

- a) Instalacje oraz urządzenia i elementy konieczne dla prawidłowego działania obiektu EC 1 – Wschód mogą trawersować powierzchnię Lokalu, również jeśli nie obsługują tej powierzchni.
- b) Najemca zobowiązany jest sprawdzić przed rozpoczęciem procesu projektowania aranżacji wnętrza lokalizację, w tym rzędne, wszystkich przepustów, rur spustowych, rur kanalizacyjnych, przewodów wentylacyjnych, instalacji sanitarnych i innych stałych elementów znajdujących się na wynajętej powierzchni. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nieścisłości w przekazanej dokumentacji projektowej i powykonawczej.
- c) Najemca zobowiązany jest uwzględnić w projekcie sufitu podwieszanego niezbędne rewizje umożliwiające dostęp do instalacji ppoż. oraz wszelkich zaworów i przepustnic. Brak rewizji oznacza, że w przypadku kiedy będzie to konieczne, Wynajmujący bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, może wykonać na koszt i ryzyko Najemcy, rewizję w suficie wykonanym przez Najemcę bez obowiązku montażu klapy rewizyjnej. Najemcy nie przysługuje z tego powodu żadne odszkodowanie czy zadośćuczynienie.
- d) Wynajmujący nie zezwala na mocowanie się Najemcy w sposób przenoszący jakiekolwiek obciążenia do:
 - 3.2.2.d.1.1. ścianek działowych Wynajmującego w technologii GK, chyba, że Najemca otrzymał pisemną zgodę Wynajmującego,
 - 3.2.2.d.1.2. koryt kablowych Wynajmującego,
 - 3.2.2.d.1.3. instalacji wentylacyjnej w tym kanałów,
 - 3.2.2.d.1.4. pozostałych instalacji wody, kanalizacji, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej itp.pod karą 5000 PLN za każdy udokumentowany przypadek mocowania.

W przypadku naruszenia powyższych zasad, Wynajmujący zleci natychmiastową rozbiórkę wykonanych nieprawidłowo prac i w razie potrzeby zleci prace naprawcze na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- e) Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach, zdarzeniach losowych, wypadkach oraz nieprawidłowościach w funkcjonowaniu Lokalu oraz instalacji, w tym szkodach lub zniszczeniach, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych i naprawy instalacji.

3.2.3. Konstrukcja główna

- a) W budynku N zostały zlokalizowane przestrzenie przeznaczone na działalność Narodowego Centrum Kultury Filmowej, w tym przestrzenie wystawiennicze i ekspozycyjne oraz pomieszczenia obejmujące ścieżki edukacyjne NCKF wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przestrzenie te zostały wykonane jako wyodrębnione dylatacjami z całości budynku skrzynie żelbetowe stojące na niezależnych słupach i niezależnych fundamentach. Pozostała część budynku została wykonana w układzie mieszanym, szkieletowym z usztywnieniami w postaci szybów windowych i klatek schodowych. Dach nad ostatnią kondygnacją został zaprojektowany jako lekki na stalowej konstrukcji nośnej. Stropy o nieregularnych kształtach zostały zaprojektowane jako płyty żelbetowe monolityczne, natomiast fragmenty stropów o rozpiętościach ok. 6 m i regularnych kształtach zostały zaprojektowane jako płyty żelbetowe typu filigran lub płyty kanałowe sprężone – mocowanie się do tego rodzaju stropu możliwe jest po uzyskaniu na piśmie od Wynajmującego stosownych wytycznych. Ściany fundamentowe i ściany piwnic zostały wykonane jako żelbetowe monolityczne. Czasza planetarium została zaprojektowana jako stalowa konstrukcja osiowo symetryczna.
- b) W budynku S1 w miejscu wykonanej klatki schodowej i windy usunięto na całej wysokości istniejące stropy i wykonano nowe podparte na słupach. Nadbudowę nowej ostatniej kondygnacji wraz z wykonaniem nowego dachu zaprojektowano w lekkiej zabudowie wspartej na stalowej konstrukcji nośnej.
- c) Budynek hali turbin lub inaczej Hali Maszyn - S2 adaptowany na galerię i przestrzeń eventową wraz z przestrzeniami przeznaczonymi na działalność Narodowego Centrum Kultury Filmowej znajdującymi się na poziomie -1, pozostał bez istotnych zmian konstrukcyjnych. Ze względu na wytyczne konserwatorskie konstrukcja dachu musiała pozostać bez zmian – tym samym nie dopuszcza się żadnej ingerencji w zabytkowe elementy konstrukcyjne budynku S2. Ponad dachem istniejącym została zaprojektowana nowa konstrukcja dachu pozwalająca na przeniesienie ciężaru urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych wraz z instalacjami.

3.2.4. Ściany zewnętrzne budynku

- a) Wykonane z cegieł jako ściany murowane, wykończone według projektu architektonicznego uzgodnionego z konserwatorem zabytków.
- b) Ściany zewnętrzne w części podziemnej budynku N wykonane jako szczelinowe o gr. 60 cm z betonu wodoodpornego,

3.2.5. Ściany działowe

- a) Ściany działowe pomiędzy Lokalami do wynajęcia są wykonane w technologii suchej zabudowy, jako systemowe lub jako murowane.
- b) Wynajmujący nie jest zobowiązany do zabudowy słupów oraz elementów konstrukcyjnych.
- c) Uszczelnienia przejść instalacyjnych, w tym uszczelnienie ppoż., będą wykonywane przez Najemcę. Podlegają one kontroli ze strony inspektorów nadzoru z Działu Technicznej Obsługi Kompleksu EC1Wynajmującego.
- d) Kompleksowe wykończenie powierzchni Lokalu - wydzielenia, ściany i przepierzenia będzie wykonane przez Najemcę.

3.2.6. Pokrycie dachowe lub strop kondygnacji – sposób mocowania się do stropów lub dachu

- a) Mocowanie do stropu lub elementów konstrukcyjnych dachu będzie możliwe wyłącznie po uzgodnieniu z Wynajmującym projektu takiego mocowania i ustaleniu indywidualnych wytycznych. Nie we wszystkich miejscach takie mocowanie będzie w ogóle możliwe.
- b) W przypadku zastosowania innego niż wskazany przez Wynajmującego sposób mocowania, Najemca będzie zobowiązany do naprawienia szkody na własny koszt oraz do demontażu urządzeń oraz zawiesi. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Najemcy w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.

3.2.7. Posadzki wraz z wykończeniem

- a) Wynajmujący wykonał posadzki jaskrychowe w większości pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem.

- b) Rzędne i nośności posadzek zostaną przekazane Najemcom w „Wytycznych do projektowania”, stanowiącym załącznik nr 9 do Umowy.

3.2.8. Dylatacje

- a) Najemca powinien wymagać od swoich wykonawców rzetelnej wiedzy na temat dylatacji wykonanych przez Wynajmującego. Dylatacje w żadnym przypadku nie mogą zostać zablokowane przez konstrukcje oraz elementy aranżacji wnętrza wykonane przez Najemcę.
- b) Najemca jest zobowiązany do wykończenia wszelkich dylatacji w lokalu zgodnie ze sztuką budowlaną.
- c) Ze względu na estetykę obiektu Wynajmujący może narzucić Najemcy typ oraz rodzaj listwy dylatacyjnej.
- d) W żadnym przypadku nie dopuszcza się aby dylatacje były blokowane przez konstrukcje lub inne elementy aranżacji wnętrza Najemcy.

3.2.9. Witryny i drzwi

- a) Zgodnie z „Wytycznymi do projektowania”, stanowiącymi załącznik nr 8 do Umowy, dla każdego Lokalu Wynajmujący wyznaczy rodzaj zabudowy frontu lub granicy najmu Lokalu. W przypadku kiedy front Lokalu nie posiada zabudowy Wynajmujący może nakazać jej wykonanie jako witrynę szklaną lub zamknięcie Lokalu poprzez wykonanie perforowanej żaluzji stalowej posiadającej stosowne aprobaty.
- b) Wykonanie witryny szklanej lub żaluzji stalowej w formie i kolorystyce uzgodnionej uprzednio z Wynajmującym i Konserwatorem Zabytków a także szyldu Lokalu leży po stronie Najemcy. W każdym z opisanych przypadków Najemca zobowiązany jest do wykonania projektów konstrukcyjnych i przedłożenia ich do akceptacji Wynajmującemu.
- c) Wykonanie drzwi wewnętrznych na powierzchni najmu o ile nie zostały wykonane należy do Najemcy.

3.2.10. Sufity i stropy

- a) W przypadku kiedy ze względów higieniczno-sanitarnych lub innych konieczne będzie wykonanie sufitu podwieszanego w Lokalu lub jego części, zostanie on wykonany przez Najemcę na jego koszt i ryzyko.
- b) Jeśli Najemca wykona sufit podwieszany, Wynajmujący zobowiązany jest wykonać dodatkową warstwę czujek systemu SAP wraz z niezbędnym osprzętem i urządzeniami celem uruchomienia dodatkowej instalacji.
- c) W przypadku konieczności oddymiania lub konieczności zainstalowania innych niż SAP urządzeń i instalacji ppoż. Najemca uwzględni je i opíše w projekcie sufitu podwieszanego. Dodatkowe instalacje oraz ewentualne przebiecia zostaną wykonane na koszt Najemcy przez wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego wykonawcę.
- d) Najemca zobowiązany jest uwzględnić w projekcie sufitu podwieszanego niezbędne rewizje celem dostępu do instalacji ppoż. oraz wszelkich zaworów, przepustnic, klap. Dotyczy to również sufitów zamontowanych w Lokalu przez Wynajmującego. Brak rewizji oznacza, iż w przypadku kiedy będzie to konieczne Wynajmujący bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, może wykonać rewizje w suficie wykonanym przez Najemcę bez obowiązku montażu klapy rewizyjnej. Najemcy nie przysługuje z tego powodu żadne odszkodowanie czy zadośćuczynienie.
- e) W pomieszczeniach, w których istnieje ryzyko zalania posadzki wodą, Najemca ma obowiązek skutecznego zabezpieczenia stropu przed przesiąkaniem wody odpowiednią warstwą wodoodporną umieszczoną na stropie lub posadzce pod warstwą wykończeniową posadzki.

3.2.11. Instalacja wodociągowa

- a) Instalacja wody w obiekcie została podłączona do instalacji miejskiej. Wynajmujący zobowiązuje się do dystrybucji wody. Za jakość i stan wody odpowiada dostawca.
- b) Wynajmujący zapewnił instalację wody w całym obiekcie. Instalacja została nawodniona i jest sprawna.
- c) Przyłącza wody nie zostały zabezpieczone, tym samym Najemca zobowiązany jest do zainstalowania przed przystąpieniem do poboru wody zaworów antyskażeniowych. Brak zaworu powoduje, że Wynajmujący może obciążyć Najemcę kosztami czyszczenia lub dezynfekcji całej instalacji wody na terenie obiektu.
- d) Lokalizacja istniejących na terenie najemcy układów pomiarowych na przyłączach wody zostanie wskazana w „Wytycznych do projektowania”, stanowiących załącznik nr 9 do Umowy.
- e) Zabrania się pod karą utraty gwarancji i kary umownej w wysokości 2000 PLN relokowania układów pomiarowych zainstalowanych przez Wynajmującego a także ingerowania, niszczenia, wszelkich

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne
prób wpłynięcia na fałszowanie odczytu. Najemca, jeśli zabuduje zgodnie z przekazanym projektem układ pomiarowy, zobowiązany jest do wykonywania stosownej rewizji umożliwiającej odczyt układu pomiarowego i ewentualną wymianę licznika.

- f) Przed włączeniem się do instalacji wykonanej przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest wykonać płukanie instalacji, a w przypadku potrzeby badania fizykochemiczne oraz bakteriologiczne wody.
- g) W lokalach gastronomicznych Najemca zobowiązany jest do zainstalowania na własny koszt zaworów antyskażeniowych.
- h) Instalacja ciepłej wody w Lokalu zostanie wykonana przez Najemcę na jego koszt przy zastosowaniu podgrzewaczy elektrycznych.
- i) W przypadku zwiększenia wydatków przyłącza, wszelkie zmiany o ile będą możliwe do wykonania, obciążają Najemcę.
- j) Całość instalacji przed zakryciem oraz przed uruchomieniem podlega odbiorowi przez służby techniczne Wynajmującego.
- k) Wszystkie rurociągi stalowe instalowane przez Najemcę zostaną przez niego odpowiednio zabezpieczone przez specjalistyczne otuliny i izolacje posiadające stosowne certyfikaty i aprobaty.
- l) Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia przed zamarzaniem kablem grzewczym wszystkich wykonanych przez siebie rurociągów wymagających takiego zabezpieczenia.
- m) Wynajmujący zastrzega prawo do okresowych odczytów oraz kontroli wizualnej stanu układów pomiarowych.

3.2.12. Instalacja kanalizacji sanitarnej

- a) Wynajmujący zapewnia piony kanalizacyjne, kanalizację podposadzkową Lokali lub instalację kanalizacji rozprowadzoną pod stropem niższej kondygnacji. Każdy z Najemców ma możliwość podłączenia się do instalacji kanalizacji w lokalizacjach wskazanych przez Wynajmującego.
- b) Wynajmujący zapewnia przynajmniej jedno przyłącze kanalizacji sanitarnej w przypadku lokali gastronomicznych. Podejścia kanalizacyjne nie wykorzystywane przez najemcę powinny zostać trwale zaślepienie zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do wykonania rewizji do każdego z zakorkowanych pionów.
- c) O ile jest to zasadne Najemca może wykonać rozprowadzenie kanalizacji w Lokalu, zgodnie z przekazanym projektem wykonawczym Najemcy. Wszelkie prace muszą zostać wykonane z zachowaniem wymogów technicznych oraz zapisami art. 2.3.1.-3.2.8 niniejszego dokumentu. Wszelkie prace związane z relokacją oraz dodatkowymi przyłączami kanalizacji muszą być wykonane przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Każdy Najemca ma możliwość wykonania w obrębie Lokalu toalet, o ile nie zostały wykonane przez Wynajmującego, w tym toalet dla pracowników jako odrębnych węzłów sanitarnych.
- d) W przypadku adaptacji Lokalu handlowego na Lokal gastronomiczny Najemca będzie zobowiązany do zainstalowania separatora tłuszczu a także do jego opróżniania, czyszczenia i dokonywania obowiązkowych przeglądów okresowych na własny koszt. W przypadku braku stosownych urządzeń zapobiegających przedostawaniu się tłuszczu do instalacji kanalizacji Wynajmujący będzie mógł zabronić Najemcy prowadzenia działalności w lokalu z winy Najemcy. W takim przypadku jeśli Lokal Najemcy zostanie zamknięty z przyczyn wynikających z niedostosowania się Najemcy do wymogów Wynajmującego Najemca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 2000 PLN za każdy rozpoczęty dzień, w którym nie prowadzi działalności handlowej zgodnej z postanowieniami Umowy.
- e) Dostawa i montaż urządzeń sanitarnych o ile nie zostały zainstalowane przez Wynajmującego obciąża Najemcę.

3.2.13. Instalacja wodociągowa ppoż.

- a) Jeśli Wynajmujący na piśmie zobowiąże Najemcę do wykonania pomiarów instalacji hydrantowej Najemca będzie zobowiązany do ich wykonania i przedstawienia wyniku pomiarów skuteczności hydrantów Wynajmującemu nie później niż 2 dni robocze od dnia otrzymania stosownego wezwania.
- b) Montaż i dostawa oraz serwis pozostałych zestawów ppoż. podczas trwania umowy obciąża Najemcę, chyba że Wynajmujący postanowi inaczej.
- c) Konserwacja sprzętu będącego wyposażeniem szafki hydrantowej na terenie przedmiotu najmu podczas trwania Umowy należy do Najemcy, chyba, że Wynajmujący w treści Umowy postanowi inaczej.

3.2.14. Instalacja gazowa

- a) Obiekty EC 1 – Wschód nie zostały podłączone do sieci gazowej. Nie dopuszcza się stosowania butli z gazem propan butan.
- b) EC-1 planuje inwestycję w zakresie doprowadzenia przyłącza gazowego do budynków EC1 Wschód.

3.2.15. Instalacja wentylacji pokoi hotelowych, Lokali gastronomicznych

- a) W celu zapewnienia odpowiednich wymian powietrza Wynajmujący zrealizował odpowiednio do każdej z powierzchni przeznaczonej pod wynajem stosowne przyłącza lub możliwość ich wykonania zgodnie z projektem wykonawczym EC1 - Wschód i obowiązującymi przepisami. Wynajmujący wykonał system nawiewny, wyciągowy doprowadzając króćce przyłączeniowe do granic przedmiotu najmu.
- b) W przypadku kiedy instalacja wentylacji nie została rozprowadzona na powierzchni przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do wykonania przedmiotowej instalacji zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego. Wszelkie instalacje wykonywane przez Najemców muszą spełniać wymogi prawa oraz być wykonane zgodnie z zaleceniami SANEPID, PSP. W przypadku wystąpienia przez odpowiednie służby z żądaniem uzupełnienia lub zmiany ewentualnie przeróbki przedmiotowej instalacji, Najemca dokona niezwłocznie tych zmian na swój koszt.
- c) W przypadku, gdy do prawidłowego funkcjonowania pomieszczeń Najemcy niezbędna jest zmiana projektu technologii, wszelkie prace związane z jakąkolwiek zmianą wynikającą ze zmiany technologii zostaną wykonane i przeprowadzone przez Najemcę i na jego koszt.
- d) W przypadku, gdy zmiana technologii lub inne zmiany wprowadzone w lokalu obliguje Najemcę do uzyskania pozwolenia na roboty budowlane – przedmiotowe pozwolenia zostaną uzyskane, na podstawie zgody wydanej mu przez Wynajmującego po dostarczeniu mu niezbędnych dokumentów i projektów, przez Najemcę i na koszt Najemcy.
- e) W szczególnych przypadkach Najemca na swój koszt, może, o ile okaże się to zasadne i możliwe, wykonać otwory w stropach lub połaci dachowej wraz z niezbędnymi obróbkami i wymianami oraz konstrukcje wsporcze na dachu budynku w celu instalacji dodatkowych urządzeń lub zwiększenia wydajności przedmiotowej instalacji.
- f) O ile Wynajmujący nie postanowi inaczej, w przypadku kiedy Najemca zdecyduje się na montaż dodatkowych jednostek na dachu budynku, będzie on zobowiązany do wykonania projektu konstrukcji wsporczej pod urządzenia. Projekt powinien zawierać zestawienie sił działających na konstrukcję Wynajmującego. Projekt podlega akceptacji Wynajmującego.
- g) Wynajmujący zastrzega sobie prawo wykonania na koszt Najemcy kontroli osiągnięć instalacji sanitarnych, w szczególności instalacji wentylacji.

3.2.16. Instalacja ogrzewania przestrzeni komercyjnych

- a) System ogrzewania został w pełni zrealizowany przez Wynajmującego w oparciu o grzejniki konwekcyjne, kurtyny powietrzne i wstępnie ogrzane powietrze systemu wentylacyjnego.
- b) W przypadku, kiedy instalacja ogrzewania nie została rozprowadzona na powierzchni przedmiotu najmu zgodnie z oczekiwaniami Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przebudowania przedmiotowej instalacji zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego. Wszelkie instalacje wykonywane przez Najemców muszą spełniać wymogi prawa oraz być wykonane zgodnie z zaleceniami SANEPID, PSP. W przypadku wystąpienia przez odpowiednie służby z żądaniem uzupełnienia lub zmiany ewentualnie przeróbki przedmiotowej instalacji, Najemca dokona niezwłocznie tych zmian na swój koszt.

3.2.17. Instalacja chłodzenia pokoi hotelowych, Lokali gastronomicznych

- a) Pokoje hotelowe: System chłodzenia został w pełni zrealizowany przez Wynajmującego w oparciu o system VRV (split system) poprzez realizację jednostek zewnętrznych w strefach technicznych obiektu i jednostek wewnętrznych na wynajmowanych powierzchniach oraz wstępnie schłodzone powietrze przez centrale systemu wentylacyjnego.
- b) Lokale gastronomiczne: Instalacja systemu chłodzenia, z wyłączeniem pomieszczeń kuchni restauracyjnych, została częściowo zrealizowana przez Wynajmującego w oparciu o system VRV (split system) oraz wstępnie schłodzone powietrze przez centrale systemu wentylacyjnego, poprzez realizację jednostek zewnętrznych systemów w strefach technicznych obiektu. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia montażu i uruchomienia jednostek wewnętrznych systemu chłodzenia na wynajmowanych powierzchniach zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.
- c) W pomieszczeniach przeznaczonych na kuchnie restauracyjne Wynajmujący zrealizował system chłodzenia w oparciu o schłodzone powietrze przez centrale systemu wentylacyjnego nawiewane do dedykowanych pomieszczeń.
- d) W szczególnych przypadkach Najemca na swój koszt, może, o ile okaże się to zasadne i możliwe, wykonać otwory w stropach lub połaci dachowej wraz z niezbędnymi obróbkami i wymianami oraz konstrukcje wsporcze na dachu budynku w celu instalacji dodatkowych urządzeń lub zwiększenia wydajności przedmiotowej instalacji.
- e) W przypadku, kiedy instalacja chłodzenia nie została rozprowadzona na powierzchni przedmiotu najmu zgodnie z oczekiwaniami Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przebudowania przedmiotowej instalacji zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego. Wszelkie

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

instalacje wykonywane przez Najemców muszą spełniać wymogi prawa oraz być wykonane zgodnie z zaleceniami SANEPID, PSP. W przypadku wystąpienia przez odpowiednie służby z żądaniem uzupełnienia lub zmiany ewentualnie przeróbki przedmiotowej instalacji, Najemca dokona niezwłocznie tych zmian na swój koszt.

3.2.18. Instalacja oddymiania.

- a) Budynki EC1 Wschód S1 i S2 nie zostały wyposażone w indywidualny system oddymiania na klatkach schodowych.
- b) Jeśli aranżacja lub prace budowlane Najemcy będą wymagały realizacji niniejszego systemu, wszelkie instalacje wykonywane przez Najemców muszą spełniać wymogi prawa oraz być wykonane zgodnie z zaleceniami PSP, tym samym w przypadku wystąpienia przez odpowiednie służby z żądaniem uzupełnienia lub zmiany, ewentualnie przeróbki przedmiotowej instalacji, Najemca dokona niezwłocznie tych zmian na swój koszt.
- c) Zgodnie z wytycznymi projektowymi oraz wynikami ekspertyzy technicznej dla budynku N została zamontowana instalacja oddymiania w klatkach schodowych, planetarium, komunikacji przy planetarium i na poziomych drogach ewakuacyjnych. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w przedmiotową instalację.
- d) Zabrania się Najemcy zasłaniania przez elementy wystroju wnętrza, w tym dekoracje, wyciągów i nawiewów oraz kratek kompensujących zainstalowanych przez Wynajmującego.

3.2.19. Instalacja sygnalizacji alarmu pożarowego SAP

- a) Automatyczna instalacja wykrywania pożaru (SAP) została wykonana przez Wynajmującego. Wszystkie dodatkowe elementy instalacji zostaną wykonane przez Najemcę na jego koszt na podstawie projektu wykonawczego Najemcy zaakceptowanego przez Wynajmującego.
- b) Dodatkowe elementy ppoż. instalacji SAP wynikające z uzgodnionego z Wynajmującym wnętrza projektu Wykonawczego lub każda przeróbka istniejącej instalacji, zostanie wykonana jako rozbudowa istniejącego systemu o dodatkowe elementy, na koszt Najemcy. Prace w tym zakresie zostaną wykonane przez Najemcę na jego koszt i tylko i wyłącznie przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego. Rozpoczęcie wykonywania prac nastąpi po podpisaniu stosownych zgód przez Wynajmującego. Najemca po wykonaniu rozbudowy systemów, dostarczy protokoły potwierdzające funkcjonowanie systemu, oraz dostarczy zaktualizowaną dokumentację powykonawczą w formie papierowej oraz elektronicznej (pliki typu CAD).
- c) Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć w odpowiedni sposób zgodnie z wytycznymi Wynajmującego czujki dymu (istniejące, jak i nowo instalowane) SAP podczas prowadzenia robót. Uruchomienie instalacji powoduje uruchomienie alarmu pożarowego i przyjazd jednostek PSP. Nieuzasadnione wezwanie jednostek PSP spowoduje obciążenie podmiotu odpowiedzialnego wszelkimi kosztami związanymi z nieuzasadnionym wywołaniem alarmu pożarowego i przyjazdem jednostek bojowych Państwowej Straży Pożarnej.

3.2.20. Instalacja dźwiękowego systemu ostrzegania (DSO).

- a) Ze względu na fakt, że budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie, Wynajmujący wyposażył lokale w instalację DSO, instalacja została wykonana przez Wynajmującego. Wszelkie zmiany instalacji DSO na terenie lokalu o ile będą zasadne zostaną wykonane przez Najemcę na jego koszt.
- b) Dodatkowe elementy instalacji DSO wynikające z uzgodnionego z Wynajmującym wnętrza projektu Wykonawczego lub każda przeróbka istniejącej instalacji, zostanie wykonana jako rozbudowa istniejącego systemu o dodatkowe elementy, na koszt Najemcy. Prace w tym zakresie zostaną wykonane przez Najemcę na jego koszt i tylko i wyłącznie przez wykonawcę wskazanego lub zaakceptowanego przez Wynajmującego. Rozpoczęcie wykonywania prac nastąpi po podpisaniu stosownych zgód przez Wynajmującego. Najemca po wykonaniu rozbudowy systemów, dostarczy protokoły potwierdzające funkcjonowanie systemu, oraz dostarczy zaktualizowaną dokumentację powykonawczą w formie papierowej oraz elektronicznej (pliki typu CAD).
- c) Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć w odpowiedni sposób zgodnie z wytycznymi Wynajmującego głośniki DSO podczas prowadzenia robót.

3.2.21. Oświetlenie awaryjne.

- a) Wynajmujący wykonał oświetlenie awaryjne w oparciu o adresowalne moduły opraw, zasilane z centralnej baterii, z jednego zewnętrznego źródła.
- b) Instalacja dodatkowych opraw awaryjnych powinna zostać uzgodniona z Wynajmującym. Nie dopuszcza się samodzielnego wpinania opraw awaryjnych do instalacji wykonanych przez Wynajmującego. Każde naruszenie przedmiotowej instalacji (linii) Wynajmującego podlega karze umownej w wysokości 10000 PLN.

3.2.22. Telefony

Wynajmujący nie zapewnia przyłącza telefonicznego we wszystkich Lokalach.

3.2.23. Instalacja elektryczna

- a) Wynajmujący zapewnił dostawę energii elektrycznej w ilości opisanej w „Wytycznych do projektowania”, stanowiących załącznik nr 9 do Umowy, oraz w projekcie powykonawczym instalacji elektrycznej obiektu.
- b) Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za przerwy w dostawie energii elektrycznej spowodowane przez dostawcę lub siłę wyższą.
- c) Wynajmujący rozliczy zużycie energii elektrycznej na podstawie wskazań liczników lub w sposób ryczałtowy uzgodniony z Najemcą, o ile wskazania liczników będą obejmowały więcej niż jedno pomieszczenie (przedmiot najmu) lub urządzenie.
- d) Wynajmujący nie wyraża zgody na ingerencję przez Najemcę w wykonane przez Wynajmującego rozdzielnice elektryczne. W przypadku, kiedy przyłącza elektryczne, w tym rozdzielnice nie zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami Najemcy, Najemca zobowiązany jest wykonać instalacje wraz z osprzętem zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego Projektem Wykonawczym.

3.2.24. Alarm przeciw włamaniowy

- a) Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę instalacji alarmowej pod warunkami:
 - 3.2.24.a.1.1. wszelkie koszty wykonania instalacji ponosi Najemca,
 - 3.2.24.a.1.2. w budynku i na zewnątrz obowiązuje całkowity zakaz montażu syren alarmowych oraz sygnalizatorów optycznych,
 - 3.2.24.a.1.3. manipulatory oraz inne elementy instalacji mogą zostać zainstalowane wewnątrz przedmiotu najmu, nie zezwala się na instalowanie jakiegokolwiek osprzętu na liniach najmu,
 - 3.2.24.a.1.4. działanie alarmu nie może zakłócać nadawania komunikatów głosowych instalacji DSO.

3.2.25. Nagłośnienie

- a) Realizowane jest przez Najemcę w Lokalu i na jego koszt. Najemca zobowiązany jest uwzględnić konieczność zapewnienia priorytetu sygnałom alarmowym z instalacji DSO Wynajmującego, stosując się do przekazanych wytycznych. Koszt modyfikacji układu SSP współpracującego z nagłośnieniem w czasie alarmu pożarowego ponosi Najemca.
- b) W przypadku lokali nie wydzielonych od przestrzeni wspólnych szczelnymi przegrodami, natężenie dźwięku, treść ogłoszeń i komunikatów a także rodzaj muzyki nadawanej z głośników, Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym.

3.2.26. Urządzenia wspólne

- a) Jeśli Wynajmujący zainstaluje na dachu budynku antenę satelitarną, może zezwolić Najemcy na podłączenie się do sieci słaboprądowej. Podłączenie do instalacji antenowej Wynajmującego zostanie wykonane przez wykonawcę Wynajmującego na koszt Najemcy. Nie dopuszcza się możliwości instalowania żadnych anten zarówno na dachu obiektu jaki i na fasadach przez Najemców.

4. PRACE WYKONYWANE PRZEZ NAJEMCĘ

4.1. DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

4.1.1. Ogólne kryteria dotyczące projektów przygotowywanych przez Najemców

- a) Najemca może jedynie po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego rozpocząć prace budowlane oraz prace związane z remontem lub przebudową wynajętych pomieszczeń, z instalacją nowych urządzeń i wykonywaniem instalacji.
- b) Najemca zobowiązany jest do przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt przed rozpoczęciem prac w wynajętym Lokalu, kompletu dokumentacji projektowej wynajętego przedmiotu najmu.
- c) Dokumentacja projektowa powinna zostać przygotowana przez osoby posiadające odpowiednie aktualne uprawnienia projektowe i przynależące do stosownych izb. Wynajmujący zastrzega sobie prawo weryfikacji opłacenia składek, opłat członkowskich.
- d) Najemca odpowiada całkowicie za przygotowaną przez siebie dokumentację, w tym również za jej wady, uchybienia i błędy. Najemca zobowiązany jest uzyskać przed przekazaniem dokumentacji od Wynajmującego wszelkie niezbędne informacje i dane projektowe.

4.1.2. Dokumentacja Wstępna – uzgodnienia z konserwatorem zabytków

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- a) W celu uzyskania i utrzymania jednorodnego, wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych oraz zapewnienia weryfikacji dokumentacji oraz rozwiązań architektonicznych proponowanych przez Najemców, Wynajmujący zastrzega, o ile będzie to wymagane przez służby Wynajmującego, obowiązek przygotowania przez Najemcę dokumentacji wstępnej wynajmowanego Lokalu w wersji elektronicznej oraz wersji papierowej
- b) Dokumentacja wstępna będzie zawierać:
 - 4.1.2.b.1.1. rzut przedmiotu najmu z rysowaną aranżacją wnętrza, oraz opis techniczny,
 - 4.1.2.b.1.2. zapotrzebowania na media wraz z zestawieniem dodatkowych specyficznych wymagań Najemcy,
 - 4.1.2.b.1.3. informacje związane z przedstawicielami Najemcy: tu: architekt lub koordynator odpowiedzialny za wielobranżowy Projekt Wykonawczy Lokalu,
 - 4.1.2.b.1.4. o ile to zasadne, wstępne uwagi konserwatora zabytków.
- c) Dokumentacja wstępna nie musi zawierać:
 - 4.1.2.c.1.1. uzgodnień branżowych rzeczoznawców.

4.1.3. Dokumentacja Budowlana – Wykonawcza

- a) Najemca zobowiązany jest w oparciu o przekazane przez Wynajmującego „Wytyczne do projektowania”, stanowiące załącznik nr 8 do Umowy. Koncepcję będącą elementem oferty Najemcy, oraz jeśli Wynajmujący postawi taki wymóg, zaakceptowaną przez Wynajmującego dokumentację wstępną, przygotować Projekt Wykonawczy w zakresie analogicznym jak do uzyskania pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami zawartymi w Dz. U. 2016 nr 156 poz. 1118 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami oraz przepisami aktów wykonawczych do przedmiotowej Ustawy. Dodatkowo projekt powinien być uzupełniony o elementy projektu wnętrz, detale – zgodne ze szczegółowymi Wytycznymi do projektowania.
- b) Projekt Wykonawczy Najemcy musi być sporządzony przez uprawnione do projektowania osoby i uzyskać pozytywne zatwierdzenia uprawnionych rzeczoznawców zgodnie z obowiązującym prawem i zawierać następujące zestawy opracowań:
 - 4.1.3.b.1.1. architektura,
 - 4.1.3.b.1.2. architektura wnętrz w zakresie pomieszczeń dostępnych lub widocznych dla klientów i publiczności.
 - 4.1.3.b.1.3. konstrukcja,
 - 4.1.3.b.1.4. instalacje elektryczne i słaboprądowe,
 - 4.1.3.b.1.5. instalacje wod – kan,
 - 4.1.3.b.1.6. instalacje sanitarne wentylacja i klimatyzacja
 - 4.1.3.b.1.7. projekt technologii, o ile zasadne
 - 4.1.3.b.1.8. o ile zasadne: zamienny projekt systemów DSO, SAP, oraz aktualizacja scenariusza pożarowego
- c) Najemca przekaże przedmiotową dokumentację Wynajmującemu w minimum trzech egzemplarzach - oryginałach nie dopuszcza się kserowania uzgodnień branżowych i podpisów złożonych na dokumentacji przez osoby do tego uprawnione.
- d) W przypadku kiedy zgodnie z prawem aranżacja Lokalu będzie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia, Najemca złoży odpowiednią ilość oryginalnych projektów przewidzianych postanowieniami Ustawy Prawo Budowlane do właściwego urzędu oraz dodatkowo trzy egzemplarze dla Wynajmującego.
- e) Najemca zobowiązany jest do przekazania wersji elektronicznej projektu w formacie CAD oraz PDF.
- f) W opisie przedmiotowej dokumentacji wykonawczej Najemcy muszą znajdować się odniesienia do:
 - 4.1.3.f.1. obowiązku zapewnienia dostępu osób niepełnosprawnych do Lokalu,
 - 4.1.3.f.2. maksymalnej liczby użytkowników Lokalu,
 - 4.1.3.f.3. maksymalnego dopuszczalnego obciążenia regałów magazynowych,
 - 4.1.3.f.4. miejsc pracy stałej, ze wskazaniem ich lokalizacji lub braku takich miejsc,
 - 4.1.3.f.5. zastosowanych materiałów podczas prac Najemcy związanych z aranżacją wnętrza – co najmniej trudno zapalnych.
 - 4.1.3.f.6. parametrów montowanych urządzeń i instalacji w pomieszczeniach Najemcy np.: pobierana moc, wielkość emitowanego hałasu i inne ważne
- g) Najemca przed przystąpieniem do prac budowlanych lub prac aranżacyjnych ma obowiązek uzyskać pisemną akceptację Projektu Wykonawczego ze strony Wynajmującego, w tym branżowych inspektorów nadzoru Działu Technicznej Obsługi Kompleksu EC1. Zaakceptowany Projekt Wykonawczy będzie stanowił podstawę do rozpoczęcia prac adaptacyjnych przez Najemcę.
- h) Wynajmujący nie ma obowiązku wydania ostatecznej zgody na prowadzenie prac Najemcy zgodnie z projektem przedstawionym przez Najemcę, o ile Najemcy nie przedstawi stosownych uzgodnień konserwatorskich i rzeczoznawców oraz nie zastosuje się do wytycznych Wynajmującego.
- i) Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu wszelkie uzasadnione koszty poniesione przez Wynajmującego w związku z rozpatrywaniem wniosków Najemcy. Koszty te obejmują przede wszystkim opłaty na rzecz zewnętrznych konsultantów Wynajmującego: architektów budynku,

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne
projektantów instalacji, projektantów generalnego wykonawcy, konsultantów technicznych.
Wysokość przedmiotowych kosztów uzależniona jest od zakresu niezbędnych konsultacji jakich
wymaga Projekt Wykonawczy Najemcy.

- j) Wszystkie prace i roboty budowlane wykonanie przez Najemcę winny spełniać w każdym punkcie
wymagania i dyspozycje zawarte w zatwierdzonej przez Wynajmującego dokumentacji.

4.1.4. Dokumentacja powykonawcza

- a) W miarę postępu robót Najemcy, jednak nie później niż na 35 dni przed terminem otwarcia Lokalu dla klientów uzgodnionym uprzednio z Wynajmującym, Najemca przygotowuje i przekazuje Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, uprzednio zatwierdzoną przez wszystkie organy administracyjne i uprawnionych rzeczoznawców. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany przedmiotowego terminu, tym samym zobowiązuje się powiadomić o tym fakcie Najemcę nie później niż w dniu rozpoczęcia robót.
- b) Dokumentacja powykonawcza powinna zawierać między innymi:
- 4.1.4.b.1. wykaz z oznaczeniem na rzutach i przekrojach wszelkich zmian nieistotnych w stosunku do projektu budowlanego i wykonawczego,
 - 4.1.4.b.2. potwierdzone przez służby techniczne Wynajmującego wszelkie protokoły z pomiarów i odbiorów instalacji i prac w Lokalu,
 - 4.1.4.b.3. protokoły i oświadczenia osób funkcyjnych: inspektorów nadzoru Najemcy,
 - 4.1.4.b.4. atesty, aprobaty i deklaracje zgodności zastosowanych materiałów,
 - 4.1.4.b.5. dokumentację powykonawczą w wersji CAD i PDF.
- c) W przypadku kiedy Wynajmujący wskaże lub w przypadku kiedy okaże się, że Najemca wykonał prace i roboty niezgodnie z dokumentacją, Wynajmujący może zażądać od Najemcy niezwłocznego dokonania napraw lub przeróbek w wyznaczonym przez Wynajmującego czasie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może wykonać przedmiotowe prace na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia i bez możliwości dochodzenia przez Najemcę jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.
- d) Wynajmujący w żadnym wypadku nie ponosi odpowiedzialności za zastrzeżenia, uwagi lub zakazy własne Wynajmującego, służb odbiorowych, PSP, SANEPIDU, konserwatora zabytków i innych, które mogą pojawić się podczas odbiorów, a które nakładałyby na Najemcę obowiązek wykonania dodatkowych robót lub dowodziłyby wykonania prac niezgodnie z projektem i uzgodnieniami.
- e) W żadnym przypadku Najemca nie może przenieść odpowiedzialności za opóźnienie otwarcia Lokalu wynikającego z decyzji służb odbiorowych zarówno miejskich jak i inspektorów nadzoru Wynajmującego oraz żądać odszkodowania za straty związane z przedmiotowym opóźnieniem.

4.2. ZAGOSPODAROWANIE LOKALI

- 4.2.1. Najemca zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne decyzje, zgody i zezwolenia prawne, ustawowe - wynikające z obowiązujących aktów prawnych oraz wynikające ze specyfiki i funkcji lokalu. Wynajmujący nie jest zobowiązany do uzyskania w imieniu Najemcy jakichkolwiek zezwoleń i koncesji.
- 4.2.2. Najemca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na budowę od właściwego urzędu, jeżeli zakres prac będzie tego wymagał, oraz pozwolenia na użytkowanie Lokalu, jeśli będzie wymagane.
- 4.2.3. Najemca zobowiązany jest posiadać stosowne ubezpieczenie OC oraz ubezpieczenie od wszystkich ryzyk budowlanych na czas prowadzenia prac. Najemca dostarczy kopie polis ubezpieczeniowych Wynajmującemu przed rozpoczęciem prac. Strony postanawiają, że jest to warunek niezbędny do udzielenia zgody Najemcy na prowadzenie prac.
- 4.2.4. Jeżeli Najemca nie przestrzega któregoś z powyższych wymogów dotyczących ubezpieczeń oraz uzyskania niezbędnych decyzji i zgód na prowadzenie własnej działalności, ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do Wynajmującego za wszelkie straty lub koszty poniesione przez Wynajmującego.
- 4.2.5. Najemca oświadcza, że wszelkie prace realizowane przez Najemcę zostaną wykonane zgodnie z postanowieniami prawa, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, szczegółowych wytycznych przeciwpożarowych przygotowanych dla obiektów EC1 Wschód, odpowiednich przepisów BHP, Sanepid oraz wszelkich ustawowych przepisów dotyczących handlu, usług i gastronomii.
- 4.2.6. Najemca zobowiązany jest zapewnić odpowiednią kontrolę nad własnymi ekipami budowlanymi, zapewnić by prace adaptacyjne były prowadzone w taki sposób, aby nie powodowały zniszczeń lub uszkodzeń wykonanych przez Wynajmującego instalacji jak i aranżacji. Najemca winien spełnić wszystkie wymogi Wynajmującego w zakresie wytycznych związanych z aranżacją wnętrza wynajętego lokalu.
- 4.2.7. Najemca, jeśli wymaga tego aranżacja lokalu, zobowiązany jest ściśle współpracować z Wynajmującym w procedurze uzyskania stosownego dla danej funkcji lokalu pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych. Wynajmujący o ile będzie to zasadne może wskazać Najemcy podmiot odpowiedzialny za pomoc w uzyskaniu stosownego pozwolenia na prace Najemcy. Najemca będzie zobowiązany do zapewnienia osoby kierującej pracami Najemcy.

- 4.2.8. W przypadku kiedy Najemca, celowo lub niezgodnie z ustalonym pomiędzy Stronami harmonogramem, nie przekaze Wynajmującemu odpowiednich do uzyskania pozwolenia na prace lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu Najemcy dokumentów podlega sankcjom przewidzianym w Umowie. Niedotrzymanie harmonogramów lub wszelkie opóźnienia traktowane będą przez Wynajmującego jako opóźnienia z winy Najemcy.
- 4.2.9. Sufity znajdujące się na powierzchni Lokalu, o ile nie zostały wykonane, powinny zostać zainstalowane przez Najemcę. Strony postanawiają, że jeżeli Najemca zamierza ingerować konstrukcję sufitów wykonanych w Lokalu przez Wynajmującego lub konstrukcja sufitów zostanie naruszona, Najemca zobowiązany będzie zapewnić jej stabilność lub odtworzyć sufit zgodnie ze sztuką i obowiązującymi normami. Naruszenie konstrukcji sufitu przez Najemcę zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za wykonanie sufitu w lokalu. Nie zezwala się na instalowanie w sufitach lub strefach obsługi klientów oświetlenia fluorescencyjnego.
- 4.2.10. Wykonanie pełnych sufitów podwieszanych nie może zakłócać prac Wynajmującego. Najemca musi uzyskać pisemną zgodę na zamknięcie sufitów. Rozbiórka sufitu zamkniętego bez zgody Wynajmującego zostanie wykonana na koszt Najemcy przez wykonawcę wskazanego przez Wynajmującego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia (wykonanie zastępcze).
- 4.2.11. Nie dopuszcza się wystawiania poza linię najmu żadnych elementów Najemcy w szczególności gablot, elementów reklamowych i marketingowych.
- 4.2.12. Najemca zobowiązany jest do wykonania w swoim lokalu kompletnego wykończenia posadzek. We wszystkich pomieszczeniach w lokalu Najemcy dostępnych dla klientów posadzki powinny zostać wykonane z wysokiej jakości elementów przeznaczonych do obiektów publicznych. Nie dopuszcza się stosowania płytek lub wykładzin winylowych.
- 4.2.13. Ściany działowe wykonane przez Wynajmującego nie są przystosowane do przenoszenia nierównomiernych obciążeń. Najemca zobowiązany jest wykonać przedścianki dla ukrycia w nich instalacji oraz zamocowania elementów wystroju wnętrza.
- 4.2.14. Najemca zobowiązany jest wykonać w zabudowach, okładzinach i posadzkach stosowne i niezbędne otwory rewizyjne i ich zamknięcia przy wszystkich elementach wymagających dostępów serwisowych i kontrolnych, takich jak przepustnice, klapy pożarowe wraz z siłownikami, odpowietrzenia i spusty wody na instalacji CO, układy pomiarowe i kontrolne, zawory itp. (lista nie jest zamknięta).
- 4.2.15. Ściany działowe oraz wszelkie ściany wewnętrzne budowane przez Najemcę powinny cechować się odpowiednią statyką zapewniającą bezpieczeństwo użytkowania Lokalu. Wszelkie ściany i przegrody, które w opinii Wynajmującego stanowią jakiegokolwiek zagrożenie będą musiały zostać rozebrane przez Najemcę lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia. W przypadku nieuzasadnionej odmowy rozbiórki przegród przez Najemcę, Wynajmujący usunie przegrodę na koszt Najemcy, cena interwencji Wynajmującego wraz z utylizacją materiałów budowlanych będzie wyliczana ryczałtowo 350 PLN za każdy metr kwadratowy przegrody.
- 4.2.16. Materiały, których użycie jest niedozwolone do wykonania wykończenia wewnątrz Lokalu widocznych lub dostępnych dla publiczności:
- a) wszelkie imitacje materiałów takich jak drewno, marmur lub inny kamień, cegła,
 - b) wykładziny dywanowe przeznaczone do stosowania na zewnątrz,
 - c) malowane lub niewykończone płyty GK
 - d) laminaty plastikowe,
 - e) wszelkie materiały łatwopalne, kapiące, odpadające w czasie pożaru, wydzielające toksyczne produkty rozkładu
- 4.2.17. Dopuszczalne obciążenia użytkowe stropów są zgodnie z wytycznymi zawartymi w przekazanych przez Wynajmującego „Wytycznych do projektowania”, stanowiących załącznik nr 9 do Umowy.
- 4.2.18. Najemca zobowiązany jest do wykonania warstw wykończeniowych dostosowanych do rzędnej 0,00 posadzki w częściach wspólnych.
- 4.2.19. Wszelkie słupy występujące w liniach najmu, w szczególności w linii wejścia do lokalu o ile nie są to słupy objęte nadzorem konserwatorskim powinny zostać docelowo wykończone przez Najemcę.
- 4.3. **SZYLDY, UZGODNIENIA KONSERWATORSKIE**
- 4.3.1. Wszelkie szyldy instalowane przez Najemcę podlegają uzgodnieniom konserwatorskim.
- 4.3.2. Wszystkie szyldy instalowane przez Najemcę muszą uzyskać akceptację Wynajmującego. Każdy szyld zainstalowany przez Najemcę nieposiadający takiej akceptacji będzie mógł być zdemonstrowany przez Wynajmującego na koszt Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia i bez prawa do żądania odszkodowania przez Najemcę z tego tytułu. Najemca zobowiązuje się dostarczyć na każde żądanie Wynajmującego wszelkie informacje i rysunki potrzebne dla wydania decyzji zatwierdzającej.
- 4.3.3. Wynajmujący nie wyraża zgody na instalowanie szyldów, napisów, nazw Najemcy oraz nazw firm i innych materiałów reklamowych na zewnętrznych elewacjach EC 1 – Wschód.

- 4.3.4. Wytyczne do montażu szyldów zostają przekazane przez Wynajmującego w Wytycznych do projektowania.
- 4.3.5. Szyldy Najemcy mogą znajdować się tylko i wyłącznie w miejscach wskazanych przez Wynajmującego. Najemca będzie zobowiązany dostosować gabaryty swojego znaku reklamowego do warunków wskazanych przez Wynajmującego.
- 4.3.6. Wynajmujący nie dopuszcza oznakowania lokalu Najemcy:
- wykorzystującego fosforyzujący papier, znaki z tektury, naklejki lub kalkomanie,
 - kasetonów z podświetlanymi literami z winylu umieszczonymi na przepuszczających światło elementach obudowy,
 - jako formowanych próżniowo liter wykonanych z polimerów,
 - oznakowanie, w którym widoczne są przewody elektryczne, obciążniki lub transformatory,
- 4.3.7. Nie dopuszcza się instalowania szyldów tymczasowych.
- 4.3.8. Przedstawienie przez Najemcę znaku Najemcy Wynajmującemu stanowi domniemanie, że Najemca uzyskał wszystkie licencje i pozwolenia niezbędne do korzystania z przedstawionego znaku handlowego. Wynajmujący nie jest w żaden sposób odpowiedzialny za brak przedmiotowych zgód lub za złamanie przez Najemcę prawa.
- 4.3.9. Najemca będzie miał możliwość zainstalować tablice kierunkowe wskazujące drogę do jego lokalu od głównego wejścia do budynku, pod warunkiem zaprojektowania ich i wykonania zgodnie z estetyką i technologią w jakiej wykonane zostały elementy identyfikacji wizualnej budynku. Ilość i miejsce montażu tablic Najemca ma w obowiązku uzgodnić z Wynajmującym.
- 4.4. MONTAŻ URZĄDZEŃ NA DACHACH BUDYNKÓW EC-1 WSCHÓD**
- 4.4.1. Ze względu na specyficzne warunki związane z obciążeniem dachu oraz trasami prowadzenia instalacji, Najemca zobowiązany jest za każdym razem uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na instalację urządzeń na dachu budynku.
- 4.4.2. Najemca zobowiązany jest dostosować rozkład obciążeń do przekazanych przez Wynajmującego wytycznych.
- 4.4.3. Obowiązkiem Najemcy jest przedstawienie projektu konstrukcji wsporczych wraz z zestawieniem wartości sił działających na konstrukcję budynku Wynajmującego. Niniejsze opracowanie powinno zostać wykonane przez osobę z uprawnieniami i podlega uzgodnieniu i ocenie a także aprobacie Wynajmującego.
- 4.4.4. Wysokość montowanych urządzeń podlega zatwierdzeniu przez Wynajmującego. Zakłada się, że instalowane urządzenia nie mogą być widoczne z poziomu parkingów, chodników, części wspólnych.
- 4.5. OGÓLNE WARUNKI ROBÓT WYKONYWANYCH PRZEZ NAJEMCÓW NA WŁASNĄ ODPOWIEDZIALNOŚĆ**
- 4.5.1. Najemca zobowiązany jest prowadzić i realizować na własny koszt i ryzyko wszelkie prace w Lokalu niezbędne do otwarcia przedmiotu najmu zgodnie z postanowieniami Umowy.
- 4.5.2. Na wszystkie inne prace niewymienione w niniejszym opracowaniu Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego.
- 4.5.3. Każdy Najemca w trakcie prowadzenia robót aranżacji wnętrza wynajętego Lokalu działa jako inwestor i w związku z tym jest odpowiedzialny w stosunku do osób trzecich.
- 4.5.4. Najemca zobowiązany jest prowadzić nadzór konserwatorski nad pracami w Lokalu, koszty nadzoru pozostają kosztami Najemcy. Ze względu na fakt, że budynki EC1 – Wschód zostały wpisane do rejestru zabytków (obiekt znajduje się w obszarze ochrony prawnej Konserwatora Zabytków, nr rejestru A/35) prowadzenie prac bez wymaganych prawem uzgodnień z zaleceniami konserwatorskimi i nadzoru konserwatorskiego jest zabronione.
- 4.5.5. Najemca zobowiązuje się do prac związanych z wykonaniem lub ingerencją w:
- elementy konstrukcyjne obiektu EC1 - Wschód,
 - instalację elektryczną obiektu EC1 – Wschód,
 - instalację przeciwpożarową obiektu EC1 – Wschód,
 - instalację wod – kan oraz pozostałe instalacje sanitarne obiektu EC1 – Wschód,
- ze względu na obowiązujące Wynajmującego okresy gwarancji i rękojmi zatrudniać zaakceptowanych w formie pisemnej przez Wynajmującego wykonawców Wynajmującego, którzy są odpowiedzialni za stan wymienionych wyżej instalacji. W przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zapłaci on Wynajmującemu karę umową w kwocie 20 000 PLN. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość przedmiotowej kary.
- 4.5.6. Najemca zobowiązuje się to terminowego przekazania Wynajmującemu odpowiednich projektów wstępnych, wykonawczych i powykonawczych wraz z uzgodnieniami i zgodnie z obowiązującym prawem.
- 4.5.7. Wszystkie urządzenia Najemcy powinny zostać wyłączone w momencie uruchomienia instalacji SAP zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.

- 4.5.8. Wszelkie instalacje powinny zostać wykonane zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.
- 4.5.9. Najemca zobowiązuje się do zwolnienia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności za uszkodzenia ciała lub szkody materialne wyrządzone wszelkim osobom lub rzeczom spowodowane pośrednio lub bezpośrednio prowadzonymi pracami przez Najemcę.
- W przypadku wystąpienia przez jakąkolwiek osobę trzecią w stosunku do Wynajmującego z roszczeniami wynikającymi z prowadzenia prac w lokalach lub użytkowania lokalu przez Najemcę:
- Najemca przyjmie na siebie pełną odpowiedzialność za powstanie oraz wszelkie skutki powyższych zdarzeń,
 - w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego wstąpi do procesu po stronie Wynajmującego i pokryje wszelkie koszty związane z udziałem Wynajmującego w postępowaniu sądowym oraz ewentualnym postępowaniu egzekucyjnym, w tym koszty obsługi prawnej postępowania,
 - poniesie wszelkie koszty związane z ewentualnym pokryciem roszczeń.
- 4.5.10. Najemca zobowiązuje się do nieutrudniania, w tym do nieopóźniania prowadzenia ewentualnych prac adaptacyjnych pomieszczeń, części wspólnych lub terenu przez Wynajmującego.
- 4.5.11. W przypadku wystąpienia szkód w wyniku interwencji Najemcy, Najemca zobowiązuje się do przyjęcia wszystkich kosztów ekspertyz i wizji przeprowadzanych przez konsultantów lub rzeczoznawców Wynajmującego.
- 4.5.12. Ze względu na specyficzne wymogi związane z utrzymaniem gwarancji i rękojmi na wykonane przez Wynajmującego prace Najemca zobowiązany jest przestrzegać pod rygorem utraty gwarancji i kosztów możliwego regresu Wynajmującego, wszelkich wytycznych dotyczących utrzymania i konserwacji urządzeń oraz elementów zainstalowanych przez Wynajmującego w lokalu Najemcy. Wszystkie zainstalowane urządzenia, maszyny podlegają okresowej kontroli i serwisowaniu. Jeśli Umowa Najmu nie mówi inaczej strony uzgadniają, że za serwis i utrzymanie w dobrym stanie technicznym zgodnie z wytycznymi producenta urządzeń i maszyn Wynajmującego w Lokalu odpowiada Najemca. Wynajmujący może w przypadku wybranych instalacji (np. ppoż.) konserwować lub serwisować jej elementy, koszt tych prac będzie refakturowany na Najemcę.
- 4.5.13. W przypadku wskazania przez Wynajmującego nieprawidłowości w pracach adaptacyjnych realizowanych przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do naprawy uszkodzeń, usunięcia nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie mniej strony postanawiają że na czas naprawy lub usunięcia uszkodzeń wszystkie inne prace Najemcy zostaną wstrzymane. Najemca nie ma prawa dochodzenia z tego powodu żadnych odszkodowań, a termin zakończenia prac Najemcy nie zostanie zmieniony.
- 4.5.14. Bezusterkowy odbiór prac adaptacyjnych Najemcy przez Wynajmującego jest warunkiem do rozpoczęcia użytkowania lokalu przez Najemcę. Wynajmujący ma prawo z przyczyn leżących po stronie Najemcy wstrzymać decyzję o otwarciu lokalu dla klientów, mimo uzyskania pozytywnych stanowisk służb odbiorowych i pozytywnej decyzji PINB.
- 4.5.15. (dotyczy lokali gastronomicznych i innych gdzie badanie wody jest wymagane) Przed przystąpieniem do użytkowania Najemca dostarczy Wynajmującemu pozytywny wynik badania wody wykonane przez uprawnione laboratorium.

4.6. PRZEPISY TECHNICZNE

- 4.6.1. Wszystkie materiały i wyroby w tym urządzenia instalowane przez Najemcę powinny spełniać wymagania norm i przepisów prawnych (w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych) być zgodne z odpowiednimi normami oraz posiadać wymagane przepisami aprobaty, certyfikaty, stosowne atesty, deklaracje, świadectwa i inne dokumenty wymagane na terenie RP w szczególności: ITB, UDT, CNBOP, Atesty higieniczne i dokumenty dopuszczające do stosowania wewnątrz budynków i w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt osób.
- 4.6.2. Nie dopuszcza się wykorzystania azbestu w jakiejkolwiek formie przy pracach w Lokalu.
- 4.6.3. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania podczas prowadzenia prac i robót zaleceń narzuconych przez Państwową Straż Pożarną, PIP, wymagań związanych z ubezpieczeniem prac oraz zobowiązują się stosować przepisy BHP.
- 4.6.4. Kierownik robót, którego zobowiązany jest posiadać Najemca przed rozpoczęciem prac w Lokalu przygotowuje plan BIOZ oraz będzie odpowiedzialny za bezpieczną organizację prac.
- 4.6.5. Do prac organizowanych przez Najemcę mogą być dopuszczeni pracownicy posiadający aktualne wymagane obowiązującymi przepisami dopuszczenie do prac, a w tym badania lekarskie i dopuszczenia do prac na wysokości.

4.7. JAKOŚĆ ROBÓT

- 4.7.1. W każdym przypadku Najemca pozostaje odpowiedzialny w stosunku do Wynajmującego za stan swoich pomieszczeń, w tym za ich prawidłowy wygląd i poprawne funkcjonowanie.
- 4.7.2. Przedsięwzięcia wybrane przez Najemcę, w przypadku gdy:

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- a) nie posiadają odpowiednich kwalifikacji zawodowych wymaganych od przedsiębiorstw wykonujących roboty budowlane i instalacyjne,
- b) nie posiadają stosownych polis ubezpieczeniowych, obejmujących roboty będące przedmiotem umowy pomiędzy Najemcą a Wynajmującym,

nie zostaną wpuszczone na teren Lokalu przez służby ochrony Wynajmującego do czasu przedstawienia stosownych dokumentów wymaganych przez Wynajmującego.

5. WYMAGANIA SZCZEGÓLNE

5.1. ROBOTY NALEŻĄCE DO NAJEMCY, ZABEZPIECZENIA PRAC WYKONANYCH PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

- 5.1.1. Każdy Najemca zobowiązany jest przed rozpoczęciem robót wyznaczyć osobę fizyczną lub prawną, która w imieniu Najemcy i na jego koszt zajmie się nadzorem nad pracami realizowanymi przez Najemcę.
- 5.1.2. Każdy z Najemców zobowiązany jest do wyznaczenia Kierownika robót lub jeśli taka będzie decyzja Wynajmującego Kierownika budowy dla zakresu prac zgodnego z podpisaną Umową Najmu. W przypadku, jeśli koniecznym staje się zapewnienie Inspektorów Nadzoru, zostaną oni powołani przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
- 5.1.3. Wykonawcy wybrani przez Najemcę, powinni na wyłączną odpowiedzialność Najemcy:
 - a) wykazać się odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi,
 - b) posiadać dowody rozliczenia składek i wszelkich opłat ubezpieczeniowych związanych z zakresem wykonywanych robót i ryzykiem z nim związanym,
 - c) ściśle przestrzegać wszelkich regulaminów BHP oraz regulaminów ustanowionych przez Wynajmującego pod karą przerwania robót i usunięcia wykonawcy Najemcy z terenu obiektu EC 1 – Wschód.
- 5.1.4. Najemca zobowiązany jest zapewnić stałą ochronę lokalu podczas prac adaptacyjnych, przy czym strony postanawiają, że nadrzędnym agentem ochrony jest firma wybrana przez Wynajmującego zapewniająca ochronę całego obiektu. Pracownicy ochrony Najemcy lub inne osoby przebywające w lokalu mają obowiązek wykonywania poleceń ochrony obiektu a w szczególności poleceń kierownika zmiany lub innych osób związanych z ewakuacją obiektu.
- 5.1.5. Najemca zobowiązuje się do skutecznego zabezpieczenia o ile jest to zasadne miejsc sąsiadujących z lokalem w taki sposób, aby uniknąć zniszczeń elementów powierzchni wspólnych lub innych elementów budynku w następstwie prowadzonych robót przez Najemcę. Najemca w taki sposób zabezpieczy lokal aby podczas wykonywania w nim prac, żadne zanieczyszczenia (np. brud, pyły) nie przedostawały się do pozostałych części budynku.
- 5.1.6. Nie dopuszcza się mieszania farb i innych cieczy poza lokalem, nie dopuszcza się przygotowania wylewów i tynków poza Lokalem.
- 5.1.7. Zabrania się parkowania samochodów wykonawców w miejscach przeznaczonych dla klientów obiektu EC1 Wschód, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.
- 5.1.8. Zakończenie robót każdego Najemcy w ustalonym terminie jest dla całego obiektu EC -1 priorytetem. Najemcy zobowiązują się podjąć wszelkie możliwe środki w celu uniknięcia opóźnień w realizacji prac adaptacyjnych.
- 5.1.9. Najemca ma obowiązek dostarczyć przed rozpoczęciem robót na każde żądanie Wynajmującego szczegółowy harmonogram prac adaptacyjnych.
- 5.1.10. Wszelkie dostawy materiałów oraz prace wykonywane na terenie i w budynkach EC-1 mogą odbywać się jedynie w terminach zawartych w zaakceptowanym przez Wynajmującego harmonogramie dostaw i prac, który winien być przedstawiony do akceptacji na 10 dni roboczych przed planowanym terminem rozpoczęcia prac.
- 5.1.11. Dostawy i prace wykonywane przez Najemcę nie mogą uniemożliwiać i zakłócać użytkowanie innych pomieszczeń budynków EC-1 oraz terenu EC-1. W przypadku
- 5.1.12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do obciążenia Najemcy kosztami odszkodowań do wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów dla innych najemców, w przypadku wystąpienia roszczeń od innych użytkowników budynków i terenu EC-1 za utrudnienia w ich działalności przez prace prowadzone przez Najemcę.
- 5.1.13. Najemca w okresie zimowym zobowiązany jest do utrzymywania dojeżdż komunikacyjnych do wynajmowanych pomieszczeń w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkowników.

5.2. WYTYCZNE PRZECIWOPOŻAROWE

5.2.1. BUDYNEK N

- a) Z uwagi na przeznaczenie i wielkość poszczególnych przestrzeni, budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I, ZL III, ZL V.
- b) Budynek został zaliczony do grupy budynków wysokich.

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

- c) Wszystkie elementy instalowane w budynku powinny spełniać wymogi: nierozprzestrzeniające ognia i co najmniej trudno zapalne.

5.2.2. BUDYNEK S1

- a) Z uwagi na przeznaczenie i wielkość poszczególnych przestrzeni, kondygnację podziemną budynku i parter kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Piętro I i II w tym pomieszczenia o funkcjach biurowych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, powierzchnie o funkcjach gastronomicznych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I.
- b) Budynek został zaliczony do grupy budynków średniowysokich.
- c) Wszystkie elementy instalowane w budynku powinny spełniać wymogi: nierozprzestrzeniające ognia i co najmniej trudno zapalne.

5.2.3. BUDYNEK S2

- a) Z uwagi na przeznaczenie i wielkość poszczególnych przestrzeni, kondygnację podziemną budynku i parter kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Piętro I i II w tym pomieszczenia o funkcjach biurowych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, powierzchnie o funkcjach gastronomicznych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I.
- b) Budynek został zaliczony do grupy budynków średniowysokich.
- c) Budynek S2 stanowi odrębną strefę pożarową.
- d) Wszystkie elementy instalowane w budynku powinny spełniać wymogi: nierozprzestrzeniające ognia i co najmniej trudno zapalne.

- 5.2.4.** Każdy z Najemców w czasie trwania okresu najmu, zobowiązany jest posiadać adekwatne do stanu lokalu środki ochrony przeciwpożarowej, dobrane odpowiednio do ryzyka wynikającego ze stanu lokalu lub zakresu prowadzonych robót.

- 5.2.5.** Nie przewiduje się zabezpieczeń w postaci tryskaczy podstropowych. W przypadku, kiedy zasadne okaże się wykonanie specjalistycznych zabezpieczeń przeciwpożarowych, takich jak systemy tryskaczy lub systemy gaszenia gazami obojętnymi lub syntetycznymi ze względu na specyficzne wymogi Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do wykonania tych zabezpieczeń na własny koszt, uwzględniając wszelkie wytyczne opisane w niniejszym załączniku, innych przekazanych przez Wynajmującego dokumentach technicznych oraz w dokumentacji powykonawczej Wynajmującego. Strony postanawiają, że Wynajmujący udostępni Najemcy stosowne postanowienia dokumentacji powykonawczej, o ile Najemca wystąpi do Wynajmującego na piśmie z wnioskiem w niniejszej kwestii. Każdy projekt zabezpieczeń przeciwpożarowych wykonanych przez Najemcę powinien uzyskać aprobatę Wynajmującego w tym jego konsultantów zewnętrznych. System przeciwpożarowy obiektu EC 1 – Wschód został zaprojektowany zgodnie z przepisami prawa i polskimi normami. Modyfikacja systemów przeciwpożarowych obiektu możliwa jest tylko w porozumieniu z Wynajmującym i poprzez wskazane ekipy Wynajmującego. Nie dopuszcza się ingerencji w system pożarowy obiektu przez Najemcę lub jego wykonawcę. Każde naruszenie przez Najemcę jakiegokolwiek instalacji przeciwpożarowej Wynajmującego, skutkuje wykonaniem ekspertyzy uszkodzeń oraz ewentualnej naprawy instalacji na koszt Najemcy.

- 5.2.6.** Minimalny koszt ekspertyzy wynosi 6000 PLN, koszt naprawy zostanie powiększony o marżę Wynajmującego stanowiącą 20% kosztów oferty złożonej przez wykonawcę Wynajmującego.

- 5.2.7.** Wszelkie niezbędne modyfikacje instalacji przeciwpożarowych wykonanych przez Wynajmującego mogą zostać wykonane tylko i wyłącznie na koszt Najemcy przez przedsiębiorstwa wskazane lub zaakceptowane przez Wynajmującego.

- 5.2.8.** Projekty budowlane i wykonawcze powinny zostać uzgodnione przez rzeczoznawcę p.poż. Wynajmującego. Wynajmujący nie wyklucza analizy projektów Najemcy przez rzeczoznawcę i konsultanta EC1 Wschód, celem wykluczenia niezgodności pomiędzy projektowanym przez Najemcę zakresem prac, a wytycznymi p.poż. dla obiektu EC1 Wschód. W przypadku, kiedy Wynajmujący zdecyduje, że zasadna jest ocena przekazanego projektu Najemcy przez rzeczoznawcę p.poż. Wynajmującego, Najemca zleci przedmiotową analizę rzeczoznawcy i konsultantowi Wynajmującego lub zwróci Wynajmującemu wszelkie koszty związane z analizą i oceną projektu Najemcy. Wysokość kosztów uzależniona jest od zakresu oraz skali skomplikowania rozwiązań technicznych zawartych w projektach Najemcy.

5.3. WYTYCZNE ZWIĄZANE Z WYKONYWANIEM PRAC NA POWIERZCHNIACH PRZEZNACZONYCH DLA NAJEMCÓW

- 5.3.1.** Rozpoczęcie prac Najemcy możliwe jest po przekazaniu Najemcy Lokalu zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jego zobowiązań wynikających z Umowy, w szczególności obowiązku dostarczenia wymaganych dokumentów zapłaty świadczeń pieniężnych wymaganych przed terminem przekazania Lokalu przed dniem przekazania Lokalu, Wynajmujący będzie mógł jednostronnie sporządzić protokół przekazania Lokalu, nawet pomimo obecności Najemcy, a Lokal zostanie uznany za przekazany. Wstęp do Lokalu będzie możliwy po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy. Powyższe nie powoduje żadnej odpowiedzialności Wynajmującego za

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne

terminy i czas w jakim Najemca powinien wykonać własne prace i aranżację wnętrza Lokalu oraz za czas odroczenia terminu rozpoczęcia prac Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu opóźnień w przekazaniu Lokalu. Ewentualne prace, które Najemca zleci Wynajmującemu zostaną wykonane po uregulowaniu zobowiązań opisanych w zdaniach poprzednich, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.

- 5.3.2. Przed datą przekazania Lokalu, Wynajmujący przekaze Najemcy pakiet dokumentów definiujący lokalizację instalacji wykonanych przez Wynajmującego, nie mniej Wynajmujący zastrzega, że Najemca zobowiązany jest sprawdzić i potwierdzić lokalizację wszystkich instalacji przed rozpoczęciem projektowania. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nieścisłości w przekazanych graficznych wytycznych do projektowania.
- 5.3.3. Najemca przed rozpoczęciem prac zobowiązany będzie do przedstawiania Wynajmującemu oświadczenia kierownika budowy lub kierownika robót Najemcy w zależności od ustalonych z Wynajmującym zasad prowadzenia prac Najemcy wraz z kopią uprawnień i poświadczeniami przynależności do Izby.
- 5.3.4. Wszystkie osoby zgodnie z obowiązującym prawem przebywające na terenie lokalu w czasie prac budowlanych zobowiązane są do posiadania: stosownych aktualnych badań lekarskich oraz szkoleń BHP – Wynajmujący ma prawo odmówić wprowadzenia na teren budowy osób nie posiadających stosownych i wymaganych prawem badań i szkoleń.
- 5.3.5. W trakcie prowadzenia prac Najemca ma obowiązek zapewnić na terenie lokalu odpowiedni sprzęt ppoż., zadbać o stan hydrantów przeciwpożarowych oraz nie blokować dróg ewakuacyjnych.
- 5.3.6. Wszelkie prace adaptacyjne Najemcy powinny ograniczać się tylko i wyłącznie do lokalu Najemcy. Nie dopuszcza się prowadzenie prac przez Najemcę poza Lokalem oraz jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia i instalacje Wynajmującego, konstrukcję obiektu, w warstwy wyrównawcze, pokrycia posadzek oraz dach.
- 5.3.7. Granica terenu prac adaptacyjnych Najemcy jest tożsama z granicą najmu. Przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych o ile jest to zasadne (jedynym decydem w przedmiotowej kwestii jest Wynajmujący). Najemca jest zobowiązany w sposób trwały i estetyczny wygrodzić powierzchnię robót zabudową z GK mocowaną nieinwazyjnie do okładzin posadzkowych obiektu EC 1 – Wschód. Zabudowa zostanie wyklejona folią samoprzylepną z oznaczeniami Najemcy. Treść oraz grafika wydrukowana na foliach powinny zostać uzgodnione z Wynajmującym pod rygorem usunięcia niezgodzonych materiałów reklamowych wykonanych przez Najemcę na koszt Najemcy przez Wynajmującego i wstrzymania prac Najemcy do czasu wykonania uzgodnionej z Wynajmującym przedmiotowej zabudowy.
- 5.3.8. Najemca zobowiązuje się do używania do prac jedynie sprawnych i bezpiecznych maszyn i urządzeń oraz sprzętu budowlanego i zabezpieczającego posiadającego aktualne świadectwa badań dopuszczenia do pracy.
- 5.3.9. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia prac w sposób niepowodujący uszkodzeń w istniejących elementach budynków oraz skutecznego zabezpieczenia miejsc wykonywania prac i dróg komunikacyjnych przed powstaniem uszkodzeń. W przypadku stwierdzenia, iż w trakcie realizacji prac nastąpiło z winy Najemcy uszkodzenie elementów obiektu EC-1, Najemca dokona na swój koszt naprawy lub zostanie obciążony jej kosztami.
- 5.3.10. Utrzymania porządku w czasie realizacji przedmiotu umowy oraz uprzątnięcia zanieczyszczeń powstałych w czasie prac.
- 5.3.11. Dopuszczenia do prac przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia jedynie wykwalifikowanych, przeszkolonych i uprawnionych pracowników (łącznie z nadzorem bezpośrednim) wyposażonych w kompletny i sprawny sprzęt ochrony osobistej, wymagane narzędzia niezbędne do realizacji prac oraz niedopuszczenie do prac nieupoważnionych osób.
- 5.3.12. Dostarczenia nadzorowi EC1 przed rozpoczęciem prac, oświadczenia podpisanego przez uprawnionego przedstawiciela Najemcy, że wszyscy pracownicy zatrudnieni przy realizacji przedmiotu umowy posiadają aktualne badania lekarskie dopuszczające do prac (w tym na wysokości) i są przeszkoleni w zakresie: przepisów BHP i p-poż, bezpiecznego prowadzenia prac na obiekcie EC 1 oraz posiadają uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania planowanych prac. Do oświadczenia winna być dołączona imienna lista pracowników Wykonawcy uprawnionych do realizacji prac.

5.4. REGULAMIN DOSTAW I WYWOZU PRODUKTÓW, MATERIAŁÓW I SPRZĘTU NA BUDOWĘ.

- 5.4.1. Dostawy mogą się odbywać w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym.
- 5.4.2. Dostawy mogą odbywać się tylko wtedy gdy osoba odbierająca towar znajduje się na terenie obiektu. Wszelkie dostawy mogą być realizowane poza godzinami otwarcia obiektu EC1 – Wschód, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.
- 5.4.3. Każdy Najemca zobowiązany jest do zapoznania kierowców aut dostawczych z regulaminem dostaw.
- 5.4.4. Dostawy do Najemców, których lokale mają dostęp do korytarzy nie przeznaczonych dla publiczności EC1 – Wschód mogą odbywać się w godzinach otwarcia obiektu dla publiczności.

- 5.4.5. Najemcy którzy nie mają dostępu do korytarzy nie przeznaczonych dla klientów EC1 – Wschód mają obowiązek realizowania dostaw lub towarowania swoich lokali poza godzinami otwarcia EC1 – Wschód. Wynajmujący ma prawo zawrócić dostawcę i nie zezwolić Najemcy na rozładunek towaru. Najemca nie będzie miał prawa żądać z tego tytułu jakiegokolwiek odszkodowania.
- 5.4.6. Dojście do lokalu Najemcy możliwe jest tylko i wyłącznie poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne, składowanie materiałów na powierzchni przejść, klatek schodowych, części wspólnych jest zabronione.
- 5.4.7. W przypadku nie przestrzegania postanowienia ust 5.7.1, Wynajmujący zastrzega sobie prawo usunięcia materiałów lub sprzętu Najemcy na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia a także bez ponoszenia jakiejkolwiek odpowiedzialności za straty lub uszkodzenia tych materiałów i sprzętu.
- 5.5. **HARMONOGRAM I TERMINY WYKONANIA PRAC PRZEZ NAJEMCÓW**
- 5.5.1. Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z ustalonym pomiędzy Stronami harmonogramem, fakt nie ustalenia harmonogramu z Wynajmującym nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania prac zgodnie z terminami przekazanymi przez Wynajmującego.
- 5.5.2. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może nakazać Najemcy prowadzenie prac tylko i wyłącznie w godzinach kiedy obiekty EC1 Wschód pozostają zamknięte dla klientów.
- 5.6. **OPŁATY W CZASIE BUDOWY**
- 5.6.1. Ogólne konto prorata i opłata konsultacyjna.
- a) Najemca będzie zobowiązany do partycypowania w kosztach weryfikacji dokumentacji budowlanej i wykonawczej złożonej przez Najemcę Wynajmującemu celem akceptacji.
- 5.6.2. Konto prorata zapewnia pokrycie kosztów usług jakie zapewnia Najemcy Wynajmujący od daty przekazana lokalu do dnia jego otwarcia.
- 5.6.3. Wszelkie koszty związane z korzystaniem z mediów podczas prowadzenia prac budowlanych będą rozliczane zgodnie z wskazaniem liczników. Jeśli stanie się to konieczne wskazania liczników będą przedmiotem odpowiednich analiz Wynajmującego, w takim przypadku koszty korzystania z mediów będą rozliczane wprost proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
- 5.6.4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów świadczeń wykonywanych przez Wynajmującego na rzecz Najemcy. Podane poniżej opłaty mają formę ryczałtu, do przedmiotowych opłat należy doliczyć podatek Vat:
- a) Kontrola dokumentacji projektowej [1000euro]
- b) Koszty eksploatacyjne w trakcie prowadzenia prac, czyszczenie części wspólnych, wywóz odpadów:
- 5.6.4.b.1. Lokale do 100 m² -5e..... /m²
- 5.6.4.b.2. Lokale powyżej 100 m² -7e..... /m²
- 5.6.4.b.3. Lokale do 300 m² -8e.. /m²
- 5.6.4.b.4. Lokale powyżej 300 m² -6e..... /m²
- 5.6.5. Opłaty wskazane powyżej Najemca uści na pierwsze żądanie Wynajmującego przed przekazaniem Lokalu Najemcy.
- 5.6.6. Opłaty te należne są Wynajmującemu niezależnie od innych opłat.
- 5.7. **SKŁADOWANIE SPRZĘTU**
- 5.7.1. Zabrania się składowania sprzętu poza Lokalem Najemcy, chyba, że Wynajmujący udzieli Najemcy jednorazowej zgody na piśmie w szczególnych przypadkach.
- 5.8. **WYWÓZ ODPADÓW I GRUZU**
- 5.8.1. Najemca jako wytwórca odpadów, zobowiązany jest do usuwania odpadów z terenu budowy lub terenu prac Najemcy. Strony postanawiają, że Najemca będzie usuwał odpady codziennie. Nie dopuszcza się pozostawiania jakichkolwiek odpadów na terenie lokalu po zakończeniu prac Najemcy. Miejsce gromadzenia odpadów zostanie wskazane przez Wynajmującego, przy czym strony postanawiają, że wywóz odpadów zostanie zorganizowany przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
- 5.8.2. Gospodarka odpadami podczas prowadzenia prac budowlanych przez Najemców będzie prowadzona zgodnie z uzgodnieniami z Wynajmującym. Najemcaw szczególności obowiązany jest dbać o przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (t. j. z 2010 roku, Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.). Najemca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu powyższej ustawy i obowiązany jest przedstawić na żądanie Wynajmującego protokoły przyjęcia odpadów. Ewentualne kary związane z zanieczyszczeniem środowiska oraz niewłaściwym postępowaniem z odpadami naliczone w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy ponosi Najemca. Niedopuszczalne jest składowanie odpadów na przestrzeniach wspólnych dostępnych dla publiczności.
- 5.8.3. Odpady gromadzone przez Najemcę, powinny być segregowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 5.8.4. W przypadku nie przestrzegania przez Najemcę postanowień związanych z usuwaniem i segregacją odpadów, Wynajmujący może usunąć odpady bezpośrednio z lokalu Najemcy, na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, nie mniej Strony postanawiają, że Wynajmujący w takim przypadku będzie mógł obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości jednego średniego miesięcznego czynszu za nieprzestrzeganie niniejszych postanowień.
- 5.8.5. Spalanie śmieci na terenie obiektu EC1 – Wschód jest surowo zabronione.
- 5.8.6. Zabrania się transportu i usuwania odpadów korytarzami części wspólnych przeznaczonymi dla klientów w czasie godzin otwarcia EC1 – Wschód.
- 5.8.7. Zabrania się wynoszenia odpadów do koszy zlokalizowanych w częściach wspólnych Wynajmującego (części przeznaczone dla klientów obiektu).
- 5.8.8. Odpady powinny być przechowywane i zamykane w odpowiednich pojemnikach zgodnie z przeznaczeniem.
- 5.8.9. Przenoszenie i sprzątanie przedmiotów o wymiarach niestandardowych należy zgłosić Wynajmującemu.
- 5.8.10. Wszelkie odpady niebezpieczne Najemca zobowiązuje się usunąć z terenu obiektu EC -1 Wschód w tym z Lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W żadnym przypadku Najemca nie może obciążyć Wynajmującego obowiązkiem usuwania z terenu obiektu odpadów niebezpiecznych. Przez odpady niebezpieczne rozumie się wszelkie odpady sklasyfikowane przez Ustawodawcę zgodnie z brzmieniem obowiązującego aktu prawnego.
- 5.9. INSPEKCJA PRAC NAJEMCY WYKONANA PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO**
- 5.9.1. We wszystkich fazach inwestycji Najemcy Wynajmujący może kontrolować postęp prac Najemcy, Najemca nie może odmówić Wynajmującemu przekazania informacji związanych z aranżacją lokalu, o ile Wynajmujący zwróci się do Najemcy w tej sprawie na piśmie. Najemca umożliwi Wynajmującemu i jego konsultantom możliwość wejścia do lokalu celem sprawdzenia stanu technicznego oraz poprawności wykonanych przez Najemcę prac.
- 5.9.2. W celu umożliwienia Wynajmującemu sprawdzenia zgodności wykonanych robót Najemcy z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem wykonawczym Najemcy i postanowieniami niniejszego załącznika, powinien on zostać powiadomiony o ich zakończeniu. Obowiązkowym warunkiem otwarcia Lokalu Najemcy i przystąpienia do eksploatacji jest przyjęcie bez zastrzeżeń prac adaptacyjnych Najemcy przez Wynajmującego.
- 5.10. ZASADY ANTYNIKOTYNOWE**
- 5.10.1. Na terenie obiektu EC1 – Wschód obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu. Palenie zabronione jest na wszystkich obszarach obiektu. Jednym wyjątkiem do niniejszej zasady będzie wykonanie przez Najemcę w obrębie lokalu zamkniętego i wygrodzonego miejsca dla palących zapewniającego warunki usuwania dymu tytoniowego zgodnie z obowiązujący prawem. Lokalizacja takiego obszaru podlega akceptacji Wynajmującego w momencie akceptacji Projektu Wykonawczego Najemcy.
- 5.11. ODBIÓR ROBÓT**
- 5.11.1. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego z wyprzedzeniem nie mniejszym niż tydzień o terminie odbioru robót instalacyjnych i o terminach prowadzenia prób ciśnieniowych. Powyższy termin dotyczy też robót podlegających zakryciu.
- 5.11.2. Zgoda na otwarcie i rozpoczęcie działalności Najemcy w Lokalu zostanie wydana Najemcy przez Wynajmującego nie wcześniej niż po:
- a) Przekazaniu kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z oświadczeniami kierownika robót i architekta Najemcy.
 - b) Uregulowaniu wszelkich zobowiązań kontraktowych.
 - c) Przekazaniu protokołów prób instalacji potwierdzonych przez służby techniczne Wynajmującego.
 - d) Przekazaniu o ile wymaga tego Wynajmujący pozytywnego protokołu badania wody.
 - e) Bez usterkowym odbiorze prac Najemcy przez służby techniczne obiektu EC-1 Wschód.
 - f) Stosownym oznaczeniu Lokalu w tablice BHP i PPOŻ.
 - g) Uzyskaniu o ile jest to wymagane pozytywnych stanowisk służb odbiorowych oraz prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.
- 5.12. POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE**
- 5.12.1. Najemca powinien zakończyć roboty budowlane w terminach wskazanych w harmonogramie lub Umowie Najmu, przy czym Strony uzgadniają, że terminy zawarte w treści Umowy Najmu pozostają nadrzędne nad terminami uzgodnionymi przez Strony w jakiegokolwiek harmonogramach. Przedmiotowe harmonogramy prac o ile jest to konieczne zostaną dostosowane do terminów zawartych w Umowie Najmu.
- 5.12.2. Jeżeli przepisy prawa będą nakładały na Wynajmującego a tym samym na Najemcę uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla prac Najemcy, Najemca powinien zapewnić, aby uzyskanie pozwolenia

Rewitalizacja EC1 Łódź wraz z adaptacją na cele kulturalno-artystyczne
wraz z wszelkim niezbędnymi koncesjami oraz stanowiskami służb odbyło się przed uzgodnioną pomiędzy
stronami datą.

- 5.12.3. Jakiegokolwiek odstępstwa od zaakceptowanego przez Wynajmującego projektu adaptacji Lokalu stanowi naruszenie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.
- 5.12.4. W przypadku braku zgodności projektu Najemcy z wykonanymi pracami – niezbędne prace uzupełniające lub modyfikujące instalacje lub Lokal zostaną wykonane przez Najemcę, który ponosi wszelkie konsekwencje wynikające z postanowień Umowy i odpowiedzialność za ewentualne opóźnienie w otwarciu Lokalu w terminie uzgodnionym w Umowie.