

# Relax BOCS LOUNGE BAR & CAFE

## Krótki opis techniczno-ekonomiczny

Stworzone przez

**BOCS**

KONSULTACJA BIZNESOWA BIURO INYNIERSKIE UE.

Reindorfasse 32

1150 Wiedeń

Ing.Dipl.Wi.Ing.(FH) Alexander Salib

[office@bocs.at](mailto:office@bocs.at) +43/ 664/ 92 52 444 [www.bocs.at](http://www.bocs.at)



dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 1z 8

## Zawartość

1.	Wprowadzenie / Podsumowanie zarządzania .....	3
2.	Ogólne kluczowe dane .....	3
3.	Połączenia komunikacji miejskiej .....	4
4.	System dozowania i system rozliczeniowy .....	4
5.	Strefa dla gości .....	4
6.	Izolacja akustyczna (do 90dB ) .....	4
7.	System muzyczny, karaoke i telewizor Smart TV 150 cm .....	5
8.	dyskotekowe i wytownica mgły .....	6
9.	IT i sieć LAN lub WLAN .....	6
10.	Zdalny nadzór wideo z 8 przyłączami kamer i ochroną alarmową .....	6
11.	Kocioł grzewczy gazowy w technologii kondensacyjnej .....	6
12.	Klimatyzacja z funkcją pompy ciepła do ogrzewania .....	7
13.	WC .....	7
14.	Drzwi przeciwpożarowe, pierwsza pomoc i alarmy przeciwpożarowe .....	7
15.	Sprzęt kuchenny .....	7
16.	Sejfy .....	8
17.	Zasilacz 240 V / 400 V .....	8
18.	Świadectwo energetyczne .....	8
19.	Schanigarten .....	8
20.	Komórka piwniczna 6m <sup>2</sup> .....	8
21.	Opcjonalnie mieszkanie/biuro firmowe .....	8



dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 2z 8

## 1. Wprowadzenie / Podsumowanie zarządzania

Umowa najmu pochodzi od firmy pod klucz (w zasadzie bezbranżowej) z wieloma pozwoleniami, która została zaplanowana i nowo wybudowana przez firmę konsultingową lub biuro inżynieryjne!

Przewaga nad zwykłą nieruchomością komercyjną polega na tym, że nieruchomość ta została zbudowana przy użyciu najnowocześniejszych technologii i została już oficjalnie zatwierdzona.

Od oświetlenia dyskotekowego, wytwornicy mgły, systemu HIFI z mikserem (także dla gości), przez system wideo i monitoringu po obowiązkowy system kasowy – wszystko jest już uwzględnione i czeka na użycie.

**Możesz od razu wdrożyć swoje pomysły biznesowe.**

Całkowita głośność do 90dB (prawie dyskotekowa) nie stanowi problemu, ponieważ cały obiekt jest wygłuszony. Ogólnie rzecz biorąc, wszystko jest nie tylko nowe, ale także znacznie powyżej NORMY. Dzięki temu w każdej chwili możesz od razu wdrożyć rozszerzenia własnych pomysłów!

Producentem systemu jest sam leasingodawca. Jest inżynierem i konsultantem biznesowym, może również pomóc Ci w stworzeniu osobistego biznesplanu.

## 2. Ogólne kluczowe dane

RODZAJE BIZNESU: Bar do 4 rano lub salon klubowy do 6 rano.

LOKALIZACJA: 1150 Wiedeń Reindorfgasse 32

POWIERZCHNIA: ok. 63m<sup>2</sup>

Przestrzeń	Rozmiar
pokój gościnny	41,4 m <sup>2</sup>
Kuchnia	6,6 m <sup>2</sup>
Toaleta w przedpokoju	4,3 m <sup>2</sup>
Męska toaleta	1,2 m <sup>2</sup>
pisuar	0,7 m <sup>2</sup>
Damska toaleta	1,2 m <sup>2</sup>
Przedział piwniczny	6,0 m <sup>2</sup>
Toaleta pracownicza	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Całkowity rozmiar</b>	<b>62,9 m<sup>2</sup></b>

Dodatkowo można zastosować

Pralnia ok	20,0 m <sup>2</sup>
Schanigarten ok	20,0 m <sup>2</sup>
<b>Całkowity dodatek rozmiaru</b>	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>

Salon jest wolny od branży, choć obecnie zarejestrowane są 3 firmy (biuro inżynieryjne, doradztwo w zakresie zarządzania i catering). Nieruchomość można wykorzystać również na inną działalność gospodarczą lub cele klubowe. Szczególnie ze względu na ponadgabarytowe wyposażenie techniczne oraz izolację akustyczną i wentylację.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 3z 8

### 3. Połączenia komunikacji miejskiej

U3 , U4 , U6 , autobusy 12A , tramwaje 53, 58 i 60

### 4. System dozowania i system rozliczeniowy

- Biurko chłodzące z barem ma ok 4 m długości. Agregat chłodniczy montowany jest w przedpokoju toalety, dzięki czemu w pokoju gościnnym nie ma hałasu. Część sprężarki jest podłączona do napięcia 400 V , dzięki czemu działa z bardzo dobrą wydajnością! Ciepło odpadowe ze sprężarki służy do ogrzewania toalety (oszczędność energii).
- Oprócz wersji standardowej miska na wino posiada zamontowane przyłącze zimnej i ciepłej wody, dzięki czemu zawsze jest zapewniona higiena.
- Zmywarka do szkła i maszyna do kostek lodu ( 220V )
- Ekspres do kawy 2-grupowy (San Marco 230V + 400V )
- System kasowy jest podłączony do sieci, dzięki czemu możliwy jest zdalny monitoring lub zdalna konserwacja. Paragony wprowadzane są na monitorze dotykowym. Istnieje możliwość rozszerzenia o drukarki do banknotów ręcznych i taśmowych.

### 5. Strefa dla gości

- W strefie dla gości znajduje się konsola miksująca z komputerem podłączonym dla gości. Muzyka może zostać w każdej chwili zmieniona przez obsługę baru jako master.
- DJ i/lub sami goście mogą tworzyć muzykę za pośrednictwem połączenia internetowego (Lan i WiFi) ( YouTube , radio internetowe, fashion TV itp.). Do miksera można również podłączyć inne źródła, takie jak telefony komórkowe gości lub urządzenia muzyków grających na żywo.
- Nieważne, który amator majstruje przy mikserze, czy ktoś naleje piwa do miksera , główny system muzyczny jest w 100% chroniony przez limiter/kompresor. Zarówno przed przeciążeniami, jak i wszelkiego rodzaju zwarciami.
- Monitory komputerów muzycznych są również wyświetlane na dużym telewizorze Smart TV.  
W zależności od żądanych ustawień jako monitor rozszerzony lub zduplikowany.

### 6. Izolacja akustyczna (do 90dB )

Oficjalne wartości zgodnie z zatwierdzeniem systemu operacyjnego dla systemu muzycznego są następujące.

Okno czasowe	Ciągły poziom dźwięku L <sub>A,eq</sub>	Powoduje to maksymalny szczytowy poziom spalowania
10:00 do 22:00	80dB/A	90dB/A
22:00 do północy	75dB/A	85dB/A
00:00 do 04:00	70dB/A	80dB/A

Cały system jest dźwiękoszczelny. Nie ma sensu obiekt przykręcany bezpośrednio do ścian, sufitów czy podłóg.

Podłogi w pokojach gościnnych, toaletach i kuchni, a nawet ścianki działowe są układane jako pływające. Docieplono także ściany działowe od połączeń stropowych i ściennych.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 4z 8

Porucznik \_ Według raportu pomiarowego wykonanego przy użyciu skalibrowanych urządzeń pomiarowych zewnętrznego biura inżynierskiego ds. fizyki budowli, ciągły poziom dźwięku do 85 dB nie stanowi problemu. Zarówno dźwięk uderzeniowy, jak i dźwięk przenoszony w powietrzu są znacznie powyżej normalnych wartości!

Po pomiarze okna dźwiękoszczelne oraz portal dźwiękochłonny, a także sufit powyżej zostały ponownie wygłuszone, dzięki czemu wartości izolacyjności akustycznej są jeszcze lepsze niż obecnie podawane. Szacuje się, że jest to kolejne 5 dB powyżej wartości podanych w tabeli.

## 7. System muzyczny, karaoke i telewizor Smart TV 150 cm

- Około \_ Telewizor Smart TV 150cm podłączony jest do dachowej instalacji satelitarnej. Od dołu idą 2 kable. Obecnie koncentrujemy się na Astra/Eutelsat, zmiany są łatwe do wprowadzenia.
- System muzyczny składa się z 4 głośników, 1 subwoofera, 4 głośników wysokotonowych i 2 pomp basowych do blatu, które są odtwarzane przez kilka oddzielnych wzmacniaczy mocy.
- Wymagany prawnie ogranicznik/kompresor ustawiono na 85 dB dla zalegalizowanego zakresu i uszczelniono zgodnie z wymaganiami. Inne (niezatwierdzone) ustawienie to ok 95dB i służy do celów testowych lub, z technicznego punktu widzenia, do ochrony systemu muzycznego przed możliwym zniszczeniem na skutek przeciążenia i niewłaściwego użytkowania przez osoby niebędące specjalistami.
- Kelnerka może włączyć muzykę
  - Muzyka z Schank-PC
  - telewizja
- - Mikser dla gości
  - Telefon komórkowy lub coś innego
  - 2 kolejne wejścia do rezerwatu są nadal wolne.
- Konsola miksująca dla gości  
 Kilka wejść, pojedynczych lub mieszanych, jest ograniczanych do wartości wymienionych powyżej za pośrednictwem całego systemu za pomocą LIMITERA poprzedzającego i nie może powodować zanieczyszczenia hałasem ani zagrażać systemowi.
  - Do jednego wejścia podłączony jest na stałe komputer multimedialny
  - Przy pozostałych wejściach goście lub profesjonalni DJ-e mogą podłączyć własny sprzęt i instrumenty muzyczne.
- Funkcja karaoke:  
 Niezależnie od wszystkich wymienionych ustawień, karaoke/mikrofon można zawsze włączyć! Kelnerka zawsze mogła ogłaszać komunikaty przez mikrofon.
- Rezerwy:  
 Dodatkowe kable Supervideo i DVI oraz sieciowe prowadzą do głównego wejścia jako rezerwa, dzięki czemu monitory lub telewizory można podłączyć do obszaru okiennego i sterować z poziomu baru.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 5z 8

## 8. dyskotekowe i wytwornica mgły

- W całym pokoju gościnnym rozmieszczone są różne światła dyskotekowe. Wszystkie są profesjonalnymi urządzeniami opartymi na interfejsie DMX . Aby ułatwić obsługę, wszystkie urządzenia posiadają własne obwody, które włącza się lub wyłącza na pasku. W każdej chwili możliwa jest rozbudowa o profesjonalne sterowanie oświetleniem DMX .
- Dostępna jest także wytwornica mgły o mocy 2000 W , dzięki której pomieszczenie jest całkowicie zamglone w czasie krótszym niż 30 sekund.  
*Wytwornica mgły sprawdza się również jako test dla systemu wentylacji.  
(Całkowita wymiana powietrza przy włączonej maksymalnie wentylacji zajmuje niecałe 2 minuty!)*
- Lada jest oświetlona efektywnym światłem LED, które można włączać oddzielnie u góry i u dołu.

**Nic więc nie stoi na przeszkodzie, aby „prawdziwa impreza” z „dyskotekowym klimatem”!**

## 9. IT i sieć LAN lub WLAN

- Kasa fiskalna z ekranem dotykowym. Kopie zapasowe danych można tworzyć przez sieć lub można skonfigurować dostęp konserwacyjny.
- W całym pomieszczeniu porzucane są kable sieciowe i wtyczki sieciowe
- Sieć i sieć Wi-Fi są połączone z Internetem. Goście mogą uzyskać dostęp do Internetu za pośrednictwem własnej (chronionej) sieci dla gości.

## 10. Zdalny nadzór wideo z 8 przyłączami kamer i ochroną alarmową

W obiekcie zamontowany jest monitoring wizyjny, który pełni także funkcję systemu alarmowego.

- Urządzenie jest podłączone do Internetu w celu zdalnego monitorowania. Dzięki temu można uzyskać dostęp do wszystkich kamer ( za pomocą smartfona lub komputera).
- 8 wejść kamerowych opcjonalnie także wejścia audio
- Wejścia i wyjścia systemu alarmowego
- Wyślij e-mail z powiadomieniem
- W przypadku zaniku prądu pracę przejmuje wbudowany akumulator awaryjny.
- Kamery można „opcjonalnie” umieszczać w Internecie jako kamerę na żywo podczas wydarzeń lub na stronie głównej lub w podobny sposób.

## 11. Kocioł grzewczy gazowy w technologii kondensacyjnej

- W ścianie zewnętrznej znajduje się ogrzewanie gazowe o mocy 25 kW, posiadające wszystkie atesty i atesty. Oczywiście z technologią kondensacyjną dla najlepszej wydajności.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 6z 8



## 12. Klimatyzacja z funkcją pompy ciepła do ogrzewania

- Klimatyzacja jest tak zbudowana, że nie jest widoczna. Jednostka odprowadzająca ciepło jest zainstalowana w piwnicy, gdzie zapewnia bardzo dobrą wydajność.
- System klimatyzacji jest również powietrzną pompą ciepła, a ponieważ urządzenie jest zainstalowane w piwnicy, wydajność ogrzewania jest zbliżona do geotermalnej pompy ciepła.

## 13. WC

- znajdują się 2 toalety i 1 pisuar
- Każda toaleta wyposażona jest w monitor i głośniki, dzięki czemu filmy mogą być przesyłane do kabin toaletowych. Filmy można także sterować indywidualnie dla każdej kabiny, dzięki czemu można odtwarzać różne filmy. Np. reklama kolejnego wydarzenia, albo po prostu, żeby nic Ci nie umknęło w związku z piłką nożną. Można także nadawać Fashion TV lub podobne stałe kanały.
- Wszystkie splukiwania toalet są sterowane elektronicznie i bezdotykowo. Wszystko pod bezpiecznym napięciem 12V .
- Umywalka ze szkła podświetlana diodami LED jest sterowana bezdotykowo.
- W przedpokoju toalety zamontowany jest na stałe wąż doprowadzający wodę o długości 25 m , który służy do czyszczenia toalet oraz czyszczenia całej elewacji zewnętrznej.
- Wszystkie toalety posiadają odpływy podłogowe, więc czyszczenie jest bardzo łatwe.
- Jest suszarka do rąk na powietrze.
- Przełączniki światła są bezdotykowe, a oświetlenie jest również zintegrowane z podłogą.
- Znajduje się tu także osobna toaleta dla pracowników.

## 14. Drzwi przeciwpożarowe, pierwsza pomoc i alarmy przeciwpożarowe

- Kuchnia wyposażona jest w drzwi przeciwpożarowe skierowane w stronę klatki schodowej. Jest to wizualnie wzmocnione powłoką lakieru fortepianowego i jest również dźwiękoszczelne.
- Wymagana gaśnica 20kg jest zamontowana na ścianie
- Tuż obok apteczka.

## 15. Sprzęt kuchenny

- W kuchni znajduje się łącznie 17 gniazd 240V i około 4 obwody przełączalne.
- znajdują się dodatkowe 3 sztuki Opcje podłączenia 400 V.
- Kuchenka gazowa z 5 palnikami
- Wyciąg powietrza przez szyb wentylacyjny dachowy
- Podłączenie zmywarki
- Małe urządzenia, takie jak kuchenka mikrofalowa, maszyna do krojenia kiełbasy, mini piekarnik, toster
- Wszystkie drewny są nadwymiarowe i prowadzą najkrótszą trasą do rury o średnicy 100mm . Wszystkie odpływy mają również bardziej strome nachylenie niż wymaga tego norma. Blokada jest mało prawdopodobna, ale jeśli takowa wystąpiła, istnieje również oddzielny otwór inspekcyjny.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 7z 8

## 16. Sejfy

Istnieją 2 duże sejfy, które są trwale połączone z murem.

## 17. Zasilacz 240 V / 400 V

Energia elektryczna została wyprodukowana znacznie powyżej stanu techniki.

Istnieją 3 niezależne przełączniki FI na 3 fazach, w sumie **28 niezależnie przełączanych obwodów!**

400V ( np. system barowy, za barem, toaleta i kuchnia), które jeszcze nie są podłączone, a jedynie stanowią rezerwę na inne pomysły.

Istnieje wiele możliwości zasilania okien ( np. lampek choinkowych).

## 18. Świadectwo energetyczne

Nieruchomość została oczywiście doskonale ocieplona dzięki nowym oknom i izolacji akustycznej. Prawdziwe wartości są z pewnością znacznie lepsze.

Oficjalne wyliczenie ( wiele rzeczy nie jest branych pod uwagę) wygląda następująco.

- HWB: 81
- fGEE : 1,29

## 19. Schanigarten

możliwość wybudowania ogródka barowego o powierzchni 5,5m . Można go znaleźć na Meinhartsdorfergasse o wielkości ok 15 m x 1,8 m . Można zamówić.

## 20. Komórka piwniczna 6m<sup>2</sup>

- Z własną wentylacją statyczną na zewnątrz.
- Zarówno prąd, jak i światło znajdują się w piwnicy

## 21. Opcjonalnie mieszkanie/biuro firmowe

Mieszkanie bezpośrednio nad nim o powierzchni ok 50m<sup>2</sup> (również najlepiej wyposażone) i dzwinkoszczelne jest również własnością właściciela. Jeśli jest to możliwe, można je wynająć jako dodatek do nieruchomości biznesowej, na przykład jako biuro lub mieszkanie pracownicze.

dokument	redaktor	Data	Strona
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee_PL.docx	Aleksander Salib	status 26.10.23	Strona 8z 8