

Opis powierzchni najmu

EC1 Zachód – R; poziom 0; lokal I (budynek R)

1. Powierzchnia najmu

Łączna powierzchnia lokalu wynosi brutto 29,70 m w tym:

Pomieszczenie główne	26,2 m ²
WC	2,2 m ²
Pomieszczenie gospodarcze	1,3 m ²

2. Stan istniejący

Lokal I znajduje się na poziomie 0 budynku R wchodzącego w skład zespołu budynków EC1 Zachód. Zespół budynków został zrewitalizowany, a po zakończeniu robót budowlanych jest użytkowany zgodnie z wydaną decyzją na użytkowanie. Lokal I jest zespołem pomieszczeń, które można przystosować na potrzeby prowadzenia działalności usługowej, handlowej lub gastronomicznej. Wejście do lokalu znajduje się na poziomie 0 budynku R od strony wschodniej, poprzez istniejące przedsionki z terenu EC1.

Budynek jest wyposażony w drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

2.1. Konstrukcja budynku

Konstrukcja stalowa, słupowo ryglowa. Szkielet stalowy wypełniony murem z cegły pełnej. Stalowa konstrukcja została zabezpieczona antykorozyjnie, przeciwpożarowo farbami pięcniejącymi oraz pomalowana farbą nawierzchniową w kolorze RAL7024.

2.2. Architektura, wyposażenie i wykończenie

Pomieszczenia wchodzące w skład Lokalu R są wykończone. Budynek jest wykończony i wyposażony we wszystkie instalacje niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania zgodnie z przyjętymi założeniami i przeznaczeniem pomieszczeń.

2.3. Posadzka

Wykładzina kauczukowa.

2.4. Ściany

Ściany znajdujące się w obszarze lokalu R są wykończone i:

- otynkowane i pomalowane na biało.
- jedna ze ścian jest z cegły ceramicznej nieotynkowanej do wysokości 1,15 m pokrytej płytkami ceramicznymi 20 x 20 cm w kolorze białym

2.5. Strop/Sufit

Stropy Kleina oparte na belkach stalowych. W pomieszczeniu brak sufitów podwieszanych. Ściany nośne budynku murowane.

2.6. Stolarka drzwiowa

Budynek jest wyposażony w drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

2.7. Toaleta i pomieszczenie gospodarcze

Toaleta jest wykończona płytkami ceramicznymi i wyposażona.

Pomieszczenie gospodarcze jest wykończone płytkami ceramicznymi. Posiada przyłączy i odpływ wody.

2.8. Elementy zabytkowe będące pod ochroną WKZ

Zespół zabudowy EC1 zlokalizowany jest na obszarze Nowego Centrum Łodzi, w Wielkomiejskiej Strefie Łodzi. Zespół budynków EC1 Zachód, 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 I, 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.

2.9. Instalacje elektryczne

Pomieszczenia mają w pełni wykonaną instalację elektryczną, słaboprądową i teletechniczną.

2.10. Instalacje wod-kan

Pomieszczenie sanitarne jest wyposażone w pion kanalizacji sanitarnej i wody.

2.11. Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania

Pomieszczenie jest wyposażone w wentylację mechaniczną nawiewno – wywiewną, ogrzewanie przestrzeni poprzez nawiew powietrza wentylacyjnego. Dodatkowo przestrzeń lokalu ogrzewana jest grzejnikami wodnymi.

2.12. Instalacja gazowa

Budynek nie jest wyposażony w zewnętrzną i wewnętrzną instalację gazu.

2.13. Instalacja ppoż.

Lokal oraz cały budynek jest wyposażony w systemy ochrony ppoż.

3. Architektura i Konstrukcja – wytyczne

Rodzaj i kolorystyka użytych materiałów powinna nawiązywać do ogólnego charakteru budynków przemysłowych oraz ich obecnej funkcji.

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 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.

3.5. Identyfikacja wizualna

Identyfikacja wizualna powinna nawiązywać do występującej na terenie Centrum.

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

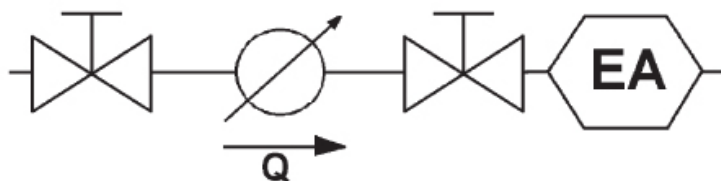
5.1. Instalacje wod-kan

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.