Załącznik nr 7 do Zaproszenia do udziału w postępowaniu konkursowym na wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni, przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych w budynku rewitalizowanego obiektu EC1 Zachód - Kawiarnia w CNiT

Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania- Kawiarnia w budynku Rozdzielni

1. Powierzchnia najmu

Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 331,3 m^2, w tym:

a) powierzchnia Lokalu 91,1 m^2 (w tym zaplecze o pow. 32,4 m^2 oraz część wydawcza o pow. 58,7 m^2),
b) powierzchnia Sali konsumpcyjnej 236,7 m^2,
c) powierzchnia toalety dla personelu 3,5 m^2.

Powierzchnię najmu oblicza się przyjmując długość mierzoną w osi ścian lub słupów konstrukcyjnych.

2. Stan istniejący

2.1. Konstrukcja budynku

Konstrukcja stalowa, słupowo ryglowa. Szkielet stalowy wypełniony murem z cegły pełnej. Stalowa konstrukcja została zabezpieczona antykorozyjnie, przeciwpożarowo farbami pęczniejącymi oraz pomalowana farbą nawierzchniową w kolorze RAL7024.

2.2. Posadzka

Samopoziomująca posadzka przemysłowa betonowa zabezpieczona żywicą epoksydową, kolor grafitowy.

2.3. Ściany

Ściany wygradzające pomieszczenia 2.12, 2.13, 2.14- ściany z płyt G-K. Ściany pomieszczenia 2.12- murowane.

2.4. Strop/Sufit

Stropy Kleina oparte na belkach stalowych. W pomieszczeniu brak sufitów podwieszanych.

2.5. Stolarka drzwiowa

Drzwi pomiędzy pomieszczeniem 2.10 (sala konsumpcyjna) a pomieszczeniami 2.6 i 2.23 (komunikacja, ekspozycja) aluminiowe, przeszklone, dwuskrzydłowe, dymoszczelne o odporności ogniowej EI15, ewakuacyjne, wyposażone w dźwignie antypaniczne. Drzwi wykładane na ścianki szklane witrynowe i unieruchomione za pomocą elektrotrzymacza. Ścianki szklane witrynowe, aluminiowe, dymoszczelne o odporności ogniowej EI15.

Drzwi prowadzące z pomieszczenia 2.10 (sala konsumpcyjna) do budynku Maszynowni aluminiowe, przeszklone o odporności ogniowej EI60, wyposażone w samozamykacze.

Drzwi prowadzące do przestrzeni technicznej usytuowanej pod łącznikiem z budynkiem S2 EC1 Wschód aluminiowe, przeszklone, o odporności ogniowej EI 60. Drzwi stale zamknięte na klucz.

Drzwi wydzielające zaplecze Lokalu z przestrzeni Lokalu i Sali konsumpcyjnej -drewniane, klamki i szyldy ze stali nierdzewnej, wyposażone w zamek bębenkowy.

2.6. Lada wydawcza

Lokal jest wygrodzony z pomieszczenia 2.10 za pomocą lady wydawczej na planie okręgu. Lada stanowi wygrodzenie przestrzeni od poziomu podłogi, do poziomu 1,10m. W północnej i południowej części lady znajdują się drzwi wahadłowe i elementy blatu otwierane do góry. Istnieje możliwość zamknięcia lokalu poprzez opuszczenie krat stalowych zainstalowanych na obwodzie lokalu. Rolety opuszczają się do poziomu blatu lady. Obudowa lady i blatów wykonana z blachy ze stali nierdzewnej. Wewnątrz lokalu istniejące meble: szklane półki na stalowych wspornikach mocowanych do ściany obłożonej blachą mosiężną, szafki wykonane z płyty MDF w kolorze czarnym, wykończone blachą. Wewnątrz powierzchni wydzielonej ladą znajdują się pomieszczenia (2.12, 2.13, 2.14) wydzielone ścianą biegnącą w rzucie po kształcie okręgu. Pomieszczenia te zamykane są drzwiami.

2.7. Wyposażenie

W południowo - wschodnim narożniku pomieszczenia 2.10 znajduje się kącik do zabawy dla małych dzieci (Zdj. 1). Za jego eksploatację odpowiada Wynajmujący. W sąsiedztwie kącika znajduje się fotel-budka dla matki z dzieckiem do karmienia piersią oraz szafka i kuchenka mikrofalowa służąca do podgrzewania jedzenia dla małych dzieci.



Zdj. 1 Przestrzeń do zabawy dla małych dzieci.

Na zachodniej ścianie pomieszczenia 2.10 zainstalowany jest ekran będący elementem ekspozycji.

3. Architektura i Konstrukcja- wytyczne

3.1. Inwentaryzacja

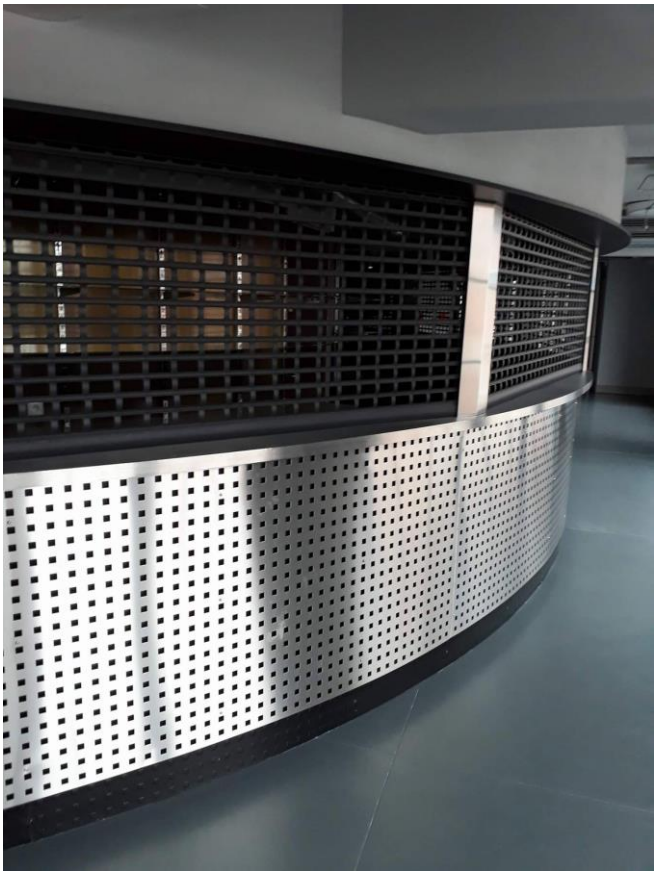
Najemca przed rozpoczęciem procesu projektowania zobowiązany jest wykonać inwentaryzację lokalu. W szczególności zobowiązany jest sprawdzić lokalizację, w tym rzędne, wszystkich przepustów, rur spustowych, rur kanalizacyjnych, przewodów wentylacyjnych, instalacji sanitarnych i elektrycznych i innych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

3.2. Prace budowlane/ aranżacyjne

Jeżeli prace budowlane/ aranżacyjne będą prowadzone po uruchomieniu Centrum Nauki i Techniki, Najemca musi wygrodzić lokal ścianką osłonową zabezpieczającą Salę konsumpcyjną przed pyłem I kurzem oraz zabezpieczyć urządzenia zamontowane na Sali konsumpcyjnej, np. klimakonwektory, czujki pożarowe. Nalezy zapewnić drożność I bezpieczeństwo ciagów komunikacyjnych przebiegajacych przez Salę konsumpcyjną. Po uruchomieniu Centrum, prace budowlane I aranżacyjne, mogą być prowadzone tylko w poza godzinami otwarcia Centrum Nauki i Techniki dla zwiedzających.



Zdj. 2 Wnętrze lokalu (część wydawcza).



Zdj. 3 Widok lokalu z zewnątrz na część wydawczą.

3.3. Konstrukcja

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

3.4. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ:

Na terenie lokalu znajdują się:

- historyczne nitowane, słupy stalowe stanowiące konstrukcję budynku,
- w zachodniej części pomieszczenia, symetrycznie usytuowane dwa biegi schodów zabytkowych, stalowych z drewnianymi stopnicami i pochwytem balustrady, prowadzące na poziom +10,50 do pomieszczenia nastawni,
- w północnej i południowej części pomieszczenia- balustrady otaczające otwory w stropach i zabytkowe schody prowadzące na poziom +4,50.

Wynajmujący nie dopuszcza obudowywania elementów zabytkowych. Wynajmujący nie dopuszcza zakrywania elementów zabytkowych. Maja one być wyeksponowane i oświetlone. Wynajmujący nie dopuszcza jakiejkolwiek ingerencji w te elementy, w tym w szczególności wykonywania otworów w tych elementach oraz wykonywania trwałych mocowań np. spawów.

3.5. Rzędne i nośności posadzek:

- posadzka w pomieszczeniu lokalu najemcy: +7,50; dopuszczalne obciążenia: 4KN/m2
- posadzka w strefie stolików: rzędna +7,50; dopuszczalne obciążenia: 4KN/m2

Wynajmujący nie dopuszcza zmiany wykonanej posadzki ani cokołów.

3.6. Zabudowa frontu/ witryna

Lokal Najemcy jest wygrodzony za pomocą lady wydawczej. Nie dopuszcza się zmiany frontu lady wydawczej i jej kształtu. Dopuszczalne jest powiększenie głębokości blatu lady wydawczej pod warunkiem wykończenia go w sposób identyczny jak istniejący. Dopuszczalne jest wykonywanie przebudowy blatów wewnętrznych lokalu (np. w celu montażu umywalki i zlewu), mebli oraz zmiana oświetlenia wewnętrznego i elementów wystroju znajdujących się wewnątrz Lokalu. Wszystkie istniejące, zdemontowane przez Najemcę elementy, obudowy, meble, oprawy oświetleniowe itp. zostaną protokolarnie przekazane Wynajmującemu, ponieważ stanowią jego własność.
Dopuszcza się wysłonięcie w przestrzeni wydawczej niektórych segmentów lady pomiędzy pionowymi szynami rolet, za pomocą szkła lub tablic z treścią menu. Ilość wysłoniętych segmentów i sposób ich aranżacji należy uzgodnić z Wynajmującym na etapie projektu.
Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykończenia wnętrza Lokalu lub wnętrza Sali Konsumpcyjnej lub do ogólnego charakteru budynków poprzemysłowych oraz ich obecnej funkcji: Centrum Nauki i Techniki

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

W świetle witryny Lokalu należy stosować materiały wysokiej jakości. Preferowane:
metale, szkło hartowane i bezpieczne, szkło laminowane, trawione, emaliowane, drewno, płyta meblowa. Zastosowanie materiałów innych niż wymienione wymaga akceptacji Wynajmującego.

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

3.7. Ściany

Nie dopuszcza się zmian i przebudowy ścian biegnących po okręgu, wygradzających zaplecze lokalu. Dopuszcza się wykonanie drzwi lub otworów komunikacyjnych w ścianach wewnętrznych zaplecza, pod warunkiem wykonania wszelkich koniecznych, związanych z tym przebudów instalacji na zapleczu lokalu, wykonania cokołów i odtworzenia posadzek oraz spełnienia wymagań przepisów w tym higieniczno- sanitarnych.

3.8. Sufity

W Lokalu i w strefie stolików nie ma możliwości wykonania sufitu podwieszanego.

3.9. Stolarka drzwiowa

Nie dopuszcza się zmiany istniejącej stolarki drzwiowej. Dopuszcza się możliwość częściowego wyklejania przeszkleń drzwi w pomieszczeniu Sali konsumpcyjnej folią mleczną np. z logotypem najemcy oraz informacją, że jest to strefa konsumpcji i poza pomieszczenie nie należy wychodzić z jedzeniem. Nie dopuszcza się pełnego wyklejania szyb.

3.10. Szyld

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

Maksymalna wysokość szyldu powinna być równa wysokości górnej płaszczyzny okrągłej ściany ponad ladą wydawczą (ok. 51 cm). Dopuszcza się wykonanie szyldu na całej przestrzeni okrągłej ściany ponad ladą wydawczą, po całym jej obrysie wokół lokalu z wyłączeniem miejsc stanowiących przejścia instalacyjne przez tę ścianę.

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

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

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

W przypadku liter i symboli wypukłych lub wychodzących z głębi szyldu, mogą one być wysunięte poza Granicę Najmu nie więcej niż 15cm.

Zabrania się mocowania szyldu prostopadle do linii witryny lub frontu lokalu.
Preferowane techniki wykonywania szyldu:

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

Zabrania się stosowania następujących szyldów reklamowych:

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

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odrzucenia napisów na szyldzie lub całych szyldów, jeśli jego zdaniem będą one nieodpowiednie i niezgodne z wytycznymi Wynajmującego.

3.11. Identyfikacja wizualna

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



Zdj. 4 Znak komunikacji wizualnej w budynku Centrum Nauki i Techniki.

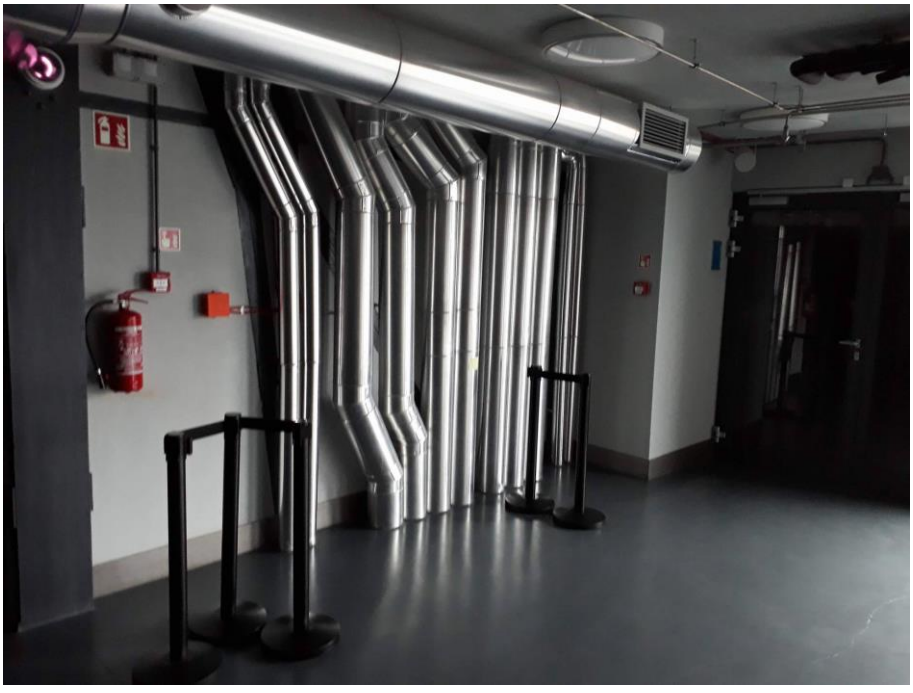
3.12. Zespół sanitarny dla pracowników:

Toaleta dla personelu w stanie deweloperskim: podłoga i ściany wykończone płytkami, wykonane podejścia wod- kan. Biały montaż po stronie Najemcy.

3.13. Sala konsumpcyjna

Sala konsumpcyjna zostanie w całości wyposażona przez Najemcę w min.: stoły, krzesła, kosze na śmieci lub kanapy, stołki barowe. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w strefie stolików, czyli za min. utrzymanie czystości podłóg, stolików, opróżnianie koszy na śmieci. W strefie stolików w sąsiedztwie kącika dla dzieci Najemca ma zapewnić miejsce dla ustawienia fotela- budki dla matki z dzieckiem do karmienia piersią oraz szafki z kuchenka mikrofalową. Szafkę, kuchenkę i fotel zapewnia Wynajmujący. Jeśli meble zapewnione przez Wynajmującego nie pasują do aranżacji Najemcy, Najemca zapewni własne meble spełniające wymagane funkcje a dostosowane kolorystycznie i materiałowo do elementów aranżacji wprowadzonych przez Najemcę.
Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe i ograniczoną liczbę osób mogących przebywać w pomieszczeniu w jednym czasie, Najemca może zaaranżować nie więcej niż 60 miejsc siedzących dla klientów.

Z uwagi na możliwość umiejscowienia stolików lub innych mebli w bezpośrednim sąsiedztwie blaszanych płaszczy instalacji zlokalizowanych w północno- wschodnim narożniku Sali konsumpcyjnej (Zdj. 5), istnieje zagrożenie ich uszkodzenia np. poprzez uderzenie blatem stołu lub oparciem krzesła. Najemca ma w obowiązku wykonać skuteczne wygrodzenie lub zabezpieczenie blaszanych płaszczy instalacji przed uszkodzeniem (np. wgnieceniem).



Zdj. 5 Widok blaszanych płaszczy instalacji

3.14. Meble

Meble stanowiące wyposażenie lokalu, takie jak gabloty, regały wystawiennicze powinny być wykonane z materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do materiałów wykończeniowych użytych w pomieszczeniu: szkło, stal nierdzewna, płyta meblowa, blacha mosiężna.
Meble stanowiące wyposażenie Sali konsumpcyjnej powinny być wykonane z materiałów nawiązujących do materiałów wykończeniowych użytych w pomieszczeniu: stal nierdzewna, stal malowana, płyta meblowa, drewno. Kolorystyka mebli/ materiałów użytych do wykonania mebli powinna nawiązywać do charakteru przestrzeni Sali konsumpcyjnej.
Meble tapicerowane powinny być wykonane z materiałów posiadających wysoką klasę ścieralności, odpornych na zabrudzenia i łatwych do utrzymania w czystości. Ze względu na dużą intensywność użytkowania, meble powinny charakteryzować się wysoką trwałością i być przeznaczone do stosowania w budynkach użyteczności publicznej.
Meble i elementy wyposażenia powinny być tak skonstruowane aby podczas przesuwania nie rysować posadzki (nóżki wykończone miękkim tworzywem). Dobór mebli i wyposażenia zostanie uzgodniony z Wynajmującym.
Meble mają być wykonane z materiałów co najmniej trudnozapalnych, których produkty rozkładu termicznego nie są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące, przeznaczone do budynków użyteczności publicznej.

Zamawiający wymaga przedstawienia szczegółowej listy wszystkich materiałów zastosowanych przy produkcji mebli (zarówno tych stanowiących witrynę jak i tych przeznaczonych do wnętrza Lokalu oraz do strefy stolików) i dokumentów potwierdzających w sposób niebudzący wątpliwości spełnienie opisanych powyżej wymagań lub stosownego atestu na cały mebel. Meble mają spełniać wymogi dotyczące higieniczności materiałów użytych do wyrobu mebli w budynkach użyteczności publicznej, zgodnie z normami polskimi lub europejskimi (wymagana klasa higieniczności dla płyt meblowych E-1).

4. Instalacje elektryczne

4.1. Pomieszczenia

Przeznaczone na wynajem pomieszczenia, w projekcie budowlanym zostały nazwane w następujący sposób:

- Drugstore – 2.10
- Gastronomia – 2.11
- Magazyn art. spożywczych – 2.12
- Pomieszczenie socjalne -2.13
- Magazyn art. przemysłowych – 2.14
- Pomieszczenie na artykuły przemysłowe – 2-15
- WC personelu gastronomii – 2.24

Ww. pomieszczenia mają w pełni wykonaną instalację elektryczną.

4.2. Zasilanie

Zasilanie pomieszczeń odbywa się z rozdzielni TB (Zdj. 5) umieszczonej w pomieszczeniu numer 2.13 i wyposażonej w licznik 3 – fazowy (przy obecnym naliczaniu zużycia energii elektrycznej dla 1-fazy) skomunikowany z systemem BMS. Schemat rozdzielni przedstawiony jest w Załączniku graficznym.



Zdj. 6 Rozdzielnia TB.

Przewidywana moc zainstalowana wszystkich urządzeń z niej zasilanych nie może przekroczyć 7 kW. Dopuszcza się zwiększenie mocy odbiorników na koszt Najemcy w uzgodnieniu z wynajmującym według następujących zasad:

- Do 10 kW – dokonując rozbudowy (dołożenie obwodów i zabezpieczeń) w istniejącej rozdzielnicy TB, oraz wymieniając zabezpieczenie nadprądowe w rozdzielnicy TP6.
- Do 17 kW – dokonując wymiany kabla zasilającego (około 20 m) na trójfazowy (pięcioprzewodowy) o przekroju żyły nie mniejszym niż 4 mm^2, przy jednoczesnej rozbudowie rozdzielnicy TB i wymianie zabezpieczeń nadprądowych w rozdzielnicy TP6.

W obu przypadkach najemca przedstawi stosowną dokumentację wykonawczą i po uzgodnieniu z Wynajmującym będzie mógł dokonać przeróbek w instalacji.

4.3. Oświetlenie

Wszystkie pomieszczenia wyposażone są w oprawy oświetleniowe. Schemat oświetlenia przedstawiono na rysunku w Załączniku graficznym. Ilość zainstalowanych opraw oświetleniowych jest większa niż na przedstawionym rysunku. Całkowitą ich ilość przedstawia poniższa tabela.

Typ oprawy	Nr zdjęcia	Pomieszczenie					
		2.12.	2.13.	2.14.	2.15.	2.10.	2.24
Oprawa świetlówkowa rastrowa	7	4 szt.	2 szt.	2 szt.	0		
Oprawa zawieszkowa	8	0	0	0	12 szt.		
Oprawa halogenowa	9	0	0	0	4 szt.		
Plafon	10	0	0	0	0	39 szt.	
Oprawa oświetleniowa łazienkowa sufitowa	11						2 szt.
Oprawa oświetleniowa łazienkowa nad lustrem	12						1 szt.



Zdj. 7 Oprawa świetlówkowa rastrowa.



Zdj. 8 Oprawa zawieszkowa.

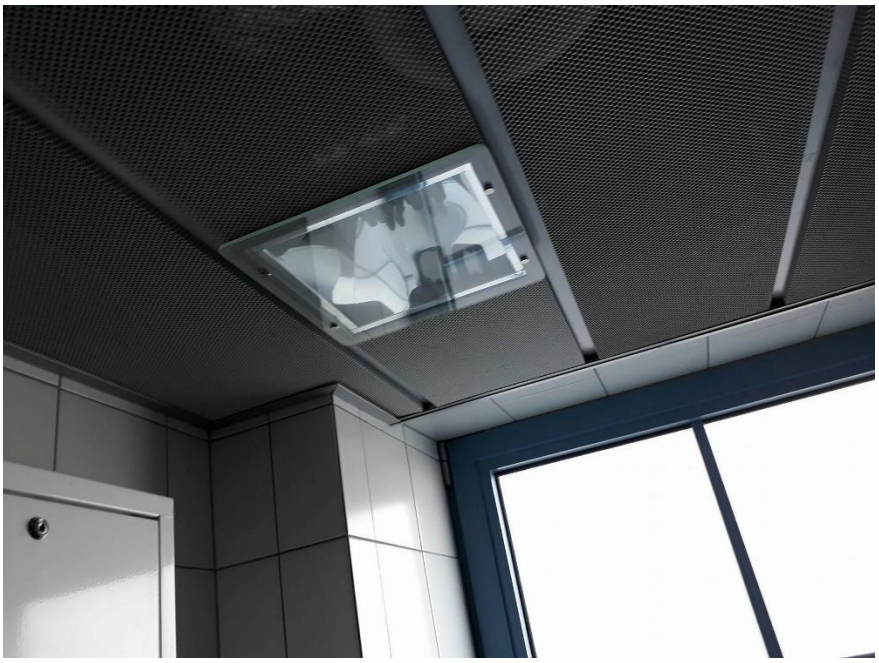


Zdj. 9 Oprawa halogenowa.

Sala konsumpcyjna oświetlana jest oprawami świetlówkowymi. Zasilanie opraw odbywa się z pominięciem licznika energii elektrycznej zainstalowanej w rozdzielnicy TB. Koszty jej zużycia będą zryczałtowane i wliczone w koszty najmu.



Zdj. 10 Plafon.



Zdj. 11 Oprawa oświetleniowa łazienkowa sufitowa.



Zdj. 12 Oprawa oświetleniowa łazienkowa.

Najemca będzie mógł wykonać dodatkowe oświetlenie stolików przy wykorzystaniu gniazd zewnętrznych umieszczonych w holu. Ponieważ gniazda te zasilane są z pominięciem rozdzielnicy TB, ich wykorzystanie musi być uzgodnione z Wynajmującym i może się wiązać z dodatkowymi kosztami.

4.4. Gniazda

Wszystkie pomieszczenia wyposażone są w gniazda 1 – fazowe (Zdj. 13). Schemat rozmieszczenia gniazd przedstawiony jest w Załączniku graficznym. Najemca może dokonywać na własny koszt rozbudowy tego typu instalacji (rozgałęźniki, przedłużacze) pod warunkiem nie przekroczenia mocy zainstalowanej.



Zdj. 13 Przykładowe gniazdo 1-fazowe w Lokalu.

4.5. Ogrzewanie elektryczne

W pomieszczeniu 2.13 znajduje się jeden grzejnik elektryczny (Zdj. 14). Najemca może z niego korzystać podłączając go do gniazda znajdującego się obok. Zużycie energii elektrycznej będzie naliczane przez licznik zainstalowany w rozdzielnicy TB.
Najemca na własny koszt może zastosować dodatkowe ogrzewanie elektryczne o mocy nie przekraczającej 1,8 kW, pod warunkiem nie przekroczenia mocy zainstalowanej.



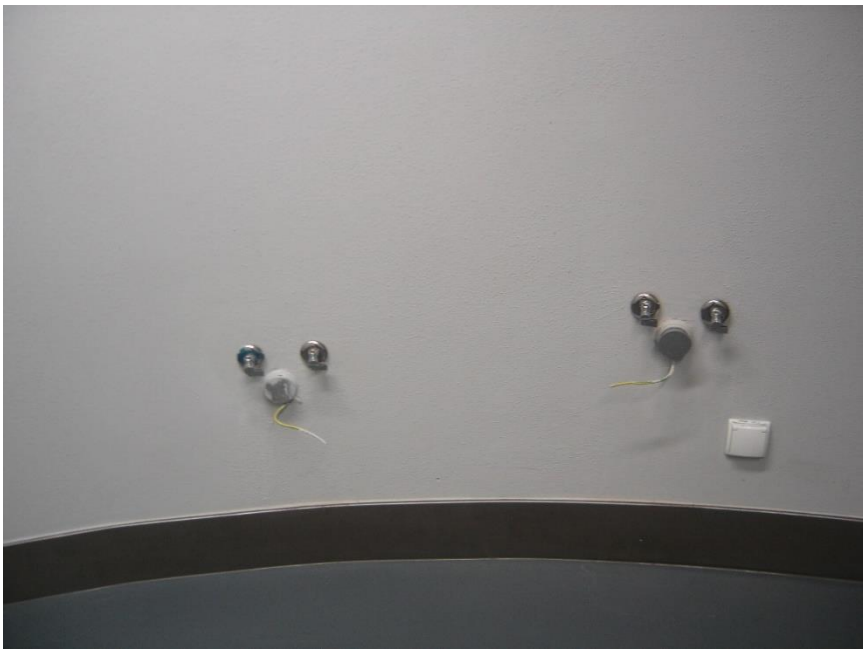
Zdj. 14 Grzejnik elektryczny w Lokalu.

4.6. Teleinformatyka

W pomieszczeniu 2.12 i 2.14 zainstalowane są gniazda typu RJ podłączone do sieci LAN. Najemca może z nich korzystać po uzgodnieniu szczegółów z działem IT (odpłatnie). Ponadto w całej wynajmowanej przestrzeni znajduje się dostęp do Wi-Fi. Najemca może z niego korzystać po dokonaniu uzgodnień z działem IT (odpłatnie).

4.7. Połączenia wyrównawcze

W pomieszczeniu 2.13 przygotowane są wypusty z przewodem wyrównawczym (Zdj. 15). Przy wykonywaniu instalacji sanitarnych należy odpowiednie elementy tej instalacji połączyć z wyprowadzonymi przewodami.



Zdj. 15 Wypusty z przewodem wyrównawczym.

4.8. Sygnalizacja przyzywowa (alarmowa)

W pomieszczeniu 2.15 znajduje się sygnalizacja alarmowa (Zdj. 16). Po wciśnięciu przycisku sygnał przekazywany jest do centrum ochrony. Należy uzgodnić z ochroną sposób komunikacji po przypadkowym uruchomieniu instalacji. Może się to odbywać na przykład poprzez komunikację telefonem.



Zdj. 16 Sygnalizator alarmowy.

4.9. Wentylacja

W pomieszczeniach nr: 2.12, 2.13, 2.14 znajduje się wentylacja mechaniczna. Wentylatory uruchamiane są czujką ruchu. W Sali konsumpcyjnej znajduje się wentylacja ogólnobytowa i klimatyzacja. Najemca nie może ingerować w powyższe instalacje.

4.10. Instalacje słaboprądowe

W pomieszczeniach wynajmowanych i w okolicach zainstalowane są:

- System Sygnalizacji Pożarowej (SSP)
- Dźwiękowy System Ostrzegawczy (DSO)
- System Kontroli Dostępu (KD)
- Telewizja Przemysłowa (CCTV)
- System sterowania żaluzjami.

Najemca nie ma prawa ingerować w powyższe systemy. Dopuszcza się zainstalowanie własnego systemu nagłośnienia muzyki pod warunkiem dostosowania go do współdziałania z systemem DSO (w razie pojawienia się komunikatu o pożarze lub ewakuacji, muzyka automatycznie zostanie wyłączona lub wyciszona).

4.11. Inne

W przestrzeni Sali Konsumpcyjnej będzie umieszczone stanowisko do karmienia dzieci z kuchenką mikrofalową. Urządzenie to nie obciąża Najemcy. Najemca nie może ingerować w stanowisko i jego wyposażenie, ale może je zaaranżować odpowiednio do swojego wystroju na własny koszt i po uzgodnieniu z Wynajmującym.

5. Instalacje sanitarne

5.1. Stan istniejący

Istniejące podejścia wodne w Lokalu zostały wykonane z rur PP dn 16x2,0, podejścia kanalizacyjne dn 50 z PVC niskoszumowego.



Zdj. 17 Podejścia wodne i kanalizacyjne w Lokalu.

Na zapleczu Lokalu w pomieszczeniu 2.13 zlokalizowane są dwa podejścia wod- kan. Na zewnętrznej części okrągłej ściany w pomieszczeniu 2.11 zlokalizowane są dwa kolejne podejścia wod-kan. Podejścia w pomieszczeniu 2.11 zasłonięte są przez zabudowę meblową.
Zawory odcinające (Zdj. 19) podejścia wod-kan w pom. 2.13 znajdują się na poziomie 1 w pom. nr 1.9 w rewizji sufitowej (Zdj. 18).



Zdj. 18 Rewizja sufitowa na poz. 1 w pomieszczeniu nr 1.9.



Zdj. 19 Zawory odcinające.

Przestrzeń obejmująca Lokal i Salę konsumpcyjną wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej i klimatyzację.

Wentylacja mechaniczna jest realizowana poprzez centralę wentylacyjną N3W4. Ilość powietrza wywiewano- nawiewana wynosi do 6000 m^3/h. Centrala jest wyposażona w filtry, nagrzewnicę, chłodnicę oraz tłumiki dźwięku. Centrala sterowana jest z BMS – nie jest możliwa zmiana nastaw wentylacji indywidualnie przez Najemcę Lokalu, a jedynie poprzez pracowników działu technicznego EC1. Centrala wentylacyjna obsługująca przestrzeń Najemcy ma możliwość ustawienia temperatury powietrza nawiewanego (temp. mierzona za centralą na kanale) w zakresie 18-28 st. C. Centrala obsługująca przestrzenie najemcy obsługuje również inne pomieszczenia w budynku. Istnieje możliwość schłodzenia lub dogrzania powietrza poprzez 4 klimakonwektory znajdujące się w tej

przestrzeni. Krotność wymiany powietrza w pomieszczeniu 2.10: od2 do 4 [1/h]. W pomieszczeniach 2.12, 2.13 oraz 2.14 zamontowane są kanałowe wentylatory wyciągowe uruchamiane od czujek ruchu w pomieszczeniach.

Układ klimatyzacji stanowią klimakonwektory sufitowe Aermec w ilości 4 szt. rozmieszczone symetrycznie pod sufitem na planie pomieszczenia Sali Konsumpcyjnej, sterowanie nastawami odbywa się poprzez sterownik ścienny zainstalowany w przestrzeni pod schodami w zachodniej części pomieszczenia 2.10 – zmiana nastaw możliwa indywidualnie przez Najemcę lokalu po uprzednim przekazaniu klucza do szafki sterownika. Dopuszcza się wykonanie przez Najemcę na własny koszt zabudowy części rurowej oraz odsłoniętych elementów klimakonwektorów w sposób nawiązujący do już istniejących obudów w tej części budynku (np. blacha ocynkowana lub aluminiowa).

Ogrzewanie przestrzeni odbywa się z wykorzystaniem nawiewu ciepłego powietrza przez wentylację mechaniczną, grzejnik elektryczny w pom. 2.13 oraz klimakonwektory sufitowe obsługujące Salę Konsumpcyjną.



Zdj. 20 Klimakonwektor w Sali konsumpcyjnej.

Lokal oraz Sala konsumpcyjna oraz cały budynek jest wyposażony w system ppoż. w postaci gaszenia przy użyciu wysokociśnieniowej mgły wodnej .

Toalety ogólnodostępne dla gości są w pełni wyposażone i wykończone, znajdują się na poziomie +2 w części północno zachodniej i południowo zachodniej budynku. Za toalety ogólnodostępne odpowiada Wynajmujący.

Toaleta dla pracowników Lokalu znajduje się w pomieszczeniu 2.24 w północno – zachodniej części budynku Rozdzielni.

Toaleta dla pracowników znajduje się w stanie deweloperskim tj. wykonane są podejścia wod-kan bez armatury i białego montażu – toaleta wyposażona jedynie w suszarkę elektryczną do rąk oraz grzejnik (Zdj. 21). Podejścia wodne zakończone zaworami czerpalnymi, podejścia kanalizacyjne zakorkowane. Zastosowano stelaż podtynkowy TeCeBASE dla miski ustępowej. Zastosowane przyciski spłukujące miski ustępowe w obiektach EC1 Zachód to TeCe Planus (stal nierdzewna szczotkowana).



Zdj. 21 Wnętrze toalety dla personelu.

5.2. Stan projektowany

Nie dopuszcza się dokonywania zmian w instalacjach wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, ogrzewania i ppoż.

Dopuszcza się zwiększenie ilości podejść wod-kan w Lokalu pod warunkiem wykonania następujących prac budowlanych i projektowych:
-Inwentaryzacja średnic oraz przyborów sanitarnych w budynku rozdzielni.
-Projekt zamienny instalacji wod-kan dla w/w budynku wraz ze wszystkimi obliczeniami zapotrzebowania na wodę i odprowadzenia ścieków.
-Przebudowa instalacji wodociągowych poprzez zwiększenia średnic pionu i podejść do poszczególnych urządzeń sanitarnych.
-Przebudowa instalacji kanalizacyjnych poprzez zwiększenie średnic pionu i podejścia do poszczególnych urządzeń sanitarnych.
-Pomiary ciśnienia wypływu na innych przyborach sanitarnych w budynku (w celu zachowania normatywnych wielkości)

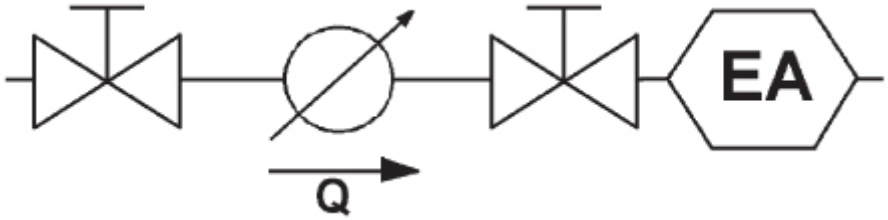
Przebudowa wiąże się z pracami budowlanymi takimi jak rozebranie lub przebudowa ścian i warstw posadzkowych w celu wymiany rur na rury o większej średnicy. Najemca ma obowiązek wykonania wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych związanych ze zwiększeniem ilości podejść wod-kan do Lokalu wraz z wykończeniem powierzchni ścian i posadzek i doprowadzenie ich do istniejących standardów.
Przy wymianie instalacji wodociągowej konieczna będzie ingerencja w następujące pomieszczenia o numerach:
2,12; 2,13 (zaplecza) na poziomie +7,50;
0,15 poziom +2,50 (wc damskie)
części ekspozycji o numerach:
1,9 poziom +4,50 (skansen)- Ekspozycja;
Przy przebudowie instalacji kanalizacyjnej konieczna będzie ingerencja w następujące pomieszczenia:
1,7 poziom +4,50 (wc damskie);
0,13 poziom -1,04 (kompresorownia)- Ekspozycja

Ewentualnie, w zależności od zwiększenia ilości przyborów jakie wykona Najemca, może zaistnieć konieczność dodatkowej ingerencji w następujące pomieszczenia:
0,16; 0,18; 0,20 na poziomie 0,0 (szatnia, wc męskie, salonik prasowy),
z uwagi na to, że dużo większa ilość projektowanych dodatkowo przyborów, spowoduje konieczność wymiany przyłącza wodociągowego oraz przyłącza kanalizacyjnego.

Najemca jest zobowiązany prowadzić prace poza godzinami otwarcia Centrum Nauki i Techniki dla zwiedzających. W przypadku gdy prace zostaną przerwane na czas pracy ekspozycji CNiT, teren prac należy odpowiednio zabezpieczyć, tak aby uniemożliwić dostęp do tego terenu osobom trzecim oraz w jak najmniejszym stopniu ograniczyć funkcjonowanie CNiT.

Dopuszcza się zmiany lokalizacji podejść wod-kan pod warunkiem zapewnienia minimalnych spadków i zastosowania tej samej technologii materiałowej (rury PP, kanalizacja niskoszumowa).

Z uwagi na brak możliwości ingerencji w posadzkę na poziomie +2, układ pomiarowy (wodomierze) należy zainstalować w przestrzeni rewizji sufitowej w pom. 1.9 (poziom +1 budynku Rozdzielni) na pionie W02 – ilość zestawów wodomierzowych- 3szt tj. woda zimna, ciepła i cyrkulacja wraz z zaworem antyskażeniowym – rozliczenie zużycia ciepłej wody będzie odbywać się poprzez różnicę wskazań z wodomierza na pionie wody ciepłej i cyrkulacji.
Sposób wbudowania wodomierza w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.



Rys. Schemat montażu wodomierza i zaworu antyskażeniowego

Dopuszcza się zmianę wielkości istniejącej rewizji pod warunkiem estetycznego jej wykonania, w standardzie nie gorszym niż istniejący.

Zabroniona jest aranżacja pomieszczenia Lokalu i Sali konsumpcyjnej w sposób ograniczający zasięg poszczególnych tryskaczy systemu ppoż. opartego na mgle wodnej.

Najemca zobowiązany jest do zastosowania w Lokalu instalacji odtłuszczania ścieków (separator tłuszczu montowany „u źródła” – pod zlewem, przed odpływem do kanalizacji, przy każdym zlewo-zmywaku), przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.