



JEDNOSTKA
ORGANIZACYJNA
SAMORZĄDU
WOJEWÓDZTWA
MAZOWIECKIEGO

25^{lat} Mazowsze

Załącznik nr 1 do Regulaminu konkursu ofert na najem kina Luna w Warszawie

OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

I. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Marszałkowskiej 28 w Warszawie.

Obiekt jest obiektem użyteczności publicznej, w którym znajduje się „Kino Luna”.

Obiekt jest integralną częścią układu urbanistycznego Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej (MDM) w dzielnicy Śródmieście, Warszawa. Został zrealizowany w latach 1950-1957. Pierwotnie zaprojektowany jako część osiedla mieszkaniowego Latawiec, powstającego w latach 1953–1957. Głównym architektem była Eleonora Sekrecka, zaś projekt wnętrza kina był dziełem Bohdana Jezierskiego. Nazwa kina nawiązuje do radzieckiego programu kosmicznego Łuna.

Obiekt składa się w pomieszczeń stanowiących część budynków wielomieszkaniowych przy ul. Marszałkowskiej 28 i Sempołowskiej 3 w Warszawie oraz budynku pomiędzy tymi dwoma nieruchomościami.

W Obiekcie znajdują się:

- Podpiwniczenie: wentylatornia;
- Poziom -1: 2 sale kinowe, kafeteria, bar z zapleczem, pomieszczenia dla pracowników wraz z magazynami;
- Półpiętro nad poziomem -1: toalety, wejście do pomieszczenia elektrycznego;
- Parter: główne wejście, hal kasowy, kasy, pomieszczenia specjalne, magazyny;
- Półpiętro nad parterem: magazyny, toalety dla pracowników, projektornie;
- Piętro 1: biura, pomieszczenia socjalne, magazyn, toaleta.

Wejściem głównym od ul. Marszałkowskiej wchodzimy do pomieszczenia kasowego, gdzie po lewej stronie znajduje się wejście do pomieszczeń biurowych, projektorni, zaplecza technicznego i socjalnego oraz zejście do pomieszczeń technicznych (np. wentylatornia). Ww. wentylatornia znajduje się na najniższym poziomie (-2). W pomieszczeniu kasowym znajdują się dwa pomieszczenia, w tym jedno obecnie używane jako kasa biletowa wraz z zapleczem socjalnym oraz tzw. „stara kasa”.

Dalej przechodzimy do otwartej klatki schodowej, która rozwidła się w dwóch kierunkach i prowadzi do owalnej przestrzeni, która jest wysoka na dwie kondygnacje.

Schodząc po schodach można zatrzymać się na półpiętrach. Z lewych schodów z półpiętra jest dostęp do toalety damskiej, natomiast z prawej do pomieszczenia elektrycznego oraz do toalety męskiej.

Schodząc kilka stopni niżej znajdujemy się na poziomie -1 w pomieszczeniu poczekalni (foyer), z którego mamy bezpośrednie wejście do dwóch sal kinowych (sala A – 329 miejsc siedzących, sala B – 266 miejsc siedzących). Bezpośrednio z ww. sal możemy się wydostać na zewnątrz klatkami ewakuacyjnymi do ul. Sempołowskiej, każda z sal ma dostęp do dwóch klatek (łącznie 4 wyjścia ewakuacyjne).

Z owalnego pomieszczenia poczekalni (foyer) mamy również dostęp do baru wraz z pomieszczeniami magazynowymi oraz drugie dojście do wcześniej wspomnianych pomieszczeń technicznych.

Aby dostać się do projektorni należy skorzystać z wejść znajdujących się od strony dziedzińców.

Biura, znajdują się na drugiej kondygnacji i wejście do nich odbywa się z klatki schodowej znajdującej się za kasą biletową. Zlokalizowane są bezpośrednio nad podcieniem wejścia głównego oraz nad pomieszczeniem kasowym.

Obiekt nie jest przystosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Obiekt kino Luna składa się z 3 powierzchni połączonych ze sobą, tj.:

1. Budynek stanowiący własność Mazowieckiego Instytutu Kultury, o powierzchni użytkowej 1.446 m² (dalej zwany „**Budynkiem**”), posadowiony na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 28, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 160 z obrębu 50507, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta WA4M/00201208/2,
2. wynajmowane przez Mazowiecki Instytut Kultury od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sempołowskiej 3 w Warszawie pomieszczenie usytuowane w budynku przy ul. Sempołowskiej 3 w Warszawie o pow. 71,512 m² stanowiące część powierzchni budynku z przeznaczeniem na hol wyjściowy kina oraz część dachu z przeznaczeniem na wentylację kina (dalej zwane „**Powierzchnią WM**”);
3. wynajmowany przez Mazowiecki Instytut Kultury od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział Regionalny w Warszawie lokal użytkowy przy ul. Marszałkowskiej 28 w Warszawie o powierzchni całkowitej 240,84 m², obejmujący hol kasowy kina LUNA oraz pomieszczenia biurowo-gospodarcze (dalej zwany „**Powierzchnią AMW**”).

Zestawienie danych dla Obiektu (3 powierzchni: zarówno użytkowej, jak i pomocniczej) z podziałem na poziomy (dane na podstawie inwentaryzacji):

Lp.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia [m ²]	uwagi
Piwnica (poziom -2)			
1	wentylatornia	164,77	
Przyziemie (poziom – 1)			
1	Hall poczekalni	267,30	
2	bar	30,77	
3	magazyn bar	12,67	
4	magazyn	2,82	
5	zaplecze - bar	15,38	
6	korytarz	5,63	
7	korytarz	10,02	
8	magazyn	3,40	
9	akumulatorownia	6,09	
10	łazienka	12,12	
11	łazienka	11,36	
12	transformator	23,64	
13	Sala kinowa A	402,30	
14	Sala kinowa B	374,28	
15	Klatka schodowa	5,95	
16	schowek	1,13	
17	Węzeł cieplny	28,05	
Parter (poziom 0)			
1	hall kasowy	62,51	Powierzchnia AMW
2	hall poczekalni – schody	82,68	Powierzchnia AMW
3	kasa 1	21,02	Powierzchnia AMW
4	kasa 2	6,48	Powierzchnia AMW
5	zaplecze – kasy 2	2,85	Powierzchnia AMW
6	zaplecze – kasy 2	4,57	Powierzchnia AMW
7	zaplecze – kasy 2	1,30	Powierzchnia AMW
8	zaplecze – kasy 2	6,97	Powierzchnia AMW
9	korytarz	2,30	Powierzchnia AMW

10	klatka schodowa	13,26	Powierzchnia AMW
11	magazyn	5,21	
12	korytarz	3,96	
13	zsyp	2,52	
14	korytarz	15,47	
15	magazyn	9,29	
16	magazyn	8,62	
17	wc	1,72	
18	projektornia A	30,40	
19	korytarz	10,39	
20	magazyn	18,55	
21	projektornia B	29,48	
22	korytarz	14,83	
23	magazyn	8,37	
24	pomieszczenie socjalne	7,94	
25	wc	2,24	
25	wyjście ewakuacyjne 1	36,21	Powierzchnia WM
25	wyjście ewakuacyjne 2	31,22	Powierzchnia WM
25	wyjście ewakuacyjne 3	31,37	Powierzchnia WM
25	wyjście ewakuacyjne 4	29,55	Powierzchnia WM

III. CHARAKTERYSTYKA SAL KINOWYCH

W obiekcie znajdują się 2 sale kinowe

1. Sala A:

- ilość miejsc - 329
- powierzchnia – 402,30 m²
- szerokość Sali – 17 m
- wymiary ekranu – 9,80 x 4,20 m

2. Sala B:

- ilość miejsc - 266
- powierzchnia – 374,28 m²
- szerokość Sali – 17 m
- wymiary ekranu – 9,80 x 4,20 m

IV. OPIS TECHNICZNY OBIEKTU

1. Charakterystyczne parametry Obiektu:

- powierzchnia użytkowa: 1758,352 m²
- powierzchnia całkowita: 3 899,30 m²
- powierzchnia zabudowy: 1 966,50 m²
- kubatura: 17 907,47 m³

2. Obiekt wyposażony w instalacje:

- instalacja zimnej wody użytkowej;
- instalacja hydrantowa;
- ciepła woda użytkowa i c.t. podgrzewane w węźle c.o.;
- instalacja kanalizacji sanitarnej;
- instalacja kanalizacji deszczowa;
- instalacja c.o. zasilana z węzła c.o.;
- instalacja elektryczna oświetlenia i gniazd wtyczkowych;
- instalacja sygnalizacji pożaru;
- wentylacja grawitacyjna;
- wentylacja mechaniczna;

V. DANE DOTYCZĄCE OPŁAT I ZUŻYCIA MEDIÓW

1. Koszty podnajmu

Aktualne koszty najmu Powierzchni AMW – 10 267,41 zł brutto/miesiąc, w tym 10 204,78 zł czynsz i 62,63 zł opłata za odpady komunalne.

Aktualne koszty najmu Powierzchni WM – 1 001,14 zł brutto/miesiąc.

2. Refaktura kosztów

Mazowiecki Instytut Kultury będzie refaktuował koszty związane z Obiektem na najemcę Kina.

Podstawą do refaktuowania kosztów będą faktury/rachunki od kontrahentów z którymi Mazowiecki Instytut Kultury ma podpisane stosowne umowy, a także ponoszone przez Mazowiecki Instytut Kultury opłaty publicznoprawne oraz opłaty związane z użytkowaniem wieczystym.

Refakturowane na Najemcę będą w szczególności:

- podatek od Nieruchomości;
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości;

- opłata za sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej do Obiektu;
- opłata za wodę dostarczoną do Obiektu i odprowadzenie ścieków z Obiektu;
- opłata za energię ciepłą dostarczaną do Obiektu.

Stawki za rok 2024

- podatek od nieruchomości – 62 042,00 zł brutto (opłata roczna);
- opłata za wieczyste użytkowanie – 22 571,02 zł brutto (opłata roczna);
- stawka za sprzedaż energii elektrycznej;
 - a) w okresie od 1.01.2024 do 31.12.2024 – 0,9090 zł netto/1kWh;
 - b) W okresie od 1.01.2025 do 31.12.2025 – 0,8060 zł netto/1kWh;
- stawka za:
 - a) dostarczenie wody – 4,22 zł netto/1 m³
 - b) odprowadzenie ścieków – 6,41 zł netto/1 m³
- stawka za energię ciepłą dostarczaną do Obiektu: zgodnie z obowiązującą taryfą zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dn. 06.01.2024.

Grupa taryfowa	Opłata za moc zamówioną kwota netto	Usługa stała przesyłowa kwota netto	Opłata za ciepło SKŁADNIKI ZMIENNE [zł/GJ] (odnoszone do ilości ciepła wskazanego przez ciepłomierze)	Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe
A3B1C3 (2 liczniki)				
CO	7 704,73 zł	2 947,09 zł	96,18 zł	15,28 zł
Wentylacja	7 704,73 zł	2 947,09 zł	-	-

Zużycie roczne mediów na podstawie danych za rok 2023. Zużycie oraz kwoty zależne są od faktycznego zużycia mediów.

Lp.	Typ mediów	zużycie	kwota netto	kwota brutto
1	energia elektryczna (sprzedaż + dystrybucja)	126 254 kWh	97 737,88 zł	120 217,59 zł
2	energia ciepła	762 949 GJ	125 588,68 zł	154 474,15 zł
3	dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków	700 m ³	3 224,04 zł	3 481,96 zł