

Załącznik nr 4.2. do Zaprośzenia do udziału w dialogu konkurencyjnym dotyczącym wynajmu i użytkowania powierzchni przewidzianych do prowadzenia działalności komercyjnej w budynkach zrewitalizowanego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi EC1 Wschód – Ambulatorium ; poziom 0; +1, lokal F (budynek A)

Opis powierzchni najmu

EC1 Wschód – Ambulatorium ; poziom 0; +1, lokal F (budynek A)

1. Powierzchnia najmu

Łączna powierzchnia lokalu wynosi brutto 250,3 m² w tym:

- a. Poziom 0:
 - skrzydło dwukondygnacyjne: 99,0 m²
 - skrzydło parterowe: 59,6 m²
- b. Poziom +1
 - skrzydło dwukondygnacyjne: 91,7 m²

2. Stan istniejący

Powierzchnia najmu Lokalu F zlokalizowana jest na poziomie 0 i +1 budynku Ambulatorium, wchodzącego w skład zespołu budynków EC1 Wschód. Zespół budynków został zrewitalizowany a po zakończeniu robót budowlanych jest użytkowany zgodnie z wydaną decyzją na użytkowanie.

Lokal F jest obecnie zespołem pomieszczeń biurowych, które można przystosować na potrzeby małej gastronomii. Wejście do lokalu znajduje się na poziomie 0 bezpośrednio z terenu EC1.

Ambulatorium skrzydło dwukondygnacyjne: budynek ceglany dwukondygnacyjny przykryty dachem dwu spadowym z ryzalitem na elewacji zachodniej w południowej części budynku – podkreślającym klatkę schodową. Skrzydło parterowe składa się z dwóch jednokondygnacyjnych powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie części z ceglanymi elewacjami. Obecnie budynek stanowi spójną całość architektonicznie i funkcjonalnie. W ramach prac rewitalizacyjnych wykonane zostały prace budowlane wewnątrz budynków. Elewacje ceglane zostały poddane zabiegom konserwacyjnym w celu przywrócenia ich pierwotnego wyglądu.

2.1. Konstrukcja budynku

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana z cegły pełnej, konstrukcja dachu drewniana.

2.2. Architektura, wyposażenie i wykończenie

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

2.3. Posadzka

Gres 60 x 60 cm

2.4. Ściany

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

- Ściany istniejące (pierwotne) murowane z cegły pełnej,
- Ściany nowe (projektowane) wewnętrzne wykonane w konstrukcji szkieletowej na ruszcie stalowym z wypełnieniem z wełny mineralnej.

2.5. Strop/Sufit

Sufit modułowy pełny biały, gładki podwieszony.

2.6. Stolarka drzwiowa

Budynek jest wyposażony w drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

2.7. Windy i komunikacja pionowa

W części dwukondygnacyjnej, budynek wyposażony w wewnętrzną klatkę schodową. Budynek nie jest wyposażony w windę.

2.8. Toalety

Toalety wykonane zostały wykończone i wyposażone.

2.9. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ

Zespół zabudowy EC1 zlokalizowany jest na obszarze Nowego Centrum Łodzi, w Wielkomięskiej Strefie Łodzi. Budynek Ambulatorium jest wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków jako „Zespół dawnej Elektrowni Łódzkiej (rozdzielnia, maszynownia, pompownia, kotłownia, trafostacja, chłodnia kominowa, warsztaty mechaniczne, baseny chłodni żelaznych, ogrodzenie z portiernią i bramą wjazdową, budynek biurowy)”. W przestrzeni pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu F, nie występują elementy objęte ochroną konserwatorską. Montaż jakichkolwiek urządzeń na elewacji budynku podlega uzgodnieniu z WUOZ w Łodzi. Teren EC1 jest zlokalizowany na obszarze oznaczonym symbolem 11.5.UK w uchwalonym Uchwałą Nr III/41/14 Rady Miasta Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza.

2.10. Instalacje elektryczne

Pomieszczenia mają w pełni wykonaną instalację elektryczną, słaboprądową i teletechniczną, w zakresie:

- Instalacja oświetlenia podstawowego, awaryjnego i ewakuacyjnego.
- Instalacja gniazd jedno i trójfazowych oraz wypustów (zakończonych puszkami elektrycznymi).
- Instalacja gniazd zasilanych z napięcia gwarantowanego (DATA).
- Instalacja SSP – System Sygnalizacji Pożarowej.
- Instalacja DSO – Dźwiękowy System Ostrzegawczy.
- Instalacja SSWiN – System Sygnalizacji Włamania i Napadu.
- Instalacja BMS – automatyczne sterowanie wybranymi elementami budynku.
- Instalacja KD – Kontroli Dostępu.
- Strukturalna sieć LAN (z ewentualnym dostępem do Internetu).
- System zasilania i sterowania wentylacją.

2.11. Instalacje wod-kan

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

2.12. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Pomieszczenia są wyposażone jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewno–wywiewnej i klimatyzację.

Dodatkowo ogrzewanie przestrzeni lokalu odbywa się z wykorzystaniem grzejników wodnych.

2.13. Instalacja gazowa

Budynek nie jest wyposażony w zewnętrzną i wewnętrzną instalację gazu.

2.14. Instalacja ppoż.

Lokal oraz cały budynek jest wyposażony w system SSP i DSO.

3. Architektura i Konstrukcja – wytyczne

Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do ogólnego charakteru budynków przemysłowych.

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

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

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

3.1. Inwentaryzacja

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

3.2. Prace budowlane

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

3.3. Konstrukcja

Każdy ewentualny przypadek ingerencji w konstrukcję lub w elementy konstrukcyjne budynku wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego i określenia adekwatnej ścieżki prawnej. Najemca będzie zobowiązany zapewnić opracowanie dokumentacji projektowej dla wnioskowanej zmiany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Wszelkie koszty związane z opracowaniem, uzgodnieniem, zatwierdzeniem dokumentacji projektowej i uzyskaniem pozwolenia dla przebudowy konstrukcji będą obciążały Najemcę.

3.4. Szyld

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

Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu do akceptacji projekt szyldu sporządzony w kolorze z podaniem wszystkich trzech wymiarów, charakterystyki stosowanych materiałów, sposobu

oświetlenia. Projekt szyldu podlega akceptacji Wynajmującego. Projekt szyldu należy przedstawić w skali 1:10/1:5 z uwzględnieniem kolorystyki RAL lub NCS. Szczegół sposobu montażu szyldu należy przedstawić w projekcie.

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

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

Preferowane techniki wykonywania szyldu: montowany do elewacji (uzgodnienie z WUOZ i BAM) wykonany analogicznie lub w sposób nawiązujący stylistycznie do już istniejących na budynkach kompleksu EC1.

Uwaga: Najemca jest zobowiązany po zakończeniu najmu zmontować szyld i przywrócić pierwotny stan elewacji .

Zabrania się stosowania następujących szyldów reklamowych:

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

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

3.5. Sale konsumpcyjne i zaplecza

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

3.6. Tarasy zewnętrzne

Najemca ma do dyspozycji teren przylegający do budynku w od strony zachodniej z możliwością zaaranżowania letniego ogródka gastronomicznego.

4. Instalacje elektryczne

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

5. Instalacje sanitarne

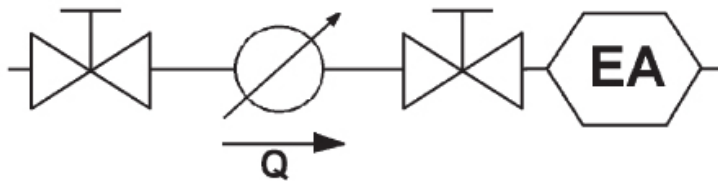
5.1. Instalacje wod-kan

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

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

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

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



Rys. Schemat montażu wodomierza i zaworu antyskażeniowego.

5.2. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

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

5.3. Instalacja gazowa

Nie przewiduje się wykonania instalacji zewnętrznej i wewnętrznej gazu.

6. Instalacja ppoż.

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

7. Rozliczenie za media

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