



ZAPROSZENIE

do udziału w dialogu konkurencyjnym dotyczącym wynajmu i użytkowania powierzchni przewidzianych do prowadzenia działalności komercyjnych w budynkach zrewitalizowanego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi

Przedmiot dialogu

Dyrektor „EC1 Łódź — Miasto Kultury” w Łodzi zaprasza potencjalne podmioty („Oferentów”) do udziału w dialogu konkurencyjnym dotyczącym wynajmu przestrzeni komercyjnych pod lokale gastronomiczne oraz handlowo – usługowe w kompleksie dawnej elektrociepłowni EC1 przy ulicy Targowej 1/3 w Łodzi, w obiekcie EC1 Łódź (zwanego dalej „EC1”).

Celem dialogu jest ustalenie kręgu podmiotów zainteresowanych najmem przestrzeni komercyjnych, których „EC1 Łódź — Miasto Kultury” zaprosi w kolejnym etapie do złożenia oferty lub do udziału w negocjacjach mających na celu zawarcie umowy najmu.

Przestrzeń przeznaczona pod lokale gastronomiczne lub pod lokale handlowo – usługowe wskazana jest w „Podręczniku dla Najemcy” (zał. nr 2) i w znajduje się w budynkach:

1. EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)
2. EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)
3. EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)



Lokalizacja EC1

Kompleks EC1 Łódź jest przedmiotem rewitalizacji przemysłowych obiektów dawnej elektrowni EC1 znajdującej się przy ul. Targowej 1/3 w Łodzi, o znacznych walorach architektonicznych oraz znaczeniu historycznym.

Składa się z następujących części:

- Zespół obiektów EC1 Zachód („EC1 Zachód”),
- Zespół obiektów EC1 Wschód („EC1 Wschód”),
- Zespół obiektów EC1 Południowy Wschód („EC1 Południowy Wschód”).

EC1 pełni dziś funkcje kulturalno-artystyczne oraz edukacyjne, natomiast teren kompleksu ma zostać wzbogacony o lokale gastronomiczne oraz handlowo – usługowe. To kolejne funkcje, które będą uzupełnieniem szerokiej już dziś oferty edukacyjnej i czasu wolnego. W ten sposób EC1 stanie się miejscem spotkań na mapie Łodzi i okolic.

Dziś zrewitalizowany i rozbudowany kompleks EC1 stanowi jeden z ważniejszych elementów Nowego Centrum Łodzi. Dawna elektrociepłownia, a dziś instytucja kultury to około 40 000 m² budynków o postindustrialnym charakterze oraz blisko 4 hektary niezwykle otoczenia. Wszystko to jest ulokowane w sercu miasta, kilka minut spacerem od głównego dworca Łódź Fabryczna i kilkanaście od słynnej ulicy Piotrkowskiej.



„EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁÓDZI

Instytucja współprowadzona przez Miasto Łódź
oraz Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego

ADRES KORESPONDENCYJNY: „EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁÓDZI 90-021 ŁÓDŹ UL. TUWIMA 46

ul. Targowa 1/3
90 - 022 Łódź

t: 42 600 61 00
f: 42 600 61 02

REGON: 100522238
NIP: 725 197 27 46

www.ec1lodz.pl
biuro@ec1lodz.pl



Na terenie rewitalizowanego EC1 tworzone są warunki do prowadzenia działań kulturalnych, artystycznych oraz edukacyjnych, obejmujące w szczególności:

- Organizowanie festiwali, wystaw i innych imprez kulturalnych;
- Nawiązywanie kontaktów i wymiana dorobku kulturalnego z partnerami zagranicznymi i krajowymi;
- Upowszechnianie nauki, działań multimedialnych i audiowizualnych;
- Prowadzenie działalności edukacyjnej w zakresie kultury i sztuki, w szczególności adresowanej do środowisk młodzieży przedszkolnej, szkolnej i akademickiej;
- Prowadzenie działalności edukacyjnej dotyczącej kultury filmowej i wiedzy o kinie;
- Prowadzenie działalności edukacyjnej w zakresie historii wiedzy i cywilizacji, znajomości nauk ścisłych, promowanie rezultatów badań naukowych i osiągnięć myśli technicznej poprzez realizację programu interaktywnego Centrum Nauki i Techniki.

Dzięki rewitalizacji EC1 powstają nowe usługi publiczne:

- Przestrzeń publiczna;
- Interaktywny skansen przemysłowy;
- Zajęcia dla dzieci i młodzieży, eksperymentatoria itp.;
- Przestrzenie ekspozycyjne i wystawiennicze (ekspozycje stałe i okresowe);
- Unikalna oferta budująca markę Łodzi (w szczególności oryginalna architektura obiektu oraz eksponaty przemysłowe)

oraz usługi towarzyszące: kawiarnie, lokale handlowo - usługowe, restauracje i inne.

Dialog konkurencyjny skierowany jest do podmiotów, które będą wynajmować powierzchnie w EC1 w celu świadczenia usług towarzyszących.

Warunki udziału w dialogu konkurencyjnym

Oferenci zainteresowani udziałem w dialogu konkurencyjnym winni dokonać zgłoszenia zgodnie z wzorem Formularza na daną przestrzeń wraz z wymaganymi dokumentami i załącznikami.

Termin składania zgłoszeń upływa w dniu **19 czerwca 2023 r. o godzinie 15:00.**

Wizja lokalna

Zgłaszający do udziału mogą przed złożeniem Formularza przysyłać pytania oraz obejrzyć przestrzeń przeznaczoną do wynajmu we wcześniej uzgodnionym terminie, do dnia **16.06.2023 r.** W tym celu prosimy o kontakt z Panią Iwoną Nogalą-Szymańską wysyłając wiadomość na adres email: iwona.nogala-szymanska@ec1lodz.pl.

Szczegółowe zasady i przedmiot dialogu konkurencyjnego

1. Rozliczenia pomiędzy Wynajmującym a Najemcą (Oferentem).

- 1.1. EC1 przewiduje docelowo oparcie rozliczeń z Najemcą o standardowy model, w którym Najemca będzie płacił:
 - a. Czynsz stały - płatny przez cały rok miesięcznie z góry, stanowiący iloczyn stawki (zł netto) za 1 m² powierzchni najmu, wyrażonej w m². Wysokość czynszu za 1 m² dla danej przestrzeni będzie ustalona w drugim etapie dialogu na podstawie oferty lub w następstwie przeprowadzonych negocjacji.
 - b. Pakiet promocyjny, płatny przez cały rok miesięcznie z góry w kwocie 200 zł netto.
 - c. Koszty dostawy i zużycia mediów - koszty energii elektrycznej oraz zużycia wody i jej odbioru będą określone na podstawie wskazań liczników zainstalowanych na powierzchni najmu. Koszt



„EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁODZI

Inicjatywa współprowadzona przez Miasto Łódź
oraz Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

ul. Targowa 1/3
90-022 Łódź

t: 42 600 61 00
f: 42 600 61 02

REGON: 100522238
NIP: 725 197 27 44

www.ec1lodz.pl
biuro@ec1lodz.pl

ADRES KORESPONDENCYJNY: „EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁODZI 90-021 ŁÓDŹ UL. TUWIMA 46

legalizacji liczników ponosi Najemca. W przypadku konieczności zainstalowania dodatkowych liczników koszty ich zakupu, instalacji i legalizacji leżą po stronie Najemcy.

- 1.2. W ramach dialogu dopuszcza się możliwość przyjęcia odmiennego modelu rozliczeń w szczególności wprowadzenie:
 - a. Czynszu sezonowego za powierzchnię zewnętrzną udostępnioną w sezonie letnim - płatną w okresie takiego udostępnienia.
 - b. Czynszu zmiennego.
 - c. Czynszu dodatkowego (zależnego od obrotu).
- 1.3. Przedmiotem dialogu jest również określenie zasad poniesienia nakładów na przystosowanie Przedmiotu najmu do prowadzonej działalności, tj. wykonanie prac związanych z wykończeniem lokalu (m.in. zakup materiałów budowlanych i usług) oraz zmianą/rozbudową istniejących instalacji technicznych (zwrot kosztów nie dotyczy elementów wyposażenia), a także ewentualnych zasad i warunków zwrotu wartości tych nakładów po zakończeniu najmu.

2. Przedmiot dialogu konkurencyjnego.

- 2.1. Dialog konkurencyjny ma za zadanie zapoznanie potencjalnych najemców z wolnymi przestrzeniami, dokumentacją techniczną i założeniami procesu komercjalizacji kompleksu EC1 oraz doprowadzenie do wyboru Najemców, którzy w sposób najbardziej optymalny zagospodarują wolne przestrzenie kompleksu EC1.
- 2.2. W pierwszym etapie dialogu konkurencyjnego, przedmiotem negocjacji są wszystkie warunki najmu dla określonej przestrzeni najmu, w szczególności proponowany sposób zagospodarowania i aranżacji przestrzeni najmu, model rozliczeń między stronami z wyjątkiem wysokości poszczególnych świadczeń, a także zasady regulujące rozliczenie nakładów. Wynikiem pierwszego etapu dialogu jest ustalenie szczegółowej treści umowy najmu wraz z niezbędnymi załącznikami z wyłączeniem ceny, która podlega ustaleniu w drugim etapie procedury. Projekt Istotnych postanowień umowy stanowi zał. nr 5, przy czym w trakcie dialogu konkurencyjnego przedmiotem negocjacji mogą być wszystkie postanowienia określone w tym załączniku, a także uzupełnienie ich o dodatkowe postanowienia, konieczne dla sprecyzowania wzajemnych praw i obowiązków stron.
- 2.3. Informacje przekazane przez zgłaszającego w trakcie dialogu mają na celu ustalenie w szczególności:
 - a. Atrakcyjność przedstawionej koncepcji prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu. Wynajmujący będzie brał pod uwagę zwłaszcza następujące elementy:
 - Czy oferta jest zróżnicowana i atrakcyjna dla potencjalnych klientów, w szczególności czy obejmuje produkty skierowane do różnych grup konsumentów (dzieci, grupy zorganizowane/szkolne, dorośli, itp.)
 - Czy oferta zawiera opis założeń cenowych oraz jaki jest stopień szczegółowości tych założeń.
 - Czy przedstawiona koncepcja zawiera oferty specjalne.
 - Atrakcyjność oferty.
 - Proponowany sposób obsługi klientów indywidualnych oraz grup zorganizowanych.
 - b. Proponowana koncepcja aranżacji Przedmiotu najmu. Wynajmujący będzie brał pod uwagę zwłaszcza następujące elementy:
 - Czy koncepcja pozwala na zdefiniowanie standardu podstawowych elementów aranżacji lokalu.
 - Czy koncepcja nawiązuje do wytycznych zawartych w Podręczniku dla Najemcy stanowiącym zał. nr 2. Jeżeli tak, to w jakim zakresie.
 - Parametry jakościowe zaproponowanych do aranżacji materiałów.



- Wstępne propozycje wizualizacji.
- c. Doświadczenie. Przy ocenie tego kryterium Wynajmujący będzie brał pod uwagę w szczególności następujące elementy:
- Dotychczasowe doświadczenie w prowadzeniu zaproponowanego profilu działalności.
- d. Efektywność proponowanych założeń dotyczących wzajemnych rozliczeń pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
- 2.4. Po przeprowadzeniu dialogu konkurencyjnego informacje zebrane w jego trakcie będą wykorzystane przez EC1 Łódź – Miasto Kultury dla określenia wszystkich istotnych warunków najmu oraz szczegółowych postanowień umowy najmu.
- 2.5. Na podstawie informacji zebranych w trakcie opisanego dialogu konkurencyjnego EC1 Łódź – Miasto Kultury dokona zaproszenia wszystkich lub wybranych uczestników dialogu do złożenia oferty na najem powierzchni objętej dialogiem lub też zaprosi wybranego uczestnika do negocjacji zmierzających do zawarcia umowy.

Postanowienia dodatkowe

1. Wszelkie informacje od pracowników prowadzących postępowanie ze strony „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi, w szczególności dotyczące przewidywanych warunków najmu nie stanowią obietnicy lub zobowiązania do zawarcia umowy najmu przez Podmiot z Instytucją Kultury EC1.
2. EC1 planuje przeprowadzenie dialogu w terminie nie dłuższym niż **do dnia 31 lipca 2023 r.** oraz zakończenie drugiego etapu (negocjacji) **do dnia 31 sierpnia 2023 r.**
3. EC1 zakłada że rozpoczęcie działalności w lokalu z całym zakresem usług i wszystkimi funkcjonalnościami winno nastąpić nie później niż **do dnia 30 października 2023 r.**
4. W trakcie postępowania „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi zastrzega sobie wobec Oferentów prawo do unieważnienia całości lub części postępowania bez podania przyczyn. W takim przypadku informacja o unieważnieniu postępowania jest kierowana do wszystkich. „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi zastrzega również sobie uprawnienie do pozostawienia złożonych ofert do rozpatrzenia i niedokonania wyboru żadnej ze złożonych ofert.
5. „EC1 - Łódź Miasto Kultury” w Łodzi nie pokrywa oraz nie zwraca kosztów udziału w postępowaniu.
6. Niniejsze zaproszenie nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
7. „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi w następstwie przeprowadzonego dialogu zastrzega sobie prawo zaproszenia wybranych uczestników do złożenia oferty lub zaproszenia do negocjacji w celu zawarcia umowy najmu.
8. „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi wszelkich powiadomień i zawiadomień pochodzących od „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi w sprawach dotyczących kontaktu z Oferentami będzie dokonywać za pomocą korespondencji elektronicznej kierowanej na adres e-mail wskazany w ofercie Oferenta.
9. Zainteresowany podmiot może dokonać zgłoszenia na jedną bądź więcej przestrzeni. EC1 Łódź - Miasto Kultury nie ogranicza składania zgłoszeń na wszystkie przestrzenie. Podmiot zainteresowany złożeniem oferty na więcej niż jedną przestrzeń, zobowiązany jest do złożenia Formularza zgłoszeniowego na każdą przestrzeń odrębnie zgodnie z Formularzem zgodnym z załącznikiem.

DYREKTOR
„EC1 Łódź – Miasto Kultury”
w Łodzi


Błażej Moder

Załączniki do Zaproszenia



„EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁODZI

Instytucja współprowadzona przez Miasto Łódź
oraz Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego

ul. Targowa 1/3
90 - 022 Łódź

t: 42 600 61 00
f: 42 600 61 02

REGON: 100622238
NIP: 726 197 27 44

www.ec1lodz.pl
biuro@ec1lodz.pl

ADRES KORESPONDENCYJNY: „EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁODZI 90-021 ŁÓDŹ UL. TUWIMA 46



Załącznik nr 1 - Powierzchnie najmu

1. EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)

- 1.1. Specyfikacja dialogu konkurencyjnego EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)
- 1.2. Opis powierzchni najmu EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)
- 1.3. Załączniki graficzne EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)
- 1.4. Formularz zgłoszeniowy EC1 Wschód – S1; poziom -1, lokal B (budynek S1)

2. EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)

- 2.1. Specyfikacja dialogu konkurencyjnego EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)
- 2.2. Opis powierzchni najmu EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)
- 2.3. Załączniki graficzne EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)
- 2.4. Formularz zgłoszeniowy EC1 Wschód – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)

3. EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)

- 3.1. Specyfikacja dialogu konkurencyjnego EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)
- 3.2. Opis powierzchni najmu EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)
- 3.3. Załączniki graficzne EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)
- 3.4. Formularz zgłoszeniowy EC1 Wschód – S1; poziom 0; +1, lokal D (budynek S1)

Załącznik nr 2 – Podręcznik dla Najemcy

Załącznik nr 3 – Prezentacja „EC1 jako meeting place”

Załącznik nr 4 - Regulamin wewnętrzny obiektu “EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych

Załącznik nr 5 - Istotne postanowienia umowy

Załącznik nr 6 - Instrukcje użytkowania powierzchni

- 6.1. Instrukcja użytkowania powierzchni najmu EC1 Wschód



„EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁÓDZI

Instytucja współprowadzona przez Miasto Łódź
oraz Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

ul. Targowa 1/3
90 - 022 Łódź

t: 42 600 61 00
f: 42 600 61 02

REGON: 100622238
NIP: 726 197 27 44

www.ec1lodz.pl
biuro@ec1lodz.pl

ADRES KORESPONDENCYJNY: „EC1 ŁÓDŹ - MIASTO KULTURY” W ŁÓDZI 90-021 ŁÓDŹ UL. TUWIMA 44

