

**Załącznik nr 5** do Zaproszenia do zaproszenia do składania zgłoszeń do negocjacji dotyczącym wynajmu i użytkowania powierzchni przewidzianych do prowadzenia działalności komercyjnych w budynkach zrewitalizowanego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi EC1 Wschód- NCKF, poziom +3; +2, **lokal Klubokawiarnia** (budynek N)

## Opis powierzchni najmu

### EC1 Wschód NCKF, poziom +3 +2 lokal Klubokawiarnia (budynek N)

#### 1 Powierzchnia najmu

Powierzchnię najmu stanowi bar kawowy- bufet wraz z zapleczem oraz dwiema salami konsumpcyjnymi na poziomie +3 oraz sala konsumpcyjna na poziomie +2.

a) Bar kawowy - bufet	14,35 m <sup>2</sup>
b) Sala konsumpcyjna – łącznie 316,73 m <sup>2</sup>	
• Strefa kawiarniano czytelnicza; poziom +2 (2.N.16)	120,95 m <sup>2</sup>
• Klubokawiarnia- Kawiarnia; poziom +3 (3.N.24z)	39,61 m <sup>2</sup>
• Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) ; poziom +3 (3.N.9)	156,17 m <sup>2</sup>
c) Zaplecze ; (poziom +3) o łącznej powierzchni	15,04 m <sup>2</sup>
(w tym pomieszczenie socjalne (3.N.14b) 10,28 m <sup>2</sup> , pomieszczenie porządkowe (3.N.14) 3,34 m <sup>2</sup> i WC dla personelu (3.N.14a) 1,42 m <sup>2</sup>	

#### 2 Stan istniejący

##### 2.1 Konstrukcja budynku

W strefach wymagających jak najlepszej izolacyjności akustycznej, oraz ze względu na duże rozpiętości zastosowana jest konstrukcja żelbetowa prefabrykowana, w pozostałych żelbetowa monolityczna szkieletowa. Dach budynku w postaci konstrukcji zespolonej stalowo-żelbetowej, konstrukcji stalowej oraz drewnianej – z drewna klejonego.

##### 2.2 Posadzki

Strefa kawiarniano czytelnicza +2 (2.N.16), Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9)- wykładzina kauczukowa biała 0,2 cm  
Zaplecze, w pomieszczenia socjalne i WC – płytki gresowe na wylewce.

##### 2.3 Ściany

Ściany konstrukcyjne – żelbetowe.

Ściany wewnętrzne murowane – cegła

Ściany zewnętrzne – aluminiowo-szklane.

##### 2.4 Strop/Sufit

Stropy budynku żelbetowe oraz prefabrykowane sprężane. W pomieszczeniu Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9) oraz Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) sufit powieszany rastrowy. W pomieszczeniu strefa kawiarniano czytelnicza +2 (2.N.16)– membrana Barrisol.

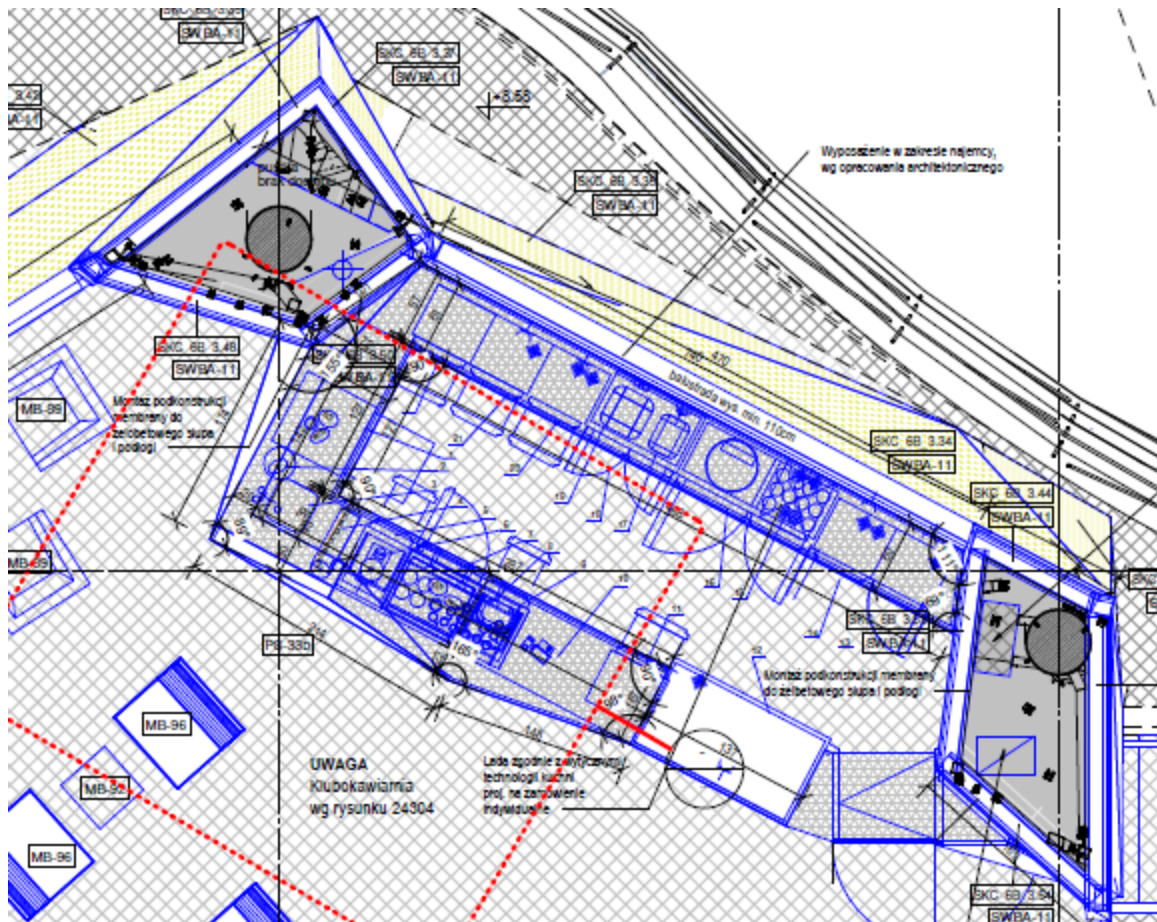
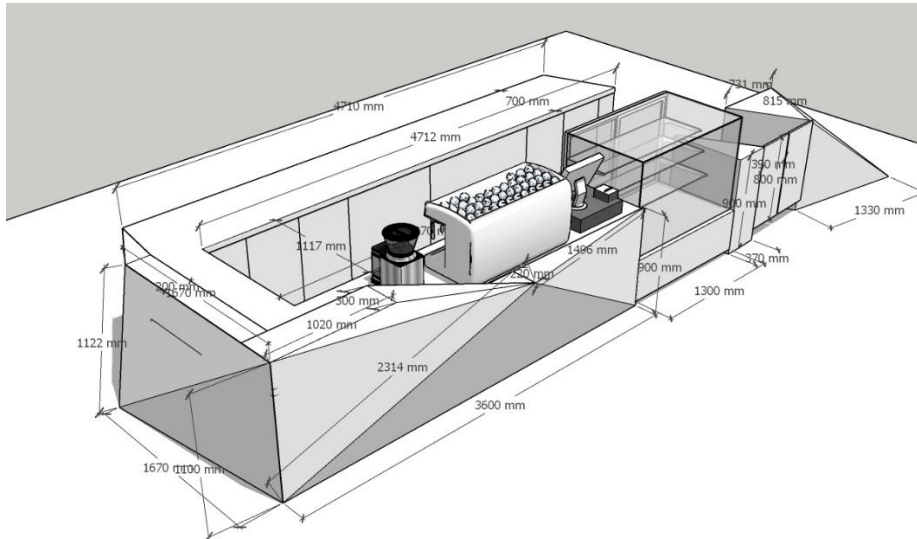
## 2.5 Stolarka drzwiowa

Drzwi pomiędzy pomieszczeniem Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) a pomieszczeniem Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9), dwuskrzydłowe, dymoszczelne, ewakuacyjne.

Drzwi prowadzące do toalet – o odporności ogniowej EI 60

Drzwi do holu windowego – o odporności ogniowej EI 30

## 3 Bar Kawowy - bufet

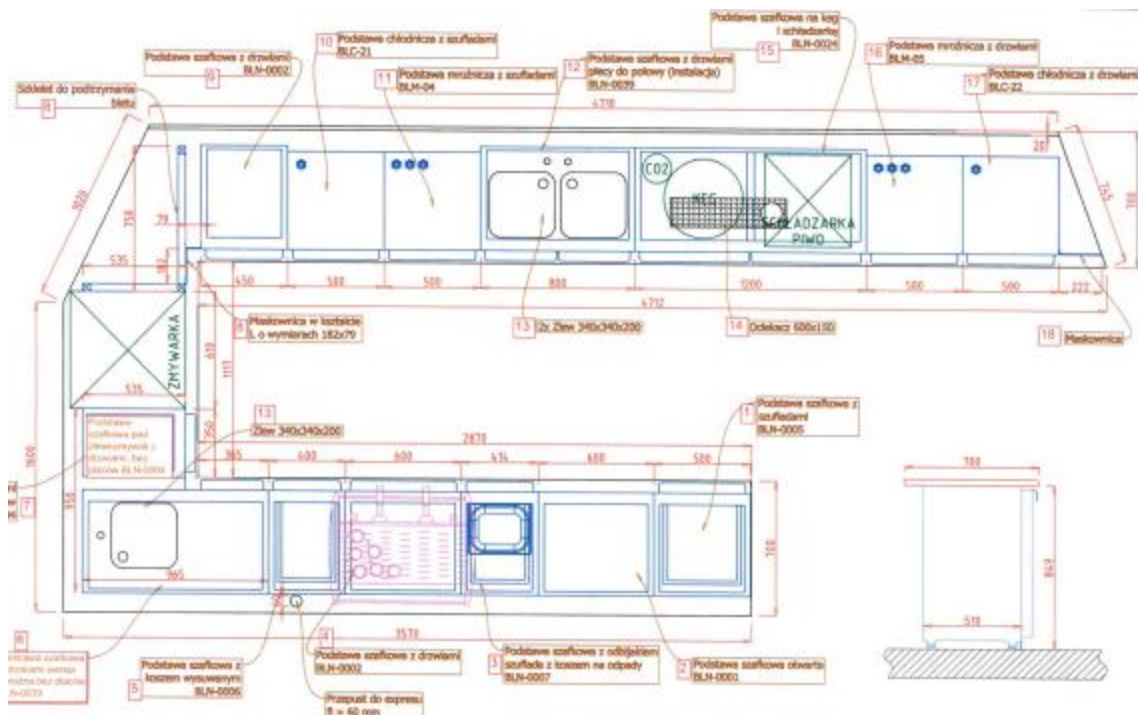


Bar kawowy – bufet na planie prostokąta znajduje się w pomieszczeniu Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) na poziomie +3.

Wykonany został z białej płyty Staron oraz płyty wiórkowej P2 typ E1.

### 3.1 Bar kawowy – bufet – wyposażenie

Bar kawowy – bufet jest w pełni wyposażony w sprzęt i urządzenia kuchenne (w tym profesjonalny ekspres do kawy).



LP	Mebel/sprzęt	Symbol	Ilość
1	Podstawa chłodnicza z drzwiami	BLC-22	1
2	Podstawa mroźnicza z drzwiami	BLM-05	1
3	Podstawa szafkowa na keg i schładzarkę	BLN-0024	1
4	Ociekacz 600x150		1
5	Podstawa szafkowa	BLN-0039	1
6	Zlewowzmywak 340x340x200		2
7	Podstawa mroźnicza z szufladami	BLM-04	1
8	Podstawa chłodnicza z szufladami	BLC-21	1
9	Podstawa szafkowa z drzwiami	BLN-0002	1
10	Zmywarka		1
11	Podstawa szafkowa pod zlewowzmywak	BLN-0004	1
12	Zlewowzmywak 340x340x200		1
13	Podstawa szafkowa z koszem wysuwany	BLN-0006	1
14	Podstawa szafkowa z drzwiami	BLN-0002	1
15	Podstawa szafkowa z odbilakiem, szuflada z koszem na odpady	BLN-0007	1
16	Podstawa szafkowa otwarta	BLN-0001	1
17	Podstawa szafkowa z szufladami	BLN-0005	1
	<b>AGD</b>		
1	Schładzarka do piwa Lindr 40 l ; 2-obiegowa		1
2	Nalewak do piwa podwójny z instalacją		1
3	Zmywarka do naczyń Grand Series - Easy Line - 500 B DD		1
4	Uzdatniacz do wody z zaworami HENDI 12L. Model 231227		1
5	Młynek do mielenia kawy HENDI 208885		1
6	Express do kawy 3 groups Rancilio, Classe 7		1
7	Witryna cukiernicza BOLARUS. Model Wertika 1300		1
8	Wózek kelnerski		1
	<b>Terminal POS</b>		
1	Drukarka fiskalna POSNET ERGO ONLINE		1
2	Terminal komputerowy 15 CL-A + Windows 10 IoT LTSC Entry		1
3	Szuflada SKL		1

### 3.2 Sale konsumpcyjne - wyposażenie

Sale konsumpcyjne:

- Strefa kawiarniano czytelnicza +2 (2.N.16)
- Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z)
- Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9)

zostaną w całości wyposażone w meble przez Wynajmującego – zgodnie ze specyfikacją poniżej.

Sale konsumpcyjne pełnią jednocześnie funkcję przestrzeni komunikacyjnych obiektu.

Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w strefie sal konsumpcyjnych, czyli za min. utrzymanie czystości podłóg, stolików, opróżnianie koszy na śmieci w godzinach otwarcia lokalu.

LP	Mebel	Symbol mebla	Liczba mebli
1	Stolik kawowy	MB-92	25
2	Fotel modułowy - moduł podstawowy	MB-FM	53
3	Fotel modułowy - moduł lewy	MB-FML	3
4	Fotel modułowy - moduł prawy	MB-FMP	3
5	Regał kawiarniany	MB-95	8



**MB- FM**



**MB FML**



**MB-95**



**MB-92**



## 4 Architektura i Konstrukcja- wytyczne

### 4.1 Konstrukcja

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

### 4.2 Rzędne i nośności posadzek:

- posadzka w pomieszczeniu Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) oraz Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9)– poziom +3: +13,20; dopuszczalne obciążenia: 4KN/m<sup>2</sup>
- posadzka w pomieszczeniu Strefa kawiarniano czytelnicza +2 (2.N.16) +8,58; dopuszczalne obciążenia: 4KN/m<sup>2</sup>
- Posadzka na zapleczu dopuszczalne obciążenia: 3 KN/m<sup>2</sup>
- Posadzka w toaletach dopuszczalne obciążenia: 2 KN/m<sup>2</sup>

Wynajmujący nie dopuszcza zmiany wykonanej posadzki ani cokołów.

### 4.3 Zabudowa frontu/ witryna

Nie dopuszcza się zmiany kształtu frontu lamy wydawczej. Dopuszcza się zmianę frontu lamy po uzgodnieniu z Wynajmującym. Dopuszcza się wystąpienie w przestrzeni wydawczej niektórych segmentów lamy za pomocą szkła lub tablic z treścią menu. 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 przemysłowych oraz ich obecnej funkcji: NCKF.

Zabrania się stosowania materiałów łatwo zapalnych, kapiących, odpadających w czasie pożaru, wydzielających toksyczne produkty rozkładu.

### 4.4 Ściany

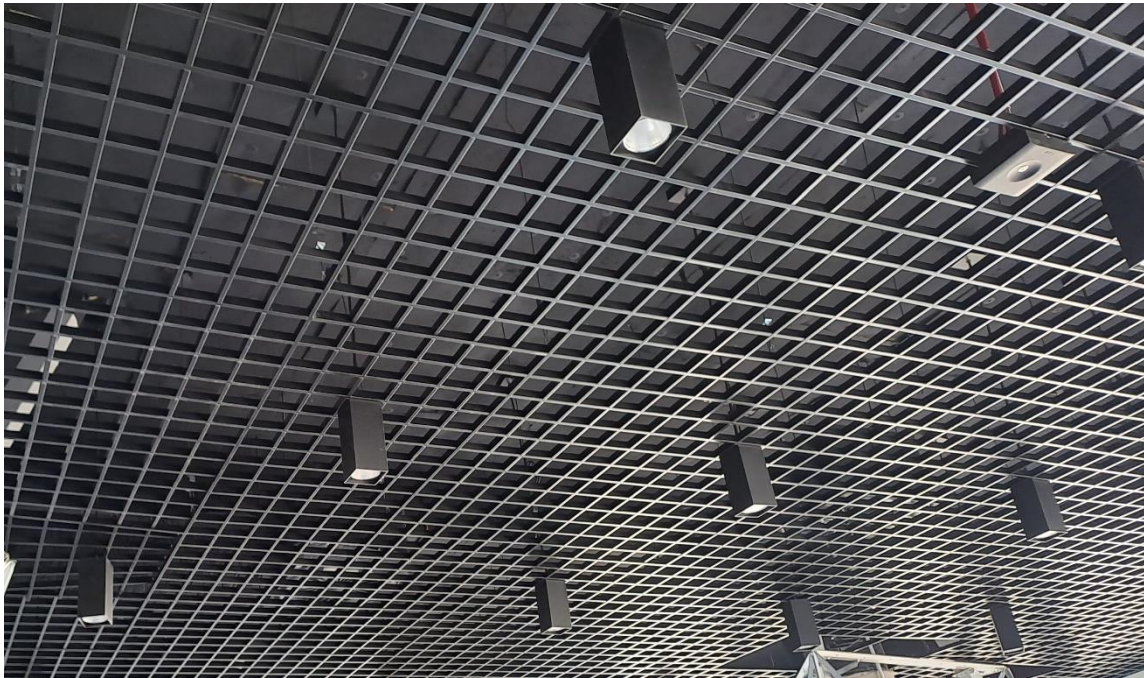
Nie dopuszcza się zmian i przebudowy ścian lokalu.

### 4.5 Sufity

W pomieszczeniu Klubokawiarnia (Sala panoramiczna) +3 (3.N.9) oraz Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z) sufit powieszony rastrowy. W pomieszczeniu Strefa kawiarniano czytelnicza +2 (2.N.16)– membrana Barrisol.

Zabronione jest podwieszanie jakichkolwiek elementów do konstrukcji sufitów rastrowych oraz do membrany Barrisol. Jakiegokolwiek powieszenia elementów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym sposobu i miejsca zamocowania podwieszenia do konstrukcji budynku.





#### **4.6 Stolarka drzwiowa**

Nie dopuszcza się zmiany istniejącej stolarki drzwiowej.

#### **4.7 Szyld**

Szyld – tj. Logo / znak graficzny identyfikujący działalność Najemcy w formie przestrzennej, umieszczony nad ladą 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.

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 którego 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 szkłe, 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.

#### **4.8 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 Wschód. Nowo projektowane znaki i elementy muszą być spójne graficznie i kolorystycznie z istniejącymi elementami.

#### **4.9 Zespół sanitarny dla pracowników:**

Pomieszczenie porządkowe	3.N.14	3,34 m <sup>2</sup>
WC dla personelu	3.N.14a	1,42 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie socjalne	3.N.14b	10,28 m <sup>2</sup>

Toaleta dla personelu: podłoga – gress ściany wykończone płytkami.

Pomieszczenie socjalne: podłoga gress, ściany malowane.

### **5 Instalacje elektryczne**

#### **5.1 Pomieszczenia**

Przeznaczone na wynajem pomieszczenia – sale konsumpcyjne, w projekcie budowlanym zostały oznaczone w następujący sposób:

- |  |          |
|--|----------|
| a) Strefa kawiarniano czytelnicza (+2)         | 2.N.16   |
| b) Klubokawiarnia- Kawiarnia (+3)              | 3.N.24z  |
| c) Klubokawiarnia (Sala panoramiczna +3)       | 3.N.9    |
| d) Pomieszczenie socjalne                      | 3.N.14.b |
| e) Pomieszczenie porządkowe + WC dla personelu | 3.N.14   |

Wszystkie pomieszczenia mają w pełni wykonaną instalację elektryczną.



## 5.2 Zasilanie

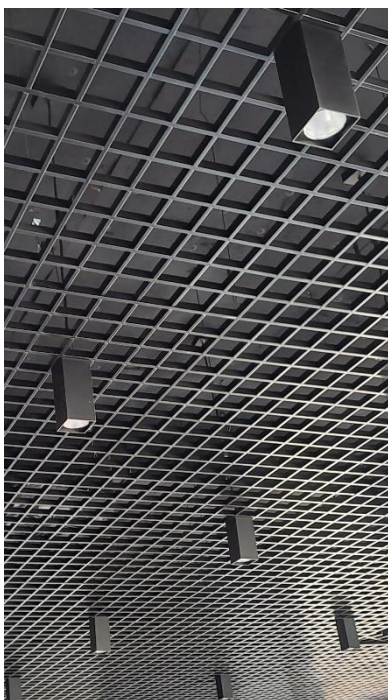
Zasilanie urządzeń baru kawowego – bufetu odbywa się z rozdzielni umieszczonej na słupie w pomieszczeniu Klubokawiarnia- Kawiarnia +3 (3.N.24z). Rozdzielnia TB wyposażona jest w licznik 3 – fazowy .

Całkowita moc zainstalowana w rozdzielni wynosi ~16 KW (bez mocy na oświetlenie, ogrzewanie, klimatyzację, wentylację, chłodnictwo – dla sal konsumpcyjnych oraz zaplecza).



## 5.3 Oświetlenie

Wszystkie pomieszczenia wyposażone są w sufitowe oprawy oświetleniowe.



Oświetlenie sal konsumpcyjnych



oświetlenie zaplecza

Sala konsumpcyjna oświetlana jest oprawami oświetleniowymi. Zasilanie opraw odbywa się z pominięciem licznika energii elektrycznej zainstalowanej w rozdzielnicy TB. Najemca będzie partycypował w kosztach oświetlenia.

## 5.4 Gniazda

Wszystkie pomieszczenia wyposażone są w gniazda 1 – fazowe (Zdj. 15). Najemca może dokonywać na własny koszt rozbudowy tego typu instalacji (rozgałęźniki, przedłużacze) pod warunkiem nie przekroczenia mocy zainstalowanej.



Zdj. 15 Przykładowe gniazdo 1-fazowe w Lokalu.

## 6 Teleinformatyka

Cała wynajmowana przestrzeń znajduje się w zasięgu sieci Wi-Fi. Najemca może z niej korzystać po dokonaniu uzgodnień z działem IT (odpłatnie).

## 7 Wentylacja

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

Dla klubokawiarni (pom. 3.N.9) przewiduje się nowoprojektowany system wentylacyjny N23/W23, temperatura nawiewu dla lata  $t_{nL}=+24^{\circ}\text{C}$ , dla zimy  $t_{nZ}=+20^{\circ}\text{C}$ . Wilgotność względna powietrza w pomieszczeniu nieregulowana. Wydajność centrali wentylacyjnej  $V=2000\text{m}^3/\text{h}$  po stronie nawiewnej i  $V=2000\text{m}^3/\text{h}$  po stronie wywiewnej.

Dla klubokawiarni przewiduje się następujące rozwiązanie projektowe:

- kanał nawiewny N23 o wydajności  $V=2000\text{m}^3/\text{h}$  (wykorzystanie czerpni N15, likwidacja wentylatora nawiewnego N15 oraz nagrzewnicy N15, wykorzystanie ciepła technologicznego dla nowoprojektowanej centrali),
- kanał wywiewny W23 o wydajności  $V=2000\text{m}^3/\text{h}$  (nowoprojektowana wyrzutnia na kondygnacji +5, osie 1-2),

Lokalizacja centrali nawiewno-wywiewnej na kondygnacji +5 w maszynowni (osie 1/C-E). Nagrzewnica wodna zasilana z węzła ciepłego (rezerwa ciepła z likwidowanej nagrzewnicy N15), chłodnica freonowa, wymiennik odzysku ciepła glikolowy. Pobór powietrza z czerpni istniejącej w osiach 4-5/G, wyrzut w istniejącym pasie wyrzutni w osiach A/1-2, na poziomie +5.

Wentylatory wyposażone w regulator obrotów, nagrzewnica dobrana z rezerwą 5K.

Kanały tranzytowe systemu N23/W23 pomiędzy kondygnacją +3 a +5 zlokalizowane w szachcie przy osi 1/C). Istniejąca klimatyzacja freonowa, która zapewni również ogrzewanie pomieszczenia w zimie. Pomieszczenie socjalne dla personelu, usytuowane na poziomie klubokawiarni w tylnej części sali nr 3.N.9 wentylowane z istniejącego systemu N5. Wyciąg z pomieszczenia WC poprzez włączenie do istniejącego systemu WC3.

Przestrzeń klubokawiarni zlokalizowana na antresoli (3.N.24z Klubokawiarnia - Kawiarnia) wentylowana z istniejącego systemu N5 ( $V_n=1500\text{m}^3/\text{h}$ ). Z obszaru baru kawowego powietrze

usuwane nad dach poprzez system WT24 w ilości  $V_w=500\text{m}^3/\text{h}$ . Pozostała część powietrza usuwana ze Strefy kawiarniano-czytelniczej ( pom. 2.N.16) w ilości  $V_w=1000\text{ m}^3/\text{h}$  poprzez włączenie do istniejącego systemu W5.

## **8 Instalacje słaboprądowe**

W pomieszczeniach wynajmowanych i w okolicach zainstalowane są:

- System Sygnalizacji Pożarowej (SSP)
- Dźwiękowy System Ostrzegawczy (DSO)
- System Kontroli Dostępu (SKD)
- Telewizja Przemysłowa (CCTV)

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).

## **9 Instalacje sanitarne**

### **9.1 Stan istniejący**

Podjeście wod-kan znajduje się przy Barze kawowym – bufecie w pomieszczeniu Klubokawiarnia-Kawiarnia +3 (3.N.24z)

Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się na poziomie +2 pod sufitem.

Lokal oraz cały budynek jest wyposażony w system ppoż.

Toalety ogólnodostępne dla gości są w pełni wyposażone i wykończone, znajdują się na poziomach +2 oraz +3. Za toalety ogólnodostępne odpowiada Wynajmujący.

Toaleta dla pracowników lokalu znajduje się w pomieszczeniu 3.N.14a. na poziomie +3 . Toaleta dla pracowników jest pełni wyposażona i wykończona . Za toalety dla pracowników lokalu odpowiada Najemca.

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