

**Załącznik nr 2.2.** 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 – S1; poziom -1; 0; +2, lokal C (budynek S1)

## **Opis powierzchni najmu**

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

#### **1. Powierzchnia najmu**

Łączna powierzchnia lokalu wynosi brutto 694,64 m<sup>2</sup> w tym:

- a. Poziom -1: pow. 137,17 m<sup>2</sup> (zaplecze sanitarne i komunikacja)
- b. Poziom 0 : pow. 236,54 m<sup>2</sup> w tym:
  - sala konsumpcyjna z barem: 190,62 m<sup>2</sup>
  - zaplecza kuchenne: 45,92 m<sup>2</sup>
- c. Poziom +2 pow. 320,93<sup>2</sup> m w tym:
  - sala konsumpcyjna z barem: 257,34 m<sup>2</sup>
  - zaplecze kuchenne, sanitarne i komunikacja: 63,59 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia tarasów dachowych do dyspozycji Najemcy wynosi brutto 64,33 m<sup>2</sup>.

#### **2. Stan istniejący**

Lokal C znajduje się na poziomie -1 (piwnica), 0 i +2 budynku S1 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 C jest zespołem pomieszczeń przystosowanych dla gastronomii. Posiada trzy niezależne wejścia z zewnątrz:

- Od północy z ul. Hasa
- Od wschodu z ul. Targowej
- Od południa z terenów kompleksu: „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi

Od strony ul. Hasa przy schodach jest pochylnia dla osób niepełnosprawnych.

Wewnątrz budynku S1, na poziomie +2 lokal jest dostępny z budynku N, w którym będą się znajdować m.in. wystawy stałe Narodowego Centrum Kultury Filmowej (NCKF) oraz zespół sal kinowych.

##### **2.1. Konstrukcja budynku**

Budynek administracyjno – socjalno – biurowy: zabytkowy poddany rewitalizacji. W skład kompleksu budynków określonych jako S1 wchodzi również komin po dawnej elektrociepłowni. Budynek na części swojego rzutu posiada jedną kondygnację podziemną oraz trzy i cztery kondygnacje nadziemne. W części gdzie występuje sześć kondygnacji nadziemnych zlokalizowano łącznik, z klatką schodową do budynku N. W osiach 6-8/B-D zlokalizowano wewnętrzną wachlarzową klatkę schodową.

###### **2.1.1. Dach**

W osiach A÷E nad budynkiem dach w postaci przestrzennej konstrukcji stalowej z profili gorącowalcowanych IPE i HEA, ze stali St3S, giętych po łuku opartych na kratownicach stalowych z profili walcowanych i profili zamkniętych zimnogiętych. Kratownice te, zlokalizowane w osiach A B D i E, stanowią podparcie konstrukcji dachu i konstrukcję nośną dla ścian zewnętrznych drugiego piętra. Konstrukcja dachu i ścian oparta jest na słupach stalowych i belkach stalowych. Belki stalowe opierają się na istniejących ścianach murowanych pierwszego piętra. Pokrycie dachu stanowi blacha trapezowa T50/260 x 0,88 gięta po łuku. W osiach E÷H stropodach z blachy trapezowej T60/235 x

1,00 mm opartej na belkach stalowych z dwuteowników walcowanych. Całość konstrukcji dachu zabezpieczona do klasy odporności ogniowej R30 przez malowanie zestawem farb ogniochronnych.

### **2.1.2. Ściany, stropy, słupy**

Ściany nośne budynku murowane całkowicie z cegły pełnej, od zewnątrz nieotynkowane. Stropy budynku w postaci odcinkowych, Kleina, oraz żelbetowych stropów wykonanych w ramach rewitalizacji. Stropy odcinkowe na belkach stalowych opartych na stalowych podciągach. Stropy Kleina na belkach stalowych. Stropy apartamentów częściowo wykonane jako żelbetowe na belkach stalowych i w postaci blachy ryflowanej na ruszcie stalowym (ostatnia kondygnacja - łącznik). W osiach A÷E/6÷8 w miejsce wyburzonych stropów odcinkowych wykonano stropy żelbetowe, monolityczne. Płyty żelbetowe monolityczne, jednokierunkowo zbrojone oparte na murowanych ścianach zewnętrznych w osiach A i E, oraz na podciągach i słupach żelbetowych w osiach D i B. Elementy żelbetowe z betonu C30/37, zbrojonego stalą A-IIIIN.

Ściany działowe murowane gr. 12 cm wykonane z bloczków z betonu komórkowego oraz lekkie systemowe z płyt GK.

W budynku znajdują się słupy stalowe dwugałęzienne z ceowników łączone przewiązkami nitowanymi, będące częścią starej konstrukcji budynku, oraz słupy stalowe z dwuteowników i słupy żelbetowe wykonane w ramach rewitalizacji. Konstrukcja stalowa słupów zabezpieczona do klasy odporności ogniowej R60 przez obudowanie.

### **2.1.3. Klatki schodowe, windy**

Między osiami B i D wachlarzowe schody żelbetowe, monolityczne, oparte na stropach i na ścianie żelbetowej. Schody z betonu C30/37, zbrojonego stalą A-IIIIN. Między osiami F-H/2-5 na parterze oraz III i IVp, w pomieszczeniach o planowanej funkcji apartamentu dwu i trzykondygnacyjnego, występują stalowe schody policzkowe, z belkami policzkowymi z blach stalowych płaskich i stopniami z blachy żeberkowej. Konstrukcja schodów w całości spawana. W trzonie komina zlokalizowano schody techniczne prowadzące na jego wierzchołek.

W budynku zlokalizowane są dwie windy osobowe, w tym jedna panoramiczna oraz dwie windy kuchenne. Szachty monolityczne żelbetowe z betonu C25/30, zbrojonego stalą A-IIIIN. Szacht windy panoramicznej o konstrukcji stalowej.

## **2.2. Architektura, wyposażenie i wykończenie**

Pomieszczenia wchodzące w skład Lokalu C są wykończone w standardzie deweloperskim.

### **2.3. Windy i komunikacja pionowa**

Lokal obejmuje trzy kondygnacje, w celu swobodnego poruszania się po wszystkich kondygnacjach został wyposażony w komunikację pionową na którą składają się:

- wewnętrzna klatka schodowa w wydzielonym szklanymi ścianami;
- wewnętrzna winda osobowa w obrębie klatki schodowej;
- dwie małe windy kuchenne przeznaczone do transportu posiłków.

### **2.4. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ**

Zespół zabudowy EC1 Łódź - Miasto Kultury zlokalizowany jest na obszarze Nowego Centrum Łodzi, w Wielkomiejskiej Strefie Łodzi. Zespół budynków EC1 Wschód, jako „*Budynek Łódzkiej Elektrowni Miejskiej*” z 1906 r. został wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego: nr rej.: A / 35 decyzją z dnia 18.05.2007 roku i jest objęty ochroną. W przestrzeni pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu C, 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.

## **2.5. Instalacje elektryczne**

Pomieszczenia są wykonane w standardzie deweloperskim.

Z rozdzielni RGnN wyprowadzone są kable zasilające do poszczególnych rozdzielni oddziałowych. Istniejące rozdzielnie zasilają obwody odbiorników (gniazd, światlenie, urządzeń) w poszczególnych strefach. Kable zasilające są doprowadzone do pomieszczeń deweloperskich. Rozdzielnie w pomieszczeniach deweloperskich, nie zostały wykonane. W w/w pomieszczeniach rozprowadzone są obwody oświetlenia w stopniu podstawowym (zapewniającym oświetlenie przestrzeni) oraz oświetlenie ewakuacyjne.

## **2.6. Instalacje wod-kan**

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

Instalację zimnej wody na cele socjalno – bytowe wykonano z rur PP PN10, instalacje ciepłej wody oraz cyrkulacji wykonaną z rur PP np. PN20 STABI.

Wykonano układ ciepłej wody z cyrkulacją wymuszoną pompą cyrkulacyjną firmy WILO. Dla zapewnienia poprawnej pracy układu zaprojektowano zawory regulacyjne. Instalacja jest zaizolowana cieplnie.

Wykonano rozdział instalacji kanalizacji sanitarnej na:

- Kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki z przyborów na kondygnacji -1 i -2 (ścieki będą odprowadzane instalacją grawitacyjną do przepompowni na poziomie p.-2)
- Kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki z przyborów na kondygnacjach naziemnych (ścieki będą odprowadzane instalacją grawitacyjną do przykanalika sanitarnego)

Wykonano przepompownię typu DrainLift XL 2/10 firmy Wilo.

Układ kanalizacji sanitarnej składa się z pionów, do których podłączone są podejścia do przyborów zlokalizowanych na wszystkich kondygnacjach. Główne piony należy wyprowadzić 0,6m ponad połac dachową i zakończyć wywiewkami, u nasady piony należy zamontować rewizje.

Wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej wykonano z rur PVC-U wewnętrznych. Piony kanalizacyjne wykonano z rur niskosumowych. Przewody z rur kielichowych mają kielichy ułożone przeciwnie do kierunku przepływu ścieków. Przybory sanitarne są zabezpieczone syfonem kanalizacyjnym przed dostaniem się zanieczyszczonego powietrza do pomieszczeń.

Koszty montażu lub legalizacji/wymiany wodomierzy w całości ponosi Najemca.

## **2.7. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania**

W budynku znajduje się instalacja wentylacji mechanicznej realizowaną przez centrale wentylacyjne VTS. Centrale wentylacyjne dla budynków S1, S2 zostały zlokalizowane na dachu budynku S2.

Wentylacja mechaniczna nawiewno–wywiewna realizowana jest poprzez centralę wentylacyjną, ilość powietrza nawiewanego i wywiewanego wynosi do 6200 m<sup>3</sup>/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 ta nie obsługuje innych pomieszczeń w budynku.

Przestrzeń obejmująca zaplecze kuchenne-socjalne wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewnej i wentylatory wyciągowe z poszczególnych pomieszczeń zblokowane z centralą.

Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna realizowana poprzez centralę wentylacyjną N42. Ilość powietrza nawiewanego wynosi do 2610 m<sup>3</sup>/h. Centrala jest wyposażona w filtry, nagrzewnicę 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. Wentylatory wyciągowe w poszczególnych pomieszczeniach mają możliwość regulacji prędkości obrotowej poprzez regulatory dostępne dla Najemcy.

Centrala wentylacyjna obsługująca przestrzeń kuchenne – socjalną Najemcy ma możliwość ustawienia temperatury powietrza nawiewanego (temp. mierzona za centralą na kanale) w zakresie 18-28 st. C. Centrala ta nie obsługuje innych pomieszczeń w budynku.

Źródłem ciepła dla budynków N, S1 i S2 jest węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Węzeł jest zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu technicznym na kondygnacji -2 (pomieszczenie -2.N.25).

Dodatkowo ogrzewanie przestrzeni lokalu odbywa się z wykorzystaniem grzejników wodnych.

## **2.8. Instalacja gazowa**

Budynek nie jest wyposażony w zewnętrzną i wewnętrzną instalację gazu.

## **2.9. Instalacja ppoż.**

Lokal oraz cały budynek jest wyposażony w system ppoż. w postaci hydrantów dn 25, SSP i DSO.

## **3. Architektura i Konstrukcja – wytyczne**

Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do ogólnego charakteru budynków przemysłowych oraz ich obecnej funkcji – Narodowe Centrum Kultury Filmowej.

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 Centrum. Należy zabezpieczyć sąsiadujące z Lokalem powierzchnie wspólne przed pyłem i kurzem oraz zabezpieczyć urządzenia i instalacje zamontowane na powierzchni Lokalu, np. Klima konwektory, czujki pożarowe. Należy zapewnić drożność i bezpieczeństwo ciągów komunikacyjnych ewakuacyjnych Centrum.

### **3.3. Konstrukcja**

Nie przewiduje się ingerencji w istniejący układ konstrukcyjny.

### **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:

- szyld montowany do elewacji (uzgodnienie z WUOZ i BAM) wykonany analogicznie lub w sposób nawiązujący stylistycznie do już istniejących na budynkach kompleksu EC1.
- szyld na fasadzie szklanej: z folii montowanej na szkle.

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

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. Identyfikacja wizualna**

Identyfikacja wizualna powinna nawiązywać do występującej na terenie EC1 Łódź - Miasto Kultur

### 3.6. Sala konsumpcyjna i zaplecza

Sale konsumpcyjne i zaplecza, zostaną w całości wyposażone przez Najemcę w wyposażenie stałe i ruchome oraz urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w obrębie Lokalu C. 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.

### 3.7. Tarasy zewnętrzne

Najemca ma do dyspozycji tarasy zewnętrzne na poziomie +2 oraz teren przylegający do budynku od strony południowej (tereny zewnętrzne EC1) z możliwością zaaranżowania letniego ogródka gastronomicznego. Teren przylegający od strony północnej ( ul. Hasa) są w władaniu Miasta.

## 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

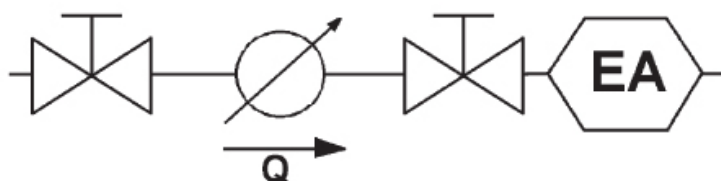
### 5.1. Instalacje wod-kan

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.