

## **Opis powierzchni najmu**

### **EC1 Zachód - N Rozbudowa, poziom 0, lokal L (Budynek T)**

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

Łączna powierzchnia lokalu na parterze wynosi brutto 449,51 m<sup>2</sup>, w tym:

- a) powierzchnia sali konsumpcyjnej: 234,90 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia zaplecza kuchenne - socjalnego: 115,12 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia patio: 51,56 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia toalet: 47,93m<sup>2</sup>.

#### **2. Stan istniejący**

Powierzchnia najmu Lokalu zlokalizowana jest na parterze budynku N-Rozbudowa. Budynek N-Rozbudowa tworzy funkcjonalną, użytkową i architektoniczną całość z rewitalizowanym zespołem budynków EC-1 Zachód i zlokalizowany jest w jego południowej części. Od południa sąsiaduje bezpośrednio z kamienicami usytuowanymi wzdłuż ul. Tuwima. Od północy otwiera się na plac EC1 na którym zlokalizowane są historyczne elementy wyposażenia terenu dawnej Elektrowni. Dogodny dojazd dla dostaw do budynku realizowany będzie od ul. Sass-Zdort, zlokalizowanej od strony wschodniej budynku i włączonej w ul. Tuwima. Budynek wybudowany został i otrzymał pozwolenie na użytkowanie w 2015 r. W budynku zlokalizowane są obecnie biura EC1, warsztat techniczny oraz powierzchnie wystawiennicze Centrum Nauki i Techniki a także przestrzeń wystawiennicza dla najmłodszych "Ulica Żywiołów".

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

Budynek jest niepodpiwniczony. Niewielkie podziemne pomieszczenie techniczne znajduje się jedynie w obrębie klatki schodowej pomiędzy osiami S4 i S5. Budynek posiada kształt zbliżony do trapezu i na większości swojego obszaru jest czterokondygnacyjny. Posadzka parteru przyjęta została na rzędnej +0,17 a stropy poszczególnych pięter są na poziomach +3,42; 6,82; 10,73. Poziom konstrukcji stropodachu wynosi +17,53.

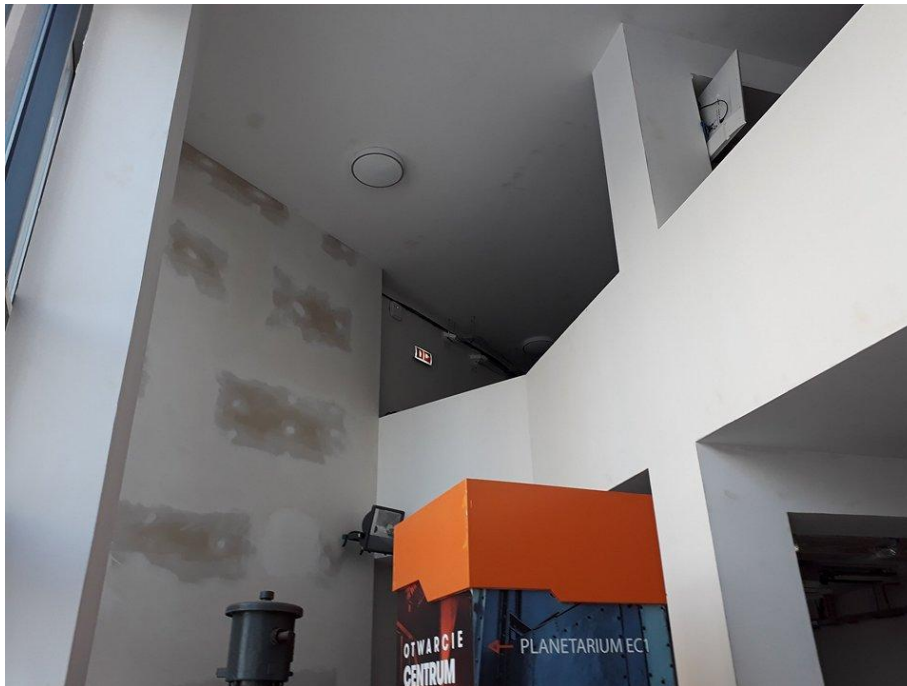
Monolityczną żelbetową konstrukcję budynku tworzą płyty stropowe o grubości 22 cm opierające się na umieszczonych w kierunku poprzecznym ramach żelbetowych, których rygle przyjęto o wysokości 60 cm i 120 cm w poziomie stropodachu, a słupy mają przekrój kwadratowy o wymiarach 50 x 50 cm lub okrągły o średnicy 50 cm. Rozstaw osiowy ram wynosi 660 cm. Ponadto obciążenia pionowe przenoszą ściany żelbetowe o grubości 25 cm, które również zapewniają sztywność przestrzenną obiektowi. Budynek posadowiony jest na ławach i stopach fundamentowych, a w

rejonach klatek schodowych na fragmentach płyt fundamentowych. Rzędną spodu fundamentów przyjęto na poziomie 216,8 m n.p.m., a w części zagłębionej na poziomie 214,34 m n.p.m., a ich grubość wynosi 60 lub 80 cm.

## 2.2. Architektura, wyposażenie i wykończenie

Do lokalu na parterze prowadzą trzy wejścia: wejście dla gości od strony północnej przez przeszklone drzwi fasady szklanej, wejście dla gości od strony wschodniej poprzez hol komunikacji ogólnej oraz wejście dla pracowników i dostaw od strony zachodniej, prowadzące do zaplecza kuchenneo-socjalnego.

Przestrzeń Lokalu wykonano w standardzie deweloperskim: niewykończone posadzki, ściany i sufity. Przestrzeń sali konsumpcyjnej na parterze jest obecnie połączona z przestrzenią na piętrze poprzez otwór w stropie pierwszego piętra wygradzony ścianami żelbetowymi do wysokości 110 cm od projektowanej, wykończonej posadzki (zdj. 1 i 2). Niezbędne jest wygradzenie tej przestrzeni ścianami w konstrukcji lekkiej o podniesionej izolacyjności akustycznej. Najemca ma w obowiązku estetycznie wykończyć wszystkie widoczne z poziomu parteru elementy ścian i stropów a Wynajmujący skutecznie odgrodzić w sposób uzgodniony z Najemcą, przestrzeń poziomu 0 od przestrzeni na poziomie +1.



Zdj. 1. Widok z poziomu parteru na poziom pierwszego piętra



Zdj. 2. Widok z poziomu parteru na poziom pierwszego piętra

### 2.3. Posadzka

Wylewka cementowa (zdj. 3). Rzędne i nośność posadzek:

- w pomieszczeniu sali konsumpcyjnej na parterze: +0,15; dopuszczalne obciążenia: 3 KN/m<sup>2</sup>
- w pomieszczeniu kuchni na parterze: +0,15; dopuszczalne obciążenia: 3,5 KN/m<sup>2</sup>
- w pomieszczeniu holu komunikacji ogólnej na parterze: rzędna +0,17 ; dopuszczalne obciążenia: 4 KN/m<sup>2</sup>



Zdj. 3. Posadzka na poziomie parteru

### 2.4. Ściany

Na terenie Lokalu znajdują się:

1. Ściany żelbetowe konstrukcyjne, zewnętrzne oraz wydzielające przestrzeń zaplecza kuchenneo-socjalnego od sali konsumpcyjnej. Ściany elewacyjne wykończone cegłą klinkierową.

2. Ściany wewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego, wydzielające min. pomieszczenia zaplecza kuchennego - socjalnego. Wykończenie ścian: tynk gipsowy grubości 1,5 cm, niemalowany.
3. Szklane ściany zewnętrzne kurtynowe, lekkie, wykonane w systemie aluminiowym. Ściany usytuowane od północy w strefie wejścia oraz od południa - wydzielające patio od sali konsumpcyjnej.

#### **2.5. Strop/Sufit**

Strop żelbetowy, monolityczny. W pomieszczeniach brak sufitów podwieszanych (zdj. 5).



Zdj. 5. Strop nad poziomem parteru

#### **2.6. Stolarka drzwiowa**

##### Drzwi na parterze:

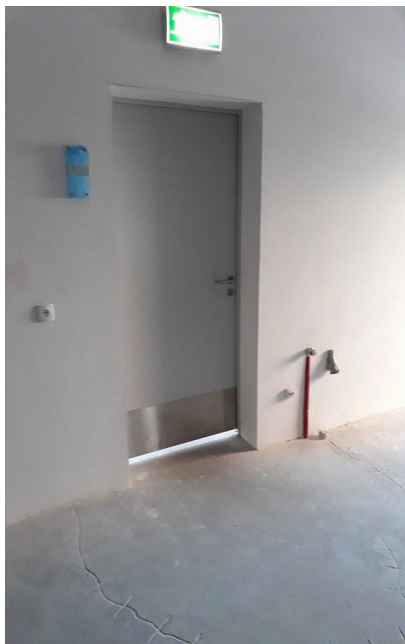
Drzwi zewnętrzne od strony północnej, w ścianie kurtynowej wykonano jako przeszklone (zdj. 6).

Drzwi wygradzające Lokal od strony wschodniej od przestrzeni holu komunikacji ogólnej (pom. 2N-0.21) wykonano jako szklane, dymoszczelne o odporności ogniowej 30 min. wyposażone w dźwignię antypaniczną.

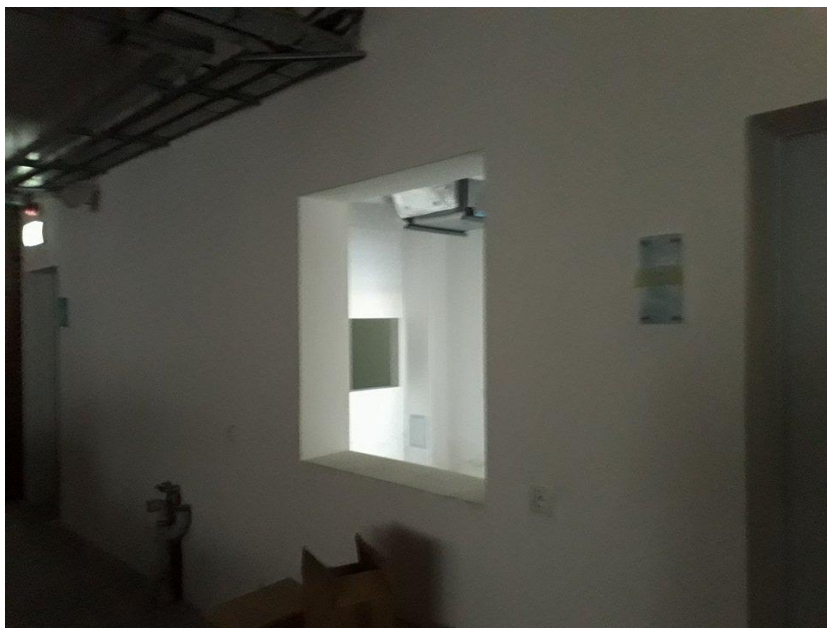
Drzwi wygradzające Lokal od strony zachodniej od przestrzeni komunikacji ogólnej (pom. 2N-0.1) wykonano jako stalowe dymoszczelne o odporności ogniowej 30 min. wyposażone w dźwignię antypaniczną. Obecnie są oklejone reklamą sąsiadującej ul. Żywiołów.



Zdj. 6. Drzwi zewnętrzne w ścianie kurtynowej północnej prowadzące na teren zewnętrzny EC1



Zdj. 7. Drzwi w Lokalu



Zdj. 8. Otwory przelotowe w Lokalu

Pozostałe drzwi wewnętrzne oraz drzwi do toalet wykonano jako stalowe bez odporności ogniowej (zdj. 7). Szczegóły wyposażenia drzwi – zgodnie z rysunkami zestawienia drzwi.

Wykonano otwory w ścianach do montażu szaf przelotowych, zaznaczone na rys. rzutów (zdj. 8)

### **2.7. Windy**

W sąsiedztwie Lokalu znajdują się dwa dźwigi. Winda od strony wschodniej usytuowana pomiędzy biegami schodów klatki schodowej komunikacji ogólnej jest windą osobową przystosowaną dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach. Winda od strony zachodniej (zdj. 9), zlokalizowana przy korytarzu komunikacji ogólnej jest windą towarową i może być wykorzystywana przez Najemcę do transportu towarów na piętro, w przypadku wynajęcia przez niego powierzchni opcjonalnej.



Zdj. 9. Winda towarowa

## 2.8. Patio

W południowej części Lokalu znajduje się patio doświetlające salę konsumpcyjną (zdz. 10). Patio oddzielone jest od Lokalu przeszkloną ścianą z drzwiami, umożliwiającymi wejście na nie z sali konsumpcyjnej. Nawierzchnia patio – żwirowa.



Zdj. 10. Patio, drzwi do patio

## 2.9. Toalety

Toalety dla klientów wykonane zostały w stanie deweloperskim. Ściany, posadzki i sufity nie są wykończone. Wykonano drzwi zewnętrzne do pomieszczeń toalet oraz drzwi do kabin ustępowych jak również oświetlenie i wentylację mechaniczną.

## 2.10. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ

Na terenie Lokalu brak elementów będących pod ochroną Konserwatora Zabytków.

## 3. Architektura i Konstrukcja- wytyczne

Wszystkie istniejące, niewykorzystane i zdemontowane przez Najemcę elementy, obudowy, meble, oprawy oświetleniowe, drzwi lub elementy stolarki drzwiowej itp. zostaną protokolarnie przekazane Wynajmującemu, ponieważ stanowią jego własność.

Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do ogólnego charakteru budynków przemysłowych oraz ich obecnej funkcji - Centrum Nauki i Techniki EC1.

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**

Z uwagi na to, że prace adaptacyjne/aranżacyjne będą prowadzone w budynku działającego Centrum Nauki i Techniki, Najemca jest zobowiązany, w wymagających tego miejscach, wygrodzić Lokal ścianami osłonowymi oraz wykleić powierzchnie szklane folią nieprzezierną. 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 przebiegających przez Lokal. Prace bardzo głośne lub szczególnie uciążliwe mogą być prowadzone tylko poza godzinami otwarcia Centrum Nauki i Techniki.

### **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. Zabudowa frontu/ witryna**





Zdj. 11. Elewacja zewnętrzna, północna Lokalu

Najemca zobowiązany jest do zapewnienia, aby witryna Lokalu (zdj. 11) pozostawała czysta i estetyczna, a także by system oświetlenia witryny był sprawny. Witryna pozostaje podświetlona w godzinach otwarcia restauracji.

W świetle witryny, jak również w sali konsumpcyjnej Lokalu oraz w innych przestrzeniach Lokalu dostępnych dla klientów (ogródek, patio), należy stosować materiały wysokiej jakości. Preferowane: metal, szkło hartowane i bezpieczne, szkło laminowane, trawione, emaliowane, surowe drewno, płyta meblowa, płytki cementowe, corten.

### 3.5. Szyld

Szyld – tj. logo/ znak graficzny identyfikujący działalność Najemcy w formie przestrzennej, umieszczony na elewacji zewnętrznej północnej budynku N-Rozbudowa. Wykonanie szyldu leży w gestii Najemcy. 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.

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.

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 EC Zachód
- szyld na fasadzie szklane: z folii montowanej na szkło.

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.

### **3.6. 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 m.in. za utrzymanie czystości podłóg, stolików, opróżnianie koszy na śmieci.

Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe i ograniczoną liczbę osób mogących przebywać w pomieszczeniu w jednym czasie (80 osób), Najemca zobowiązany jest dostosować liczbę miejsc dla klientów do ograniczeń zdefiniowanych w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obiektów EC1.

### **3.7. Patio, ogródek zewnętrzny**

Najemca ma do dyspozycji przestrzeń patio o pow. 51,6 m<sup>2</sup> w południowej części budynku oraz teren zewnętrzny o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> (zdj. 13) usytuowany od strony północnej budynku, z możliwością zaaranżowania letniego ogródka gastronomicznego.



Zdj. 13. Drzwi zewnętrzne w ścianie kurtynowej północnej prowadzące na teren zewnętrzny EC1

#### 4. Instalacje elektryczne

##### 4.1. Stan istniejący

Pomieszczenia mają w pełni wykonaną następującą instalację elektryczną, słaboprądowa i teletechniczną:

1. Instalacja oświetlenia podstawowego, awaryjnego i ewakuacyjnego.
2. Instalacja gniazd jedno i trójfazowych oraz wypustów (zakończonych puszkami elektrycznymi).
3. Instalacja gniazd zasilanych z napięcia gwarantowanego (DATA).
4. Instalacja SSP – System Sygnalizacji Pożarowej.
5. Instalacja DSO – Dźwiękowy System Ostrzegawczy.
6. Instalacja SSWiN – System Sygnalizacji Włamania i Napadu.
7. Instalacja BMS – automatyczne sterowanie wybranymi elementami budynku.
8. Instalacja KD – Kontroli Dostępu.
9. Instalacja przyzywowa – w toaletach dla niepełnosprawnych.
10. Strukturalna sieć LAN (z ewentualnym dostępem do Internetu).
11. System zasilania i sterowania wentylacją.

Cała sieć zasilana jest z rozdzielnic RG (gastronomii) za pośrednictwem rozdzielnic piętrowej TG-1. Moc zainstalowana w tej rozdzielni wynosi 104,7 kW, a przewidywana moc szczytowa 52,7 kW. Po uwzględnieniu wszystkich już zainstalowanych odbiorników energii elektrycznej, przewiduje się, że najemca będzie mógł wykorzystywać swoje urządzenia (z gniazd jedno i trójfazowych oraz wypustów) do mocy szczytowej 45 kW (moc zainstalowana może być większa).

Najemca będzie mógł dokonywać przeróbek i rozbudowy istniejącej instalacji tylko za zgodą Wynajmującego po uprzednim przedstawieniu stosownego projektu.

Na obiekcie zainstalowana jest też rozdzielnica napięcia gwarantowanego TGK-1 (dla komputerów). Zasilana jest ona z rozdzielnicy RUPS1. Maksymalna moc jaka można z niej uzyskać wynosi 0,7 kW. Na parterze znajdują się trzy gniazda zasilane z tej rozdzielnicy.

#### **I. Rozliczenie za energię elektryczną**

Rozliczenie za zużyta energię elektryczną będzie odbywać się na podstawie wskazań liczników zainstalowanych w rozdzielnicach TG-1 i TG-2. Wszystkie liczniki i analizatory współpracują z siecią BMS, co umożliwi dokonywanie zdalnych odczytów wskazań.

W przypadku wynajmu części powierzchni na piętrze po stronie Najemcy pozostaje wykonanie rozdziału instalacji i zainstalowanie własnej rozdzielni z opomiarowaniem oraz podłączeniem do systemu BMS.

#### **II. Inne**

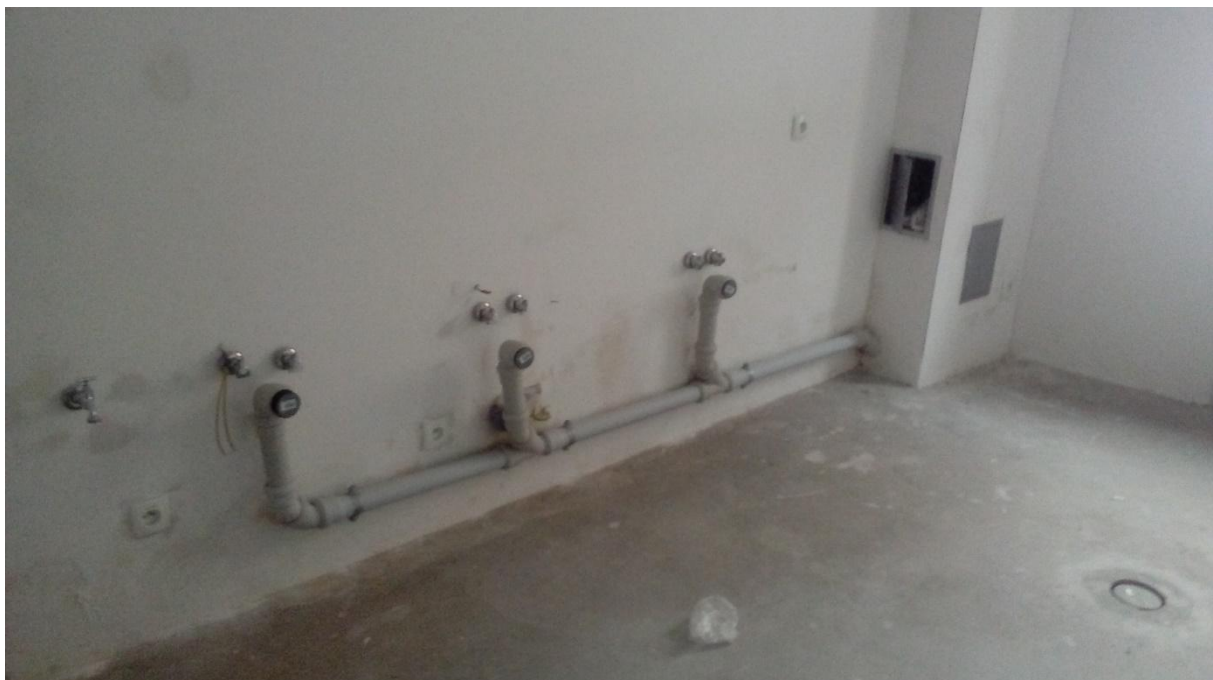
W przestrzeni proponowanej na wynajem na każdym poziomie znajduje się sterownik do instalacji wentylacji. Za jego pomocą można dokonywać regulacji wydajności i temperatury powietrza.

### **5. Instalacje sanitarne**

#### **5.1. Stan istniejący**

##### **5.1.1. Instalacje wod-kan**

Lokal na parterze podzielony jest na część konsumpcyjną oraz zaplecze kuchenne - socjalne. Zaplecze kuchenne-socjalne wyposażone jest w podejścia wod-kan (zdj. 14 i 15) – wyposażenie w biały montaż pozostaje po stronie Najemcy. Do sali konsumpcyjnej na parterze przylegają pomieszczenia toalet dla gości – standard wyposażenia jak dla zaplecza kuchenne-socjalnego. – Wyposażenie toalet w biały montaż pozostaje po stronie Najemcy. Istniejące podejścia wodne w Lokalu zostały wykonane z rur PP dn 16x2,0, podejścia kanalizacyjne dn 50, 110 z PVC niskoszumowego. Ilość podejść wodno – kanalizacyjnych – zgodnie z załączonymi rzutami wod-kan parteru.



## Zdj. 15. Podejścia wodne i kanalizacyjne w Lokalu – parter

Zawory odcinające podejścia wodociągowe zainstalowane są przy pionach W03, W03a, W09, W10, W11, W11a – lokalizacja jak na załączonych rzutach (rys. 1- 2).

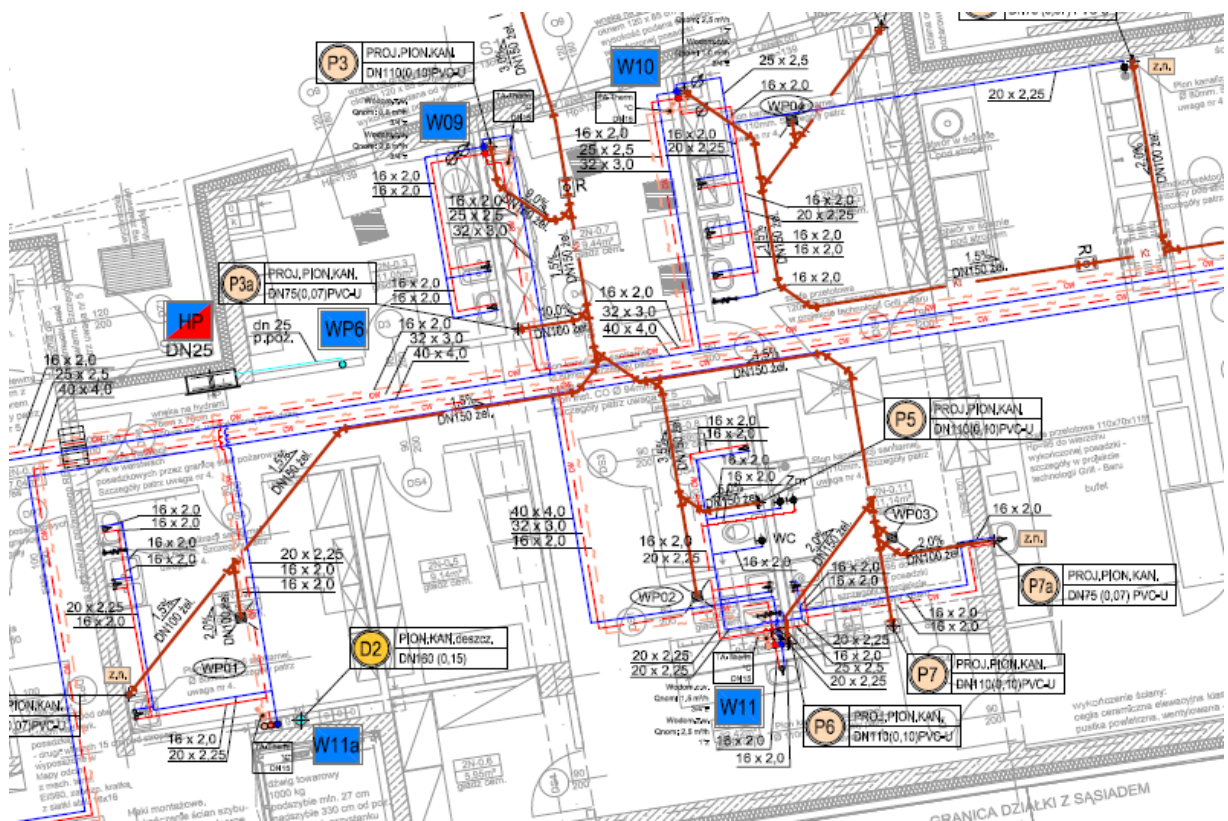
Wodomierze wody zimnej oraz ciepłej zainstalowane są na odcinkach od następujących pionów:

- parter – pion W09, W10, W11

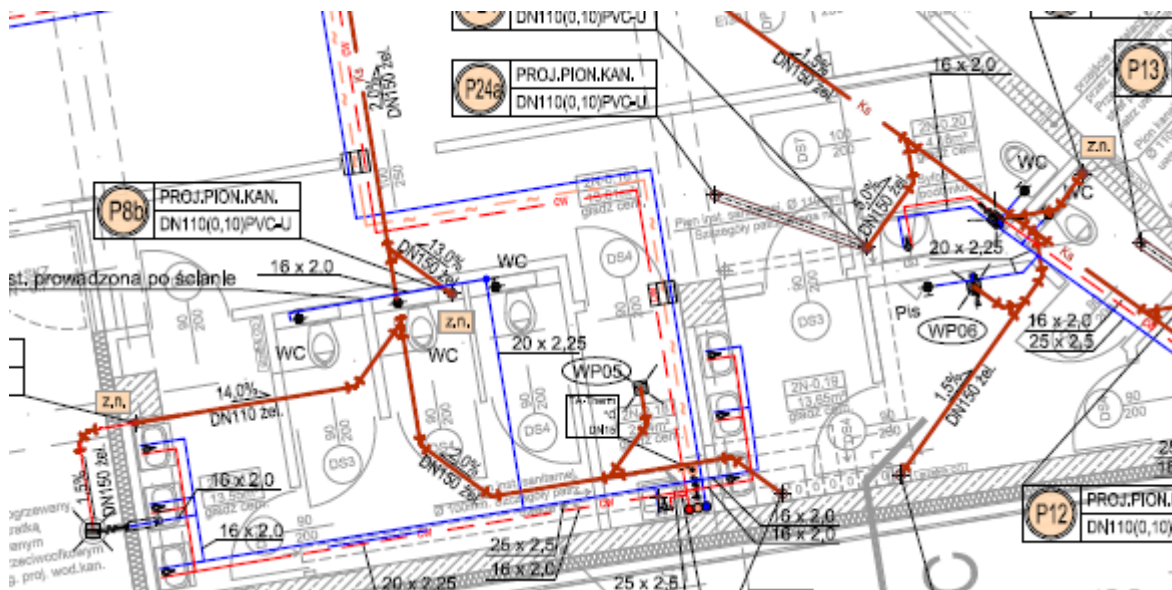
Wodomierze wody zimnej i ciepłej konieczne do zainstalowania przez Najemcę:

- parter – na odcinkach od pionów: W03, W03a, W11a

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

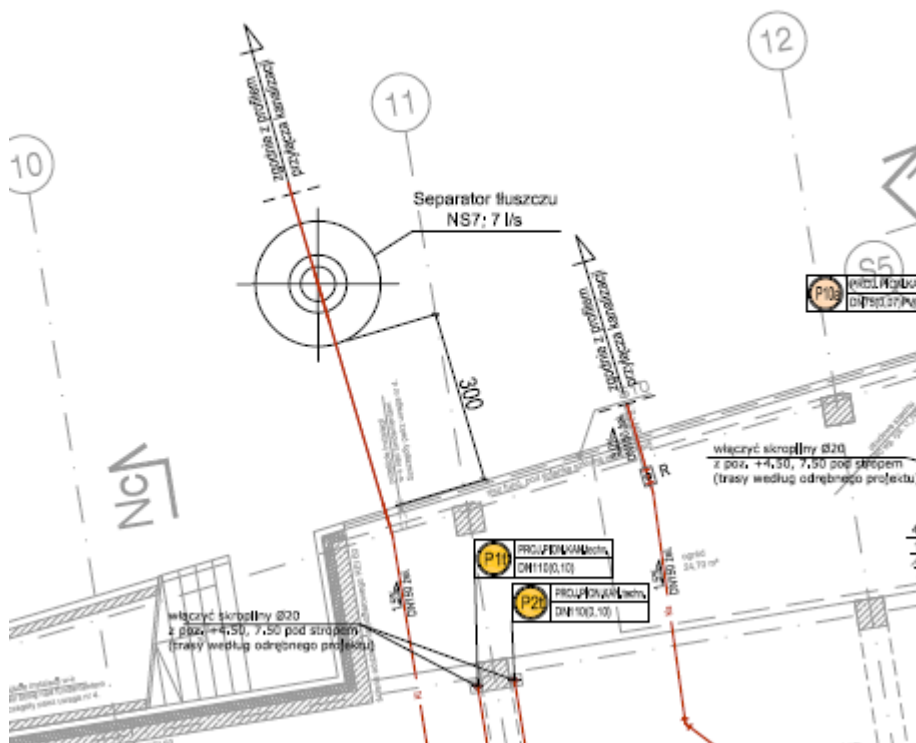


Rys. 1. Układ podejść wod-kan – zaplecze kuchenne-socjalne na parterze



Rys. 2. Układ podejść wod-kan – toalety dla gości na parterze

Dla Lokalu został przewidziany separator tłuszczu umiejscowiony w studzience na zewnątrz lokalu – lokalizacja zgodnie z poniższym rysunkiem (rys. 5). Utrzymywanie instalacji tłuszczowej we właściwym stanie eksploatacyjnym i technicznym, w tym czyszczenie separatora leży po stronie Najemcy.



Rys. 5. Lokalizacja separatora tłuszczu

### 5.1.2. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Przestrzeń obejmująca salę konsumpcyjną wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej i klimatyzację.

Wentylacja mechaniczna nawiewno–wywiewna realizowana jest poprzez centralę wentylacyjną N47W48 (zdj. 17). 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. Istnieje możliwość schłodzenia lub dogrzania powietrza poprzez klimakonwektory znajdujące się w przestrzeni sali konsumpcyjnej.



Zdj. 17. Kanały wentylacyjne – centrala N47W48

Układ klimatyzacji/dodatkowego ogrzewania stanowią klimakonwektory sufitowe Aermec (zdj. 18) w ilości 4 szt. na parterze, rozmieszczone symetrycznie pod sufitem na planie pomieszczenia sali Konsumpcyjnej. Sterowanie nastawami odbywa się poprzez sterownik ścienny (zdj. 19) zainstalowany na słupie w centralnej części pomieszczenia – zmiana nastaw możliwa indywidualnie przez Najemcę lokalu, który będzie miał zapewniony dostęp do szafki ze sterownikiem. Dopuszcza się wykonanie przez Najemcę na własny koszt zabudowy części rurowej oraz odsłoniętych elementów klimakonwektorów w sposób uzgodniony z Wynajmującym.



Zdj. 18. Klimakonwektor sufitowy Aermec



Zdj. 19. Sterownik do klimakonwektora sufitowego

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 (zdj. 20) w poszczególnych pomieszczeniach mają możliwość regulacji prędkości obrotowej poprzez regulatory dostępne dla Najemcy.



Centrala wentylacyjna obsługująca przestrzeń kuchенно-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.



Zdj. 20. Wentylator wyciągowy – W45

Dodatkowo ogrzewanie przestrzeni na zapleczu kuchенно-socjalnym na parterze odbywa się z wykorzystaniem grzejników wodnych (zdj. 21).



Zdj. 21. Grzejnik na zapleczu kuchенно-socjalnym

### **5.1.3. Instalacja ppoż.**

Lokal oraz cały budynek Rozbudowy jest wyposażony w system ppoż. w postaci hydrantów dn 25.

## **5.2. Stan projektowany**

### **5.2.1. Instalacje wod-kan**

Dopuszcza się zwiększenie ilości podejść wod-kan w Lokalu pod warunkiem wykonania następujących prac budowlanych i projektowych:

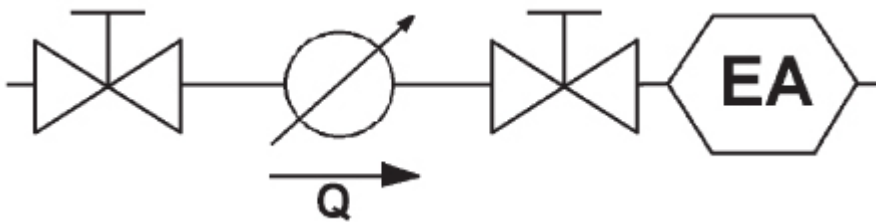
- inwentaryzacja Średnic oraz przyborów sanitarnych w budynku Rozbudowy;

- 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).

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 oraz doprowadzeniem ich do istniejącego standardu.

Najemca będzie zobowiązany do opomiarowania poboru wody ciepłej i zimnej poprzez montaż wodomierzy. Schemat montażu przedstawia rys. 6.

Sposób wbudowania wodomierza w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.



Rys. 6. Schemat montażu wodomierza i zaworu antyskażeniowego.

### 5.2.2. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Wynajmujący zaleca pozostawienie instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, ogrzewania oraz ppoż. bez zmian. Jednakże w przypadku konieczności dostosowania wyposażenia pomieszczeń do wymagań szczegółowych norm i przepisów sanitarnych/technicznych, dopuszcza się przebudowę/rozbudowę powyższych instalacji po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym, na zasadach analogicznych jak w przypadku instalacji wod-kan.

### 5.2.3. Instalacja ppoż.

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

### 5.2.4. Instalacja gazowa

Wynajmujący dopuszcza doprowadzenie i wykonanie przez Najemcę instalacji gazowej w budynku dla potrzeb kuchni. Wynajmujący dopuszcza wykonanie powyższej instalacji pod warunkiem uzyskania przez Najemcę wszystkich niezbędnych zezwoleń i decyzji z tym związanych oraz wykonania

wszystkich niezbędnych prac zarówno projektowych jak i wykonawczych (w tym instalacji detekcji gazu).