

ČÍSLO ZMLUVY: 1014/2022

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a  
o zmene a doplnení niektorých zákonov  
(ďalej len „Zmluva“)  
medzi:

**prenajímateľom:****LO2 s. r. o.**

so sídlom:

Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava

IČO:

52 599 515

zapísaná v:

Obchodnom registri Okresného súdu

Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 142862/B

IČ DPH:

SK2121076529

IBAN:

SK3809000000005174613408

BIC (SWIFT):

GIBASKBX

zastúpený:

Mgr. Radovan Sukup, konateľ a Ing. Martin Šramko,  
konateľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**nájomcom:****Úrad vlády Slovenskej republiky****Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky, ktorý neriadi minister-  
stvo**

so sídlom:

Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava - mestská  
časť Staré Mesto

IČO:

0015 1513 0010

IČ DPH:

SK20 2084 5057

IBAN:

SK96 8180 0000 0070 0006 0195

BIC (SWIFT):

SPSRSKBA

zastúpený:

Ing. Peter Sekáč, MBA, štátny tajomník

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

### ČLÁNOK 1 PREDMET NÁJMU

**1.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- a) stavby Lakeside Park Bratislava – Phase II so súpisným číslom 14366, umiestnenej na pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/154 o výmere 25 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/155 o výmere 22 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/157 o výmere 1 317 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a podzemnej garáže budovy Lakeside Park Bratislava – Phase II so súpisným číslom 14367, umiestnenej na pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/151 o výmere 2 030 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha

a nádvorie, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III (ďalej len „**Stavba**“);

- b) pozemkov parcely registra C evidovaných na katastrálnej mape ako (i) pozemok s parcelným číslom 15115/70 o výmere 639 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, (ii) pozemok s parcelným číslom 15115/153 o výmere 163 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, (iii) pozemok s parcelným číslom 15115/154 o výmere 25 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (iv) pozemok s parcelným číslom 15115/122 o výmere 975 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (v) pozemok s parcelným číslom 15115/151 o výmere 2 030 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (vi) pozemok s parcelným číslom 15115/157 o výmere 1.317 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (vii) pozemok s parcelným číslom 15115/158 o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (viii) pozemok s parcelným číslom 15115/159 o výmere 8 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ix) pozemok s parcelným číslom 15115/160 o výmere 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (x) pozemok s parcelným číslom 15115/152 o výmere 162 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, (xi) pozemok s parcelným číslom 15115/161 o výmere 28 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a (xii) pozemok s parcelným číslom 15115/162 o výmere 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III (ďalej len „**Pozemky**“).

(ďalej len „**LAKESIDE PARK 02**“)

Vyššie uvedené Pozemky a Stavba sú zapísané na liste vlastníctva č. 6581 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Na uvedenú stavbu bolo dňa 14.07.2022 Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ako príslušným stavebným úradom, vydané kolaudačné rozhodnutie číslo 5973/2022/UKSP/VORE-59, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.08.2022.

## 1.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) (i) do výhradného nájmu nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 11. nadzemnom podlaží (10. poschodí) LAKESIDE PARK 02, tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP**“) a
- (ii) podiel na nebytových priestoroch na 11. nadzemnom podlaží (10. poschodí) LAKESIDE PARK 02 v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami priestorov na 11. nadzemnom podlaží (10. poschodí) LAKESIDE PARK 02 tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 11NP**“) určený podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 11. nadzemnom podlaží (10. poschodí) LAKESIDE PARK 02,
- b) (i) do výhradného nájmu nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 12. nadzemnom podlaží (11. poschodí) LAKESIDE PARK 02, tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP**“) a
- (ii) podiel na nebytových priestoroch na 12. nadzemnom podlaží (11. poschodí) LAKESIDE PARK 02 v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami priestorov na 12. nadzemnom podlaží (11. poschodí) LAKESIDE PARK 02 tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 12NP**“) určený podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 12. nadzemnom podlaží (11. poschodí) LAKESIDE PARK 02,
- c) (i) do výhradného nájmu nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02, tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní**

**Nájomcu 2NP**“ a s Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP a Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP spolu len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**) a

(ii) podiel na nebytových priestoroch na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02 v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami priestorov na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02 tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 2NP**“ a s Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní 11NP a Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní 12NP spolu len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní**“) určený podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 2NP voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02,

pričom pre potreby výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa zakreslené obrysy považujú za (i) osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní a príslušnými priestormi a za (ii) osi obvodových stien objektu LAKESIDE PARK 02, a ďalej za (iii) vonkajšie línie dverí, okien líšť, záclon, a pod., ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytové priestory v zdieľanom užívaní oddeľujú od Spoločných priestorov LAKESIDE PARK 02 (tak ako sú tieto definované v čl. 2, bod 2.4. tejto Zmluvy) a iných priestorov LAKESIDE PARK 02.

Podľa tejto metódy výpočtu prenajímaná plocha Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní predstavuje celkom **3 450,46 m<sup>2</sup>**. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, táto plocha zahŕňa:

- plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP predstavujúcu **1 183,22 m<sup>2</sup>**,
  - plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP predstavujúcu **1 183,16 m<sup>2</sup>**,
  - plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu 2NP predstavujúcu **837,36 m<sup>2</sup>**,
  - pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní 11NP predstavujúci **90,11 m<sup>2</sup>**,
  - pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní 12NP predstavujúci **90,11 m<sup>2</sup>**,
  - pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní 2NP predstavujúci **66,50 m<sup>2</sup>**.
- d) do výhradného nájmu 30 parkovacích miest na 2. podzemnom podlaží LAKESIDE PARK 02, tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Parkovacie miesta 1**“),
- e) do výhradného nájmu 29 parkovacích miest na 3. podzemnom podlaží LAKESIDE PARK 02, tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Parkovacie miesta 2**“ a s Parkovacími miestami 1 spolu len „**Parkovacie miesta 2**“),
- f) nebytové (skladové) priestory situované na 13. nadzemnom podlaží (12. poschodí) budovy LAKESIDE PARK 02, o výmere 20,10 m<sup>2</sup>, tak, ako je to zelenou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Sklady**“),
- g) nebytové (terasové) priestory situované na 11. nadzemnom podlaží (10. poschodí) budovy LAKESIDE PARK 02, o výmere 21,27 m<sup>2</sup>, tak, ako je to hnedou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Terasa**“)
- (priestory definované v písm. a) až g) ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

- 1.3. Prenajímateľ poveril správou LAKESIDE PARK 02 spoločnosť WOOD Real Estate Management, s.r.o., so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, IČO: 35 790 474, a je oprávnený v budúcnosti poveriť správou LAKESIDE PARK 02 inú osobu (ďalej len „**Správca**“). Na základe uvedeného Správca spravuje pre Prenajímateľa LAKESIDE PARK 02 a zabezpečuje prevádzku LAKESIDE PARK 02 a služby pre LAKESIDE PARK 02 a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Ustanovením Správca nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou LAKESIDE PARK 02, t.j. v prípade, že Správca neplní povinnosti stanovené mu touto Zmluvou, zodpovedá za takéto neplnenie Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správca, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správca povinný písomne spôsobom uvedeným v čl. 12 tejto Zmluvy oznámiť Nájomcovi do 22 pracovných dní odo dňa, keď nastala zmena Správca. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy bude zmena Správca účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto Zmluva neurčuje inak.

## ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

### 2.1. Predmet nájmu

- a) uvedený v bode 1.2. písm. a) bod (i), 1.2. písm. b) bod (i) a 1.2. písm. c) bod (i) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu) bude Nájomca využívať výlučne ako kancelárske a administratívne priestory;
- b) uvedený v bode 1.2. písm. a) bod (ii), 1.2. písm. b) bod (ii) a 1.2. písm. c) bod (ii) tejto Zmluvy (Nebytové priestory v zdieľanom užívaní) bude Nájomca využívať výlučne v súlade s ich stavebno-technickým určením v súvislosti s užívaním ostatných častí Predmetu nájmu; Nebytové priestory v zdieľanom užívaní musia byť užívané tak, aby výkonom tohto práva zo strany Nájomcu nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či rušeniu práv ostatných nájomcov alebo návštevníkov LAKESIDE PARK 02;
- c) uvedený v bode 1.2. písm. d) a e) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov;
- d) uvedený v bode 1.2. písm. f) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne ako skladové priestory;
- e) uvedený v bode 1.2. písm. g) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne ako terasu.

### 2.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

### 2.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu (aj pred Dňom začatia nájmu, ako je definovaný v bode 3.1. tejto Zmluvy) získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky Nájomcu, s výnimkou kolaudačného rozhodnutia (ďalej len „**Povolenia**“)) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Neobdržanie alebo strata Povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení a v prípade, že Prenajímateľovi v súvislosti s poskytnutím súčinnosti pri získaní Povolení vzniknú náklady, Nájomca sa zaväzuje tieto Prenajímateľovi nahradiť vo výške, v akej Prenajímateľovi vznikli.

### 2.4. Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, Nájomca má, okrem práva užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou, aj právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory LAKESIDE PARK 02, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, a pod. ako aj vonkajšie priestranstvo cesty, chodníky, vjazdy do podzemného parkoviska (ďalej len „**Spoločné priestory**“), pričom Nájomca takým užívaním nesmie neprimerane obmedzovať ďalších nájomcov, verejnú a návštevníkov LAKESIDE PARK 02. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo

trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.).

### ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2032 (ďalej ako „**Doba nájmu**“), pričom Doba nájmu začína plynúť:

- a) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je v zmysle bodu 10.11. dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu 11NP**“);
- b) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu ktorý je v zmysle bodu 10.11. dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu 12NP**“);
- c) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. c) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je v zmysle bodu 10.11. dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu 2NP**“);
- d) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. d) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu Parkovacích miest 1**“);
- e) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. e) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu Parkovacích miest 2**“ a s Dňom začatia nájmu Parkovacích miest 1 spolu len „**Deň začatia nájmu Parkovacích miest**“);
- f) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. f) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je podľa bodu 10.11. dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu Skladov**“);
- g) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. g) tejto Zmluvy odo Dňa odovzdania tejto časti Predmetu nájmu, ktorý je podľa bodu 10.11. dohodnutý na deň 09.01.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu Terasy**“ a s Dňom začatia nájmu 11NP, Dňom začatia nájmu 12NP, Dňom začatia nájmu 2NP, Dňom začatia nájmu Parkovacích miest a Dňom začatia nájmu Skladov spolu len ako „**Deň začatia nájmu**“);

3.2. Počas obdobia:

- a) desiatich (10) mesiacov odo Dňa začatia nájmu 11NP vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy;
- b) desiatich (10) mesiacov odo Dňa začatia nájmu 12NP vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy;
- c) desiatich (10) mesiacov odo Dňa začatia nájmu 2NP vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. c) tejto Zmluvy;
- d) odo Dňa začatia nájmu Parkovacích miest do 30.06.2023 vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. d) a e) tejto Zmluvy,

(ďalej aj ako „**Obdobie skúšobnej prevádzky**“) bude Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady v zmysle bodu 6.5. Zmluvy, Podiel Nájomcu na SPN v zmysle bodu 6.4 Zmluvy a nájomné v zníženej výške 1,00 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2 písm. a) b) a c) tejto Zmluvy a v zníženej výške 1,00 EUR/parkovacie miesto/mesiac plus DPH podľa príslušných právnych predpisov za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2 písm. d) a e) tejto Zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Obdobie skúšobnej prevádzky je súčasťou Doby nájmu.

## ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:

- a) Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
- b) Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch (Čl. 6 bod 6.4. Zmluvy),
- c) Vlastné prevádzkové náklady (Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy).

4.2. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov s výnimkou nájomného za nebytové (kancelárske) priestory, nebytové (skladové) priestory a nebytové (terasové) priestory, ktoré sú oslobodené od platby DPH podľa príslušných všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že peňažné záväzky uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. v písmene a), a) a b) tejto Zmluvy sa uhrádzajú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak.

Faktúra vystavená Prenajímateľom ohľadom peňažných záväzkov podľa tejto Zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov v opačnom prípade sa posúva splatnosť príslušnej platby primerane od doby doručenia riadneho daňového dokladu Nájomcovi.

### 4.3. Nájomné

4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu je dohodnuté Zmluvnými stranami nasledovne:

- a) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 11NP) predstavuje 16,18 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- b) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 12NP) predstavuje 16,18 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- c) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. c) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 2NP a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní 2NP) predstavuje 16,18 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- d) nájomné za Parkovacie miesta uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. d) a e) tejto Zmluvy predstavuje 100,00 EUR/parkovacie miesto/mesiac plus DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- e) nájomné za nebytové (skladové) priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. f) tejto Zmluvy predstavuje 7,90 EUR/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- f) nájomné za terasové priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. g) tejto Zmluvy predstavuje 5,90 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov.

Nájomné je splatné v mene euro podľa nižšie uvedených podmienok.

4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 4.3.1. Zmluvy a so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy bude Nájomca platiť štvrťročne za kalendárny štvrťrok (podľa prepočtu v zmysle Čl. 7 bod 7.4. Zmluvy) prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom vždy do posledného dňa prvého mesiaca štvrťroku, na ktorý sa platba nájomného má vzťahovať, na základe faktúry riadne vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru vždy do piateho pracovného dňa prvého mesiaca štvrťroku, na ktorý sa platba nájomného má vzťahovať. V prípade, ak nájom začne (alebo skončí) v priebehu štvrťroka, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť nájomného za štvrťrok.

## ČLÁNOK 5 ZÁBEZPEKA

5.1. [úmyselne vynechané]

## ČLÁNOK 6 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzku a správu LAKESIDE PARK 02 zabezpečuje v zmysle Čl. 1 bod 1.3. tejto Zmluvy Správca. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou LAKESIDE PARK 02 (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú nájomcovia v LAKESIDE PARK 02 v súlade s touto Zmluvou a uhrádzajú ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 2 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- b) všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch;

pričom platí, že Nájomca je povinný hradiť Spoločné prevádzkové náklady a Vlastné prevádzkové náklady odo Dňa začatia nájmu.

6.3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v LAKESIDE PARK 02 v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu špecifikovanom v bode 1.2. písm. a), b) a c) Zmluvy (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní) voči celkovej prenajímateľnej ploche LAKESIDE PARK 02 (okrem parkovacích miest, terás, skladových priestorov a priestorov pre logo) prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.

### 6.4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

6.4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Správcom podľa bodu 6.3. Zmluvy (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné vo forme platieb s povahou preddavkových platieb vo výške podľa bodu 6.4.2. Zmluvy (ďalej len „**Pravidelné platby**“), ktoré budú následne vyúčtované podľa bodu 6.4.3.

6.4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odhadovaná výška Podielu Nájomcu na SPN v roku 2022 je vo výške 3,50,- EUR plus DPH podľa príslušných právnych predpisov mesačne za každý jeden (1) m<sup>2</sup> výmery Predmetu nájmu špecifikovaného v čl. 1, bod 1.2. písm. a), b) a c) Zmluvy (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní), pričom výsledná výška Podielu Nájomcu na SPN je predmetom vyúčtovania v zmysle bodu 6.4.3. tejto Zmluvy. V nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania nájmu bude Nájomca platiť Pravidelné platby vo výške podľa predchádzajúceho roka, ibaže Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) určí inú výšku Pravidelných platieb na základe skutočných nákladov.

6.4.3. Do 31. mája každého kalendárneho roka zašle Správca Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**“), ktoré bude obsahovať:

- a) skutočnú výšku Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok,
- b) výšku rozdielu medzi skutočným Podielom Nájomcu na SPN a Pravidelnými platbami uhradenými Nájomcom za vyúčtované obdobie.

Pokiaľ bude skutočná výška Podielu Nájomcu na SPN za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma uhradených Pravidelných platieb za vyúčtované obdobie, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (plus DPH) na základe faktúry Prenajímateľa (alebo Správca konajúceho v jeho mene), do 22 pracovných dní od doručenia Vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry Nájomcovi.

Pokiaľ bude skutočná výška Podielu Nájomcu na SPN za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako suma uhradených Pravidelných platieb za vyúčtované obdobie, Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (plus DPH) do 22 pracovných dní od doručenia Vyúčtovania a Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) zašle príslušnú opravnú faktúru Nájomcovi spolu s Vyúčtovaním.

#### **6.5. Vlastné prevádzkové náklady**

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. a) Zmluvy sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca sa Vlastné prevádzkové náklady zaväzuje uhradiť najneskôr do 20. pracovného dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomca povinný Vlastné prevádzkové náklady uhrádzať, a to na základe faktúry Správca vystavenej a doručenej Nájomcovi spolu s uvedením spotreby Nájomcu.

### **ČLÁNOK 7 VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 7.1.** Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody ostáva zachované.
- 7.2.** Ak v súvislosti s LAKESIDE PARK 02 alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa).
- 7.3.** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4.** Nájomné sa od 01.01.2023 každý kalendárny rok vždy k 1. januáru zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien, pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (27 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín (27 countries) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného za prvý kalendárny štvrťrok, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného štvrťročného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška nájomného za posledné štvrťročné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určená v EUR, t.j. na základe výšky nájomného určeného v bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami (vrátane zníženia výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy), pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v roku 2023 sa indexácia nájomného podľa tohto bodu uplatní až od 01.11.2023, t.j. nájomné sa v roku 2023 zvýši o indexáciu podľa tohto bodu až od 01.11.2023.



Na evidenčné účely Zmluvné strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve zohľadňujúcom indexáciu podľa tohto bodu, ktorý však nemá vplyv na platnosť dohody Zmluvných strán o indexácii nájomného podľa tohto bodu. Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzujú, že (i) uzatvoria dodatok a Nájomca (ii) zabezpečí jeho zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv najneskôr do 5 dní od predloženia Prenajímateľom podpísaného dodatku. Vzor dodatku o indexácii tvorí Prílohu č. 7 k tejto Zmluve.

- 7.5.** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 7.6.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.
- 7.7.** Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami (chránené heslom). Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu: **pe-ter.hajnal@vlada.gov.sk**. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa považuje deň odoslania elektronickej faktúry Nájomcovi na e-mailovú adresu uvedenú v tomto bode. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti.

## ČLÁNOK 8 PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

### 8.1. Poistenia

- 8.1.1.** Prenajímateľ a/alebo Správca v rozsahu v závislosti od situácie na poistnom trhu a podľa vlastného uváženia uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom LAKESIDE PARK 02, prevádzkou LAKESIDE PARK 02 a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k LAKESIDE PARK 02;
  - b) poistenie majetku LAKESIDE PARK 02, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie strojov, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, vandalizmu, a poistenie skiel v Spoločných priestoroch LAKESIDE PARK 02;
  - c) poistenie prerušenia prevádzky LAKESIDE PARK 02, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku LAKESIDE PARK 02.

Náklady súvisiace s poistením LAKESIDE PARK 02 podľa tohto bodu sú zahrnuté do SPN. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného pre Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN. Nájomca sa zaväzuje, že bude Prenajímateľa o vzniku takéhoto rizika vopred písomne informovať; v opačnom prípade znáša zodpovednosť za spôsobenú škodu Nájomca.

**8.1.2.** Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s účinnosťou od Dňa odovzdania a po celú Dobu nájmu a trvania tejto Zmluvy bude udržiavať v platnosti a účinnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poisťenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené tretím osobám (zahŕňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za činnosť Nájomcu prevádzkovanú v LAKESIDE PARK 02, poškodenie majetku LAKESIDE PARK 02, a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a iné) do výšky 1 500 000,- EUR pre jednu a všetky poisťné udalosti počas jedného poisťného obdobia so spoluúčasťou maximálne 5%;
- b) poisťenie majetku Nájomcu (vneseného aj zabudovaného) v Predmete nájmu, zahŕňajúce predovšetkým živelné poisťenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poisťenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, lúpeže, vandalizmu a poisťenie skiel v Predmete nájmu do výšky 200 000,- EUR pre jednu a všetky poisťné udalosti počas jedného poisťného obdobia so spoluúčasťou maximálne 5%.

**8.1.3.** Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťné zmluvy vzťahujúce sa na majetok LAKESIDE PARK 02, uzatvorené Prenajímateľom, sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok vnesený alebo zabudovaný do LAKESIDE PARK 02 alebo nie.

**8.1.4.** Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi existenciu poisťenia v zmysle bodu 8.1.2. Zmluvy (predložením poisťného certifikátu, poisťky alebo inak) najneskôr v Deň odovzdania, ako aj kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na písomné požiadanie Prenajímateľa.

## **8.2. Údržba**

**8.2.1.** Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis, revízie technologických zariadení a rozvodových systémov LAKESIDE PARK 02 (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich LAKESIDE PARK 02 (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov LAKESIDE PARK 02.

Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je priamym dôsledkom:

- a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov; s výnimkou tých úkonov, ktoré boli Prenajímateľom Nájomcovi vopred písomne odsúhlasené,
- b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu, a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

**8.2.2.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.2.1. Zmluvy maximálne do výšky 250,-EUR (drobné úpravy) za jednu opravu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté).

Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi (alebo Správcovi, konajúcemu v jeho mene). Správca má právo (nie však povinnosť) v mene Prenajímateľa vykonať takéto práce na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace náklady uhradiť Prenajímateľovi.

**8.2.3.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.2.1. Zmluvy prevyšujúce 250,- EUR (drobné úpravy) za jednu opravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, je povinný zabezpečovať Prenajímateľ (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté), a to bez zbytočného odkladu a výlučne na náklady Nájomcu.

Nájomca je povinný potrebu vykonania údržby, opráv, úprav a servisu Predmetu nájmu podľa bodu 8.2.3. bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi (alebo Správcovi, konajúcemu v jeho mene). Správca má právo (nie však povinnosť) v mene Prenajímateľa vykonať takéto práce na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace náklady uhradiť Prenajímateľovi ako súčasť Spoločných prevádzkových nákladov.

**8.2.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, po tom čo sa o nich dozvedel, potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), v rozsahu v akom sú mu známe, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správcovi, Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto bode Nájomcom Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

**8.2.5.** Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné čistenie Predmetu nájmu (okrem Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní a Parkovacích miest) na vlastné náklady.

### **8.3. Úpravy Predmetu nájmu**

**8.3.1.** Nájomca je po odovzdaní Predmetu nájmu a počas Doby nájmu a trvania tejto Zmluvy oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny, inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu alebo akékoľvek iné úpravy (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav. V udelenom súhlase Prenajímateľa s vykonaním úprav Prenajímateľ a Nájomca dohodnú všetky podmienky vykonania Úprav (vrátane prípadných nárokov na poplatky za vykonanie úprav) a vysporiadanie protihodnoty za zhodnotenie Predmetu nájmu vykonaním Úprav v čase ukončenia nájmu.

**8.3.2.** [úmyselne vynechané]

**8.3.3.** [úmyselne vynechané]

**8.3.4.** [úmyselne vynechané]

**8.3.5.** [úmyselne vynechané]

**8.3.6.** [úmyselne vynechané]

**8.3.7.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a LAKESIDE PARK 02.

**8.3.8.** Prenajímateľ môže na LAKESIDE PARK 02 a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný, na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa, doručeného minimálne 15 dní pred začatím prác, umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.

8.3.9. [úmyselne vynechané]

8.3.10. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú na LAKESIDE PARK 02 porušením právnej povinnosti v dôsledku Úprav. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Prenajímateľovi právoplatným rozhodnutím príslušných orgánov v dôsledku porušenia právnej povinnosti, ku ktorému došlo v dôsledku Úprav.

8.3.11. Nájomca nesmie umiestniť v Predmete nájmu predmety, ktoré sú ťažšie ako prípušťa a Technická a Dizajnová príručka (Príloha č. 4 Zmluvy) LAKESIDE PARK 02, alebo ktoré by mohli ovplyvniť konštrukciu alebo statiku budovy LAKESIDE PARK 02.

8.3.12. [úmyselne vynechané]

8.3.13. [úmyselne vynechané]

#### 8.4. **Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“)**

8.4.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v LAKESIDE PARK 02 v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňovými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

8.4.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok LAKESIDE PARK 02 (Príloha č. 3 Zmluvy) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), tak, aby bola zabezpečená ochrana LAKESIDE PARK 02, majetok v LAKESIDE PARK 02 a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v LAKESIDE PARK 02 alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania LAKESIDE PARK 02, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky LAKESIDE PARK 02, trvalé i dočasné (sezónne) budú oznamované Nájomcovi doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou Prevádzkového poriadku. Nájomca sa zaväzuje akceptovať a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky LAKESIDE PARK 02, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a Prevádzkového poriadku majú ustanovenia Zmluvy prednosť.

8.4.3. Nájomca si bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti vykonávané v Predmete nájmu na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

8.4.4. Nájomca ako osoba, ktorá vykonáva svoju činnosť v Predmete nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

8.4.5. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v LAKESIDE PARK

02 len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

**8.4.6.** Nájomca je oprávnený realizovať primerané opatrenia na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

## **8.5. Podnájom a prevod Zmluvy**

**8.5.1.** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva s treťou osobou neplatná.

**8.5.2.** Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť. V prípade takého prevodu sa Nájomca zaväzuje do piatich (5) pracovných dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi, uzavrieť s nadobúdateľom trojstranný dodatok k Zmluve, potvrdzujúci nástupníctvo nadobúdateľa do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. Tento bod 8.5.2. je zmluvou o budúcej zmluve medzi Zmluvnými stranami a v prospech nadobúdateľa a záväzok Nájomcu podľa tohto bodu je platný počas celej Doby nájmu.

**8.5.3.** Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby (tretou osobou sa má na účely tohto ustanovenia na mysli výlučne a jedine financujúca banka Prenajímateľa) záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.

**8.5.4.** Nájomca zodpovedá za porušenie tejto Zmluvy zo strany podnájomníka rovnako, akoby túto porušil sám Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený si vyžiadať kópiu podnájomných zmlúv (alebo iných obdobných zmlúv) uzavretých Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 379 druhá veta Obchodného zákonníka sa pre účely tohto bodu nepoužije.

**8.5.5.** [úmyselne vynechané]

**8.5.6.** Nájomca súhlasí so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa bodu 8.5.3. a s prechodom zabezpečovacích práv vrátane uvedeného záložného práva na nadobúdateľa Stavby v prípade prevodu vlastníckeho práva k Stavbe na tretiu osobu.

## **8.6. Vrátanie Predmetu nájmu**

**8.6.1.** Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu (a v prípade odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľom do dňa určeného Prenajímateľom a v prípade odstúpenia od Zmluvy Nájomcom do dňa určeného Nájomcom) z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu alebo iných osôb vnesený do Predmetu nájmu;
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) uhradené Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu uhradené Nájomcom nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu v zmysle písm. a) tohto bodu alebo odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi bez prác a Úprav, ktoré hradil Nájomca;
- d) vyčistiť a upratať Predmet nájmu;
- e) vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu. Zmluvné strany vyhotovia písomný protokol o vrátení Predmetu nájmu.

- 8.6.2.** V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za Predmet nájmu za každý deň omeškania, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného za posledné fakturované obdobie, a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku Dňu odovzdania Nájomcovi bez prác a Úprav, ktoré hradil Nájomca, pričom Prenajímateľ má aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti so zánikom nájmu, vypratáním Predmetu nájmu a uvedením Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku Dňu odovzdania Nájomcovi v zmysle vyššie uvedeného ako aj nárok na náhradu akejkoľvek ďalšej škody.

## **8.7. Náklady na prevádzku telefónnych liniek**

- 8.7.1.** Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zriaďovať v Predmete nájmu telekomunikačné prípojky.

- 8.7.2.** Nájomca je povinný zabezpečiť zrušenie poskytovania všetkých kontrahovaných telekomunikačných služieb najneskôr v posledný deň nájmu.

## **8.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 8.8.1.** Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie na účel v zmysle tejto Zmluvy. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v LAKESIDE PARK 02 ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v LAKESIDE PARK 02 a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ak tieto sú vydané v súlade s normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä Prevádzkový poriadok, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií a Prevádzkového poriadku.

- 8.8.2.** Nájomca je povinný odo Dňa začatia nájmu a počas celej Doby nájmu prevádzkovať v Predmete nájmu činnosti uvedené v bode 2.1. Zmluvy. Nájomca, ako aj osoby, ktoré so súhlasom Nájomcu môžu vstupovať do Predmetu nájmu, majú právo na prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne, v každý deň roku.

- 8.8.3.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení doručenom Nájomcovi aspoň dva (2) pracovné dni vopred (s výnimkou havárií, kde sa predchádzajúce oznámenie nevyžaduje), v sprievode iných osôb a zástupcov Prenajímateľa, podľa dôvodu a miesta prehliadky aj v sprievode osoby poverenej Nájomcom, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv LAKESIDE PARK 02 a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ak nie je ďalej uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu kedykoľvek aj bez súhlasu Nájomcu a aj mimo pracovných hodín, ak vec neznesie odklad.

- 8.8.4.** Ak nedôjde k uplatneniu práva Nájomcu podľa bodu 8.8.18. je v období šiestich mesiacov pred dňom skončenia nájmu Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho oznámenia doručeného Nájomcovi najmenej dva (2) pracovné dni vopred vykonať obhliadku Predmetu nájmu za účelom jeho prezentácie potenciálnemu nájomcovi počas štandardného pracovného času, pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná.
- 8.8.5.** Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu podľa bodu 8.8.3. alebo 8.8.4. Zmluvy, a toto porušenie nenapraví v dodatočnej primeranej lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, najviac však dva (2) pracovné dni, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu použitím náhradného kľúča, bez prítomnosti Nájomcu. Nájomca v takom prípade zodpovedá za všetky škody prípadne spôsobené z dôvodu nemožnosti vstúpiť do Predmetu nájmu, ktorá by nevznikla, ak by Nájomca umožnil požadovaný prístup do Predmetu nájmu. V prípade bezprostredne hroziacej škody alebo ujmy na zdraví, alebo v prípade núdze alebo havárie Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi dodatočnú lehotu na umožnenie vstupu a môže vstúpiť do Predmetu nájmu okamžite a v ktoromkoľvek čase. O každom takomto vstupe je Prenajímateľ povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu.
- 8.8.6.** Prenajímateľ dáva do nájmu Nájomcovi dohodnutý počet Parkovacích miest v zmysle bodu 1.2. písm. d) a e) tejto Zmluvy (súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri využívali výhradne parkoviská Nájomcu uvedené v tejto Zmluve a nie parkoviská vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov LAKESIDE PARK 02. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do Dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom, ktorí budú využívať možnosť parkovania v LAKESIDE PARK 02. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtiahnuť na riziko a náklady Nájomcu.
- 8.8.7.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 8.8.8.** Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 8.8.9.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo LAKESIDE PARK 02 (napr. umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde LAKESIDE PARK 02 alebo na pozemkoch LAKESIDE PARK 02 alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na to, aby pri vchode do LAKESIDE PARK 02 bolo v súlade s pokynmi Prenajímateľa a vo vhodnej forme, ktorá nebude žiadnym spôsobom poškodzovať Prenajímateľa ani ďalších užívateľov a nájomcov priestorov LAKESIDE PARK 02, a ktorá bude vopred písomne odsúhlasená Prenajímateľom, bezplatne umiestnené označenie názvu Nájomcu a logo Nájomcu s tým, že náklady spojené so zhotovením označenia uhradí Nájomca. Vyššie uvedené sa primerane použije aj na umiestnenie zariadenia Nájomcu sledujúceho dochádzku, umiestneného v Predmete nájmu.
- Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru LAKESIDE PARK 02.
- 8.8.10.** Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu (okrem Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní a Parkovacích miest) na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa alebo Správcu.
- 8.8.11.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa alebo Správcu na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa alebo Správcu uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.

- 8.8.12.** Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané a/alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:
- a) elektrická energia (220 V a 380 V),
  - b) studená voda,
  - c) napojenie na centrálny systém kúrenia, ventilácie a klimatizovania,
  - d) odvod odpadových vôd,
  - e) centrálny telefónny rozvodný systém,
  - f) verejný rozhlasový informačný systém,
  - g) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov,
  - h) centrálny odvoz odpadu,
  - i) upratovanie a údržba Spoločných priestorov,
  - j) stráženie Spoločných priestorov,
  - k) prevádzkovanie výťahov.
- 8.8.13.** Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy. Prenajímateľ je povinný vykonať všetky opatrenia na umožnenie a zabezpečenie dodávok energií a služieb prostredníctvom tretích osôb pod kontrolou Prenajímateľa a poskytnúť súčinnosť ak sa jedná o dodávateľov Nájomcu inak zodpovedá Nájomcovi za spôsobenú škodu.
- 8.8.14.** Nájomca nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie ani zľavu z nájomného v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) energií a služieb spôsobených dodávateľmi energií a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou mimo kontroly Prenajímateľa. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi za akékoľvek škody alebo ušlý zisk, ani neoslobodzujú Nájomcu od plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.
- 8.8.15.** Nájomca má právo na zľavu a/alebo odpustenie nájomného a môže sa domáhať zľavy na nájomnom, ak príde k závažnému výpadku (t.j. výpadku viac ako dvadsaťštyri po sebe nasledujúcich hodín) dodávky ktorejkoľvek z energií a služieb z dôvodov pod kontrolou Prenajímateľa. Nájomca nemá právo na zľavu z nájomného a nemôže sa domáhať zľavy na nájomnom, ak príde k menej závažnému výpadku (t.j. výpadku trvajúcemu menej ako dvadsaťštyri po sebe nasledujúcich hodín) dodávky ktorejkoľvek z energií a služieb z dôvodov pod kontrolou Prenajímateľa.
- 8.8.16.** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby boli povinnosti ohľadom užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy striktné dodržiavané zo strany akýchkoľvek ďalších osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z neobanlivosti), pričom v prípade porušenia povinností takýmito osobami Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- 8.8.17.** Nájomca je povinný, ak je to objektívne možné, zabezpečiť, aby sa v Predmete nájmu v žiadnom momente nezdržiavalo viac osôb ako povoľuje príslušný projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby LAKESIDE PARK 02 a Predmetu nájmu.
- 8.8.18.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má jednorazové prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu, a to v rovnakom rozsahu a za rovnakých podmienok, ako je medzi Zmluvnými stranami dohodnuté v tejto Zmluve, pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak. Prednostné právo je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa písomným oznámením o uplatnení si tohto práva najneskôr dvadsaťštyri (24) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu a súčasne v tejto lehote sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu zásadne vychádzajúcu z tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade uzatvorenia novej nájomnej zmluvy podľa tohto bodu:
- a) predmetom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy bude Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy v rozsahu ku dňu ukončenia Doby nájmu, pričom Prenajímateľ nebude povinný vykonať žiadne dodatočné úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu;



- b) nová doba nájmu bude v dĺžke päť (5) rokov, ktorá začne plynúť dňom nasledujúcim po dni uplynutia Doby nájmu;
- c) nájomné za Predmet nájmu bude vo výške nájomného platného podľa tejto Zmluvy v čase uzavretia novej nájomnej zmluvy, pričom bude ďalej podliehať indexácii. Toto písmeno sa obdobne vzťahuje aj na Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch (podľa čl. 6, bod 6.4. Zmluvy) a Vlastné prevádzkové náklady (podľa čl. 6, bod 6.5. Zmluvy);
- d) v prípade uplatnenia práva Nájomcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy podľa tohto bodu v súvislosti so skončením nájmu podľa tejto Zmluvy a vznikom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy sa neuskutoční odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi a jeho následné opätovné odovzdania Nájomcovi, ale Nájomca bude Predmet nájmu ďalej neprerušene užívať. Ustanovenia čl. 10 sa budú považovať za vykonané a nebudú podľa novej nájomnej zmluvy aplikované;
- e) vyhlásenia Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa nebudú aplikovať v novej nájomnej zmluve v rozsahu, v akom by mohli byť v danom čase nepravdivé a/alebo neúplné z dôvodu okolnosti, ktorá nastala až po uzavretí tejto Zmluvy alebo z dôvodu okolnosti, ktorá bola Zmluvnými stranami vzájomne odsúhlasená ako výnimka z príslušného vyhlásenia podľa tejto Zmluvy.

Namiesto uzatvorenia novej nájomnej zmluvy môžu Zmluvné strany uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve zohľadňujúci podmienky uvedené vyššie v tomto bode.

- 8.8.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, ak dôjde počas platnosti tejto Zmluvy k uvoľneniu ďalších nájomných priestorov v LAKESIDE PARK 02.
- 8.8.20.** Nájomca výslovne vyhlasuje, že uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia súdu, rozhodnutia správneho orgánu, ani k porušeniu záväzku, ktorými je Nájomca viazaný, ktorých porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, alebo ktoré by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Prenajímateľa v nadobúdaní finančných plnení zamýšľaných touto Zmluvou.
- 8.8.21.** Prenajímateľ výslovne vyhlasuje v čase podpisu tejto Zmluvy, že
- a) uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia súdu, rozhodnutia správneho, ani k porušeniu záväzku, ktorými je Prenajímateľ viazaný, ktorých porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, alebo ktorých porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Prenajímateľa v nadobúdaní finančných plnení zamýšľaných touto Zmluvou.
  - b) na jeho majetok nebolo začaté konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, exekučné konanie, na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, nie je v reštrukturalizácii, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku.
  - c) nemá vedomosť o tom, že by bol vedený akýkoľvek súdny spor, správne konanie, konkurzné, reštrukturalizačné konanie, exekučné konanie, daňové konanie, trestné konanie ohľadom Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti, ktorého výsledok by spôsobil vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom.
- 8.8.22.** Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o začatí a ukončení akéhokoľvek vyššie uvedeného konania týkajúceho sa Predmetu nájmu a/alebo jeho časti, o ktorom sa Prenajímateľ dozvie, ako aj o vstupe Prenajímateľa do likvidácie a jej ukončení.
- 8.8.23.** V prípade, ak sa ukáže ktorékoľvek z vyhlásení Prenajímateľa v článku 8.8.211. ako nepravdivé, Nájomca má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 000,- EUR a zároveň Nájomcovi vzniká právo od tejto Zmluvy odstúpiť v lehote do 1 mesiaca odo dňa zistenia nepravdivosti vyhlásenia Prenajímateľa podľa článku 8.8.211.

## ČLÁNOK 9 SKONČENIE NÁJMU

- 9.1.** Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom založený touto Zmluvou skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu podľa čl. 3 Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom založený touto Zmluvou sa neaplikuje § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 9.2.** Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu.
- 9.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu, ak:
- d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením bodu 8.5.1. Zmluvy;
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení LAKESIDE PARK 02 alebo o zmenách LAKESIDE PARK 02, čo bráni užívať Predmet nájmu;
  - f) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - g) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest ak Nájomca poruší niektorú zo svojich nepeňažných povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi;
  - h) Nájomca je v omeškaní s platením nájomného, Spoločných prevádzkových nákladov alebo Vlastných prevádzkových nákladov po dobu viac ako jeden mesiac.
- 9.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
  - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie podľa tejto Zmluvy a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 22 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vykonanie nápravy;
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 22 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vykonanie nápravy.
- 9.5.** Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej Doby nájmu nedošlo k strate jeho spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.
- 9.6.** Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 9.7.** Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
  - b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu;
- V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstúpuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany, pričom právne postavenie Nájomcu sa nemení.
- 9.8.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako jeden mesiac s plnením peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, iného ako je nájomné, Spoločné prevádzkové náklady alebo Vlastné prevádzkové náklady, voči Prenajímateľovi alebo Správcovi, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy aj podľa bodu 10.12.

- 9.9.** Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy z dôvodov uvedených v bode 8.8.23. a Prílohe č. 6 Zmluvy.
- 9.10.** Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Zmluvnej strane; pričom od Zmluvy odstupujúca Zmluvná strana v písomnom odstúpení určí deň vypratania Predmetu nájmu na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia, najskôr na 5. (piaty) deň po účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť do vtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť nájomného a pomernú časť Pravidelnej platby, ktoré boli skutočne zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi za mesiac, v priebehu ktorého Zmluva skončila. Okrem toho sa obidve Zmluvné strany zaväzujú uhradiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Zmluvnej Strane podľa Vyúčtovania za posledný rok nájmu podľa bodu 6.4.3. Zmluvy. Nájomca je tiež povinný uhradiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie Predmetu nájmu aj po skončení nájmu, a to vo výške denného nájomného a Pravidelnej platby za Predmet nájmu za každý deň od skončenia nájmu do dňa vypratania a odovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi. Nájomca je tiež povinný uhradiť Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady do dňa vypratania a odovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi.
- 9.11.** Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti Zmluvy.
- 9.12.** V prípade ukončenia Zmluvy podľa článku 9 tejto Zmluvy (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu zavineného porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu (vrátane straty spôsobilosti Nájomcu vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, v zmysle bodu 9.4. písm. a)), Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, za porušenie povinností Nájomcu, ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške šesť (6) násobku nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že i v prípade, ak dôjde k porušeniu viacerých povinností Nájomcu, Prenajímateľ nemá nárok na zmluvnú pokutu za každé takéto porušenie osobitne. Prenajímateľ má nárok na náhradu všetkej škody vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, najmä stratu nájomného a Pravidelnej platby počas obdobia, keď bude Predmet nájmu voľný, vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 9.13.** V prípade ukončenia Zmluvy podľa čl. 9 tejto Zmluvy (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu zavineného porušenia ktorejkoľvek z povinností Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi za porušenie povinností Prenajímateľa, ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške šesť (6) násobku nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že i v prípade, ak dôjde k porušeniu viacerých povinností Prenajímateľa, Nájomca nemá nárok na zmluvnú pokutu za každé takéto porušenie osobitne. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody. Nájomca má nárok na náhradu všetkej škody vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 9.14.** V prípade ukončenia Zmluvy (alebo jej časti, resp. ukončenia nájmu časti Predmetu nájmu) z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím Doby nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi:
- a) pomernú časť nákladov Prenajímateľa na dokončovacie práce v Predmete nájmu (jeho príslušnej časti) v rozsahu štandardu a Príspevku na Vstavané a mobilné zariadenia podľa bodu 10.8. tejto Zmluvy, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = C \times (M / TL)$$

kde:

**A** je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Predmetu nájmu (plus DPH);

**C** je suma nákladov Prenajímateľa na dokončovacie práce v Predmete nájmu (jeho príslušnej časti) v rozsahu štandardu a Príspevku na Vstavané a mobilné zariadenia podľa bodu 10.8. tejto Zmluvy;

**M** je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti);

**TL** je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), ktorého nájom sa predčasne ukončuje.

- b) pomernú časť rozdielu medzi zníženým nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu, ktoré by inak platil ak by nebolo znížené podľa bodu 3.2. Zmluvy počas Obdobia skúšobnej prevádzky, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = C \times (M / TL)$$

kde:

**A** je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Predmetu nájmu (bez DPH);

**C** je suma rozdielu medzi zníženým nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu, ktoré by inak platil ak by nebolo znížené podľa bodu 3.2. Zmluvy počas Obdobia skúšobnej prevádzky;

**M** je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti);

**TL** je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), ktorého nájom sa predčasne ukončuje.

- 9.15.** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby počas Doby nájmu Nájomca nevstúpil do likvidácie a/alebo aby Nájomca nezanikol bez právneho nástupcu.

## ČLÁNOK 10 DOKONČENIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1.** Dokončenie Predmetu nájmu je povinný realizovať Prenajímateľ za podmienok uvedených v tomto článku a v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, ktorá tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Technická a dizajnová príručka**“). Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu (jeho príslušné časti) upravený v zmysle tohto článku Zmluvy v deň odovzdania dohodnutý medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa tejto Zmluvy.

- 10.2.** Nájomca týmto splnomocňuje svojho zástupcu:

meno:

e-mail:

ku všetkým úkonom v súvislosti s prevzatím a/alebo dokončením Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy. Právo Prenajímateľa obracať sa vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa prevzatia a dokončenia Predmetu nájmu priamo na štatutárneho zástupcu Nájomcu (najmä v prípadoch, ak splnomocnený zástupca nie je zastihnuteľný) tým nie je dotknuté.

Zmluvné strany berú na vedomie, že vykonanie dokončovacích prác a odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi prebieha vo viacerých fázach, t.j. samostatne pre jednotlivé časti Predmetu nájmu ako ďalej vyplýva z tohto článku 10 Zmluvy. Jednotlivé ustanovenia tohto článku 10 Zmluvy zohľadňujú toto

rozdelenie, najmä odlišné termíny pre realizáciu jednotlivých úkonov uvedených v tomto článku 10 Zmluvy pre jednotlivé fázy.

10.3. [úmyselne vynechané]

10.4. [úmyselne vynechané]

10.5. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi odovzdať:

- a) Realizačný projekt (kompletná vykonávacia projektová dokumentácia k dokončovacím prácam v Predmete nájmu uvedenom v bode 1.2 písm. a) bod (i) (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 11NP)), ktorý musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, pričom jeho súčasťou sú i prípadné špeciálne alebo nadštandardné riešenia tohto Predmetu nájmu (ďalej len „**Realizačný projekt 11NP**“). Každá Zmluvná strana je povinná poskytnúť (resp. zabezpečiť poskytnutie) maximálnej súčinnosti na to, aby najneskôr do 30.09.2022 bol Realizačný projekt 11NP vypracovaný a Prenajímateľovi odovzdaný;
- b) Realizačný projekt (kompletná vykonávacia projektová dokumentácia k dokončovacím prácam v Predmete nájmu uvedenom v bode 1.2 písm. b) bod (i) (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 12NP)), ktorý musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, pričom jeho súčasťou sú i prípadné špeciálne alebo nadštandardné riešenia tohto Predmetu nájmu (ďalej len „**Realizačný projekt 12NP**“). Každá Zmluvná strana je povinná poskytnúť (resp. zabezpečiť poskytnutie) maximálnej súčinnosti na to, aby najneskôr do 30.09.2022 bol Realizačný projekt 12NP vypracovaný a Prenajímateľovi odovzdaný;
- c) Realizačný projekt (kompletná vykonávacia projektová dokumentácia k dokončovacím prácam v Predmete nájmu uvedenom v bode 1.2. písm. c) bod (i) (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu 2NP)), ktorý musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, pričom jeho súčasťou sú i prípadné špeciálne alebo nadštandardné riešenia tohto Predmetu nájmu (ďalej len „**Realizačný projekt 2NP**“ a s Realizačným projektom 11NP a Realizačným projektom 12NP spolu len „**Realizačný projekt**“). Každá Zmluvná strana je povinná poskytnúť (resp. zabezpečiť poskytnutie) maximálnej súčinnosti na to, aby najneskôr do 30.09.2022 bol Realizačný projekt 2NP vypracovaný a Prenajímateľovi odovzdaný.

10.6. Prenajímateľ posúdi jednotlivé Realizačné projekty v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa ich riadneho doručenia, pričom v prípade, ak:

- a) príslušný predložený Realizačný projekt spĺňa všetky požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ takýto návrh schváli,
- b) príslušný predložený Realizačný projekt nespĺňa požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ neschváli takýto návrh a vráti ho Nájomcovi na prepracovanie pričom Prenajímateľ špecifikuje a uvedie dôvody, v čom Realizačný projekt nespĺňa požiadavky Technickej a dizajnovej príručky, ako aj termín na dodanie opraveného príslušného Realizačného projektu.

V prípade, že Prenajímateľ schváli príslušný Realizačný projekt, zašle do 20 pracovných dní odo dňa schválenia príslušného Realizačného projektu Nájomcovi záväznú cenovú kalkuláciu vstavaných a mobilných zariadení interiéru príslušnej časti Predmetu nájmu podľa požiadaviek Nájomcu nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke (ďalej ako „**Vstavané a mobilné zariadenia**“) v zmysle príslušného Realizačného projektu (kalkulácia nákladov vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. a) bod (i) ďalej ako „**Kalkulácia nákladov 11NP**“, kalkulácia nákladov vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. b) bod (i) ďalej ako „**Kalkulácia nákladov 12NP**“ a kalkulácia nákladov vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2 písm. c) bod (i) ďalej ako „**Kalkulácia nákladov 2NP**“ a s Kalkuláciou nákladov 11NP a Kalkuláciou nákladov 12NP spolu len „**Kalkulácia nákladov**“). Príslušná kalkulácia nákladov bude zahŕňať zoznam Vstavaných alebo mobilných zariadení (množstvo a jednotkové ceny). Nájomca sa zaväzuje do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia príslušnej Kalkulácie nákladov schváliť príslušnú Kalkuláciu nákladov alebo je vrátiť Prenajímateľovi na úpravu spolu s požadovanými zmenami a úpravami, pričom:

- a) Kalkulácia nákladov 11NP bude schválená najneskôr do 14.11.2022;

- b) Kalkulácia nákladov 12NP bude schválená najneskôr do 14.11.2022;
- c) Kalkulácia nákladov 2NP bude schválená najneskôr do 14.11.2022.

V prípade ak Nájomca nesúhlasí s príslušnou Kalkuláciou nákladov, je oprávnený navrhnúť zmeny príslušného Realizačného projektu alebo rozsahu dokončovacích prác, ktoré má vykonať Prenajímateľ, a niektoré práce vykonať sám prostredníctvom svojich dodávateľov po odovzdaní príslušnej časti Predmetu nájmu Nájomcovi za podmienok podľa bodu 8.3, ktorý sa uplatní primerane. Práce zasahujúce do systému HVAC, sprinklerov, EPS alebo do statiky LAKESIDE PARK 02 môže vykonať iba Prenajímateľ. Kalkulácie nákladov sú záväzné, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ak bude niektoré práce v rámci Vstavaných alebo mobilných zariadení vykonávať Nájomca a pokiaľ dokončenie týchto prác bude potrebné pre kolaudáciu príslušnej časti Predmetu nájmu, potom je Nájomca povinný vykonať tieto práce najneskôr do dňa dokončenia dokončovacích prác príslušnej časti Predmetu nájmu Prenajímateľom. Ak Nájomca bude v omeškaní s dokončením týchto prác a toto omeškanie nebude spôsobené neposkytnutím súčinnosti zo strany Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený vykonať tieto práce sám pomocou svojich dodávateľov za ceny podľa pôvodnej Kalkulácie nákladov a Nájomca bude povinný uhradiť tieto náklady po odpočítaní Príspevku na Vstavané a mobilné zariadenia. Ak v dôsledku takéhoto postupu dôjde k posunutiu dokončenia dokončovacích prác príslušnej časti Predmetu nájmu, o počet dní posunutia sa posúvajú aj príslušné lehoty na vykonanie dokončovacích prác a odovzдание príslušnej časti Predmetu nájmu Nájomcovi, pričom:

- a) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4. za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu;
- b) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4. za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. b) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu;
- c) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4. za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. c) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu.

**10.7.** Prenajímateľ zabezpečí vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav v rozsahu štandardu uvedenom v Prílohe č. 4 (pre vylúčenie pochybností, Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. f) bude dokončený a Nájomcovi odovzdaný v stave holopriestoru v súlade s touto Zmluvou, t.j. tento stav predstavuje štandard shell & core vzťahujúci sa tejto časti Predmetu nájmu) a v rozsahu položiek schválených Nájomcom v príslušnej Kalkulácii nákladov v zmysle riadne schváleného príslušného Realizačného projektu, a to:

- a) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2 písm. a) do 09.01.2023;
- b) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2 písm. b) do 09.01.2023;
- c) vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2 písm. c) do 09.01.2023.

V prípade, ak

- a) Nájomca nesplní v dohodnutej lehote príslušnú povinnosť uvedenú v bode 10.5. tejto Zmluvy alebo

- b) Nájomca neschváli príslušnú Kalkuláciu nákladov do piatich (5) pracovných dní od doručenia príslušnej Kalkulácie nákladov Nájomcovi uvedenej v bode 10.6. tejto Zmluvy alebo
- c) Nájomca kedykoľvek po odovzdaní návrhov podľa tohto článku Zmluvy akýmkoľvek spôsobom navrhne, spôsobí alebo vyvolá akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) alebo
- d) návrhy predložené Nájomcom obsahujú nadštandardné riešenia dokončenia Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke alebo
- e) dôjde k zmene príslušného Realizačného projektu alebo rozsahu dokončovacích prác, ktoré má vykonať Prenajímateľ podľa bodu 10.6.,

lehota na vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav a odovzdanie Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) Nájomcovi sa primerane predĺži, pričom:

- a) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2 Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4 za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu;
- b) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4 za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2 písm. b) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu;
- c) odo dňa 09.01.2023 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške podľa bodu 4.3.1 so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a Pravidelnej platby podľa bodu 6.4. za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. c) do skutočného dňa začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom tejto časti Predmetu nájmu začne neskôr ako 09.01.2023, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky tejto časti Predmetu nájmu skráti o počet dní od 09.01.2023 do dňa skutočného začatia nájmu tejto časti Predmetu nájmu.

Predĺženie lehoty na vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav a odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi podľa tohto bodu Zmluvy bude zodpovedať celkovej dobe omeškania Nájomcu so splnením príslušnej povinnosti podľa písm. a) alebo b) tohto bodu Zmluvy a/alebo dobe, ktorá je odôvodnene potrebná na uskutočnenie prác, zmien a úprav priamo alebo nepriamo vyvolaných Nájomcom podľa písm. c), d) alebo e) tohto bodu Zmluvy.

- 10.8.** Prenajímateľ poskytne Nájomcovi príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia, ktorý sa môže využiť na Predmet nájmu (ďalej len „**Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia**“) vo výške **473.297,90 EUR** vrátane DPH.

Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia je Nájomca oprávnený čerpať výlučne na účely úhrady dokončovacích prác a zariaďovania Predmetu nájmu:

- a) na pokrytie nákladov na vykonanie dokončovacích prác a zariaďovanie Predmetu nájmu nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke podľa požiadaviek Nájomcu, ktoré vynaloží priamo Prenajímateľ, alebo
- b) na pokrytie primeraných a účelne vynaložených nákladov na vykonanie dokončovacích prác a zariaďovania Predmetu nájmu, ktoré vynaloží Nájomca v prípade ak bude niektoré práce vykonávať sám Nájomca podľa bodu 10.6., avšak v takom prípade bude mať Prenajímateľ nárok na koordináčnu prirážku vo výške 10% z nákladov dodávateľov zazmluvnených zo strany Nájomcu, ktorá sa započíta s povinnosťou uhradiť Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia.

**10.9.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca znáša v celom rozsahu všetky náklady (po odpočítaní Príspevku na Vstavané a mobilné zariadenia):

- a) vzniknuté na základe alebo v dôsledku návrhov Nájomcu prekračujúcich rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajновой príručke (nadštandardy);
- b) vzniknuté v dôsledku akejkoľvek zmeny návrhov predložených Nájomcom podľa bodu 10.5. a/alebo zmien podľa bodu 10.6. tohto článku Zmluvy vykonanej zo strany Nájomcu.

Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady dokončovacích prác a zariadenia Predmetu nájmu, ktoré znáša Nájomca podľa tohto bodu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po dokončení dokončovacích prác Predmetu nájmu so splatnosťou desiatich (10) pracovných dní od dňa jej doručenia.

**10.10.** Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia príslušnej časti Predmetu nájmu v rozsahu stanovenom Prenajímateľom (i v digitálnej forme) najneskôr do siedmich (7) pracovných dní odo Dňa odovzdania príslušnej časti Predmetu nájmu Nájomcovi.

**10.11.** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu (jeho príslušné časti) upravený podľa tohto článku Zmluvy v termíne/termínoch stanovenom Prenajímateľom v súlade s bodom 10.7. tohto článku Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu (jeho príslušnú časť) Nájomcovi odovzdať, ak Nájomca nepreukázal Prenajímateľovi uzavretie poistenia podľa bodu 8.1. Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu (jeho príslušná časť) sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň uvedený v oznámení Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), ktoré nebránia jeho užívaniu Nájomcom, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) Nájomcovi. V deň určený Prenajímateľom sa uskutoční prehliadka Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) („**Prehliadka**“). Ak Nájomca počas príslušnej Prehliadky zistí vady alebo nedorobky, ktoré bránia užívaniu Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti) Nájomcom („**Podstatné vady a nedorobky**“), nie je Nájomca povinný Predmet nájmu (jeho príslušnú časť) prevziať. O Prehliadke Zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom budú uvedené vady, nedorobky a práce, ktoré Prenajímateľ vykoná, vrátane lehoty na ich odstránenie. Ak Nájomca zistí počas Prehliadky iné vady a nedorobky ako sú Podstatné vady a nedorobky (resp. nezistí žiadne vady a nedorobky), je povinný Predmet nájmu (jeho príslušnú časť) prevziať. Zmluvné strany podpíšu bezodkladne po ukončení Prehliadky odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedené (i) opis stavu Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), (ii) stavy podružných meračov energií v Predmete nájmu (jeho príslušnej časti), (iii) počet kľúčov odovzdaných Nájomcovi a (iv) zoznam a popis iných ako Podstatných vád a nedorobkov, vrátane lehoty na ich odstránenie resp. na vykonanie opráv Prenajímateľom (ak takéto vady a nedorobky sú) (deň, kedy bol Predmet nájmu resp. jeho príslušná časť odovzdaný Nájomcovi alebo kedy sa Predmet nájmu (jeho príslušnej časti) považuje podľa tohto bodu za odovzdaný Nájomcovi ďalej len „**Deň odovzdania**“). Na základe osobitnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu i pred Dňom odovzdania. Zmluvné strany sa dohodli, že Dňom odovzdania Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2. písm. d) (Parkovacích miest 1) bude 09.01.2023, Dňom odovzdania Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2. písm. e) (Parkovacích miest 2) bude 09.01.2023, Dňom odovzdania Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2 písm. f) (Skladov) bude 09.01.2023 a Dňom odovzdania Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2. písm. g) (Terasy) bude 09.01.2023.

**10.12.** V prípade, ak Nájomca

- a) neodovzdá včas Prenajímateľovi úplnú a riadne vypracovanú príslušnú dokumentáciu Nájomcu v zmysle bodu 10.5. tohto článku Zmluvy alebo neschváli príslušnú Kalkuláciu nákladov podľa bodu 10.6. Zmluvy ani v dodatočnej lehote piatich (5) pracovných dní;
- b) v termíne určenom Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy protokolárne neprevezme príslušnú časť Predmetu nájmu;



Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy alebo jej časti odstúpiť s okamžitou účinnosťou, a zároveň Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desiatich (10) pracovných dní od vzniku nároku na takúto pokutu alebo na výzvu Prenajímateľa, pričom pre odstránenie akýchkoľvek nezrovnalostí samotná povinnosť Nájomcu zaplatením takejto zmluvnej pokuty nezaniká. Táto zmluvná pokuta podľa tohto bodu sa uplatní iba v prípade, ak Prenajímateľ od Zmluvy alebo jej časti neodstúpi. Ak od Zmluvy alebo jej časti Prenajímateľ odstúpi, uplatní sa zmluvná pokuta podľa bodu 9.12. V prípade odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy alebo jej časti podľa tohto bodu sa tiež primerane uplatní aj bod 9.14. Zmluvy.

- 10.13.** Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu (resp. jeho častí) môžu pokračovať v LAKESIDE PARK 02 stavebné práce, ktoré môžu Nájomcovi spôsobiť dočasné obmedzenie. V takýchto prípadoch (najmä ak obmedzenie neprekročí mieru primeranú okolnostiam) sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca si nebude z uvedeného dôvodu uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky. To neplatí, ak takéto obmedzenie bude mať za následok, že Predmet nájmu alebo akákoľvek jeho časť sa stane nespôsobilou na užívanie a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 22 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vykonanie nápravy.
- 10.14.** V prípade, ak v priebehu výstavby LAKESIDE PARK 02 nastanú zmeny, ktoré budú mať za následok zmenu Predmetu nájmu (napr.: veľkosť podlahovej plochy Predmetu nájmu, atď.), táto skutočnosť nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť Zmluvy s tým, že nájomné sa upraví pomerne ku zmene podlahovej plochy Predmetu nájmu písomným dodatkom k tejto Zmluve.

## ČLÁNOK 11 RÔZNE

- 11.1.** Prenajímateľ a Nájomca uznávajú, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej ako „**Nariadenie**“) považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracovania Osobných údajov. Prenajímateľ zbiera a spracúva Osobné údaje (ako sú definované nižšie) nezávisle od platnosti Zmluvy.
- 11.2.** Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do LAKESIDE PARK 02 (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
- evidenčné číslo vozidla;
  - CCTV záznam;
  - vstupné údaje (dátum a miesto príchodu alebo odchodu z LAKESIDE PARK 02);
- (ďalej len „**Osobné údaje**“).
- 11.3.** Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – bezpečnosť a zabezpečenie LAKESIDE PARK 02 prostredníctvom kontroly prístupu CCTV (video monitorovací systém), spracúvania evidenčného čísla vozidla a CCTV záznam osoby vstupujúcej na parkovacie miesta – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov LAKESIDE PARK 02 s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu LAKESIDE PARK 02 a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu LAKESIDE PARK 02, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov LAKESIDE PARK 02 pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do LAKESIDE PARK 02 a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť LAKESIDE PARK 02 atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomcov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty LAKESIDE PARK 02 a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami („**Účel**“).
- 11.4.** Na dosiahnutie Účelu nainštaloval Prenajímateľ CCTV systém a vstupný kontrolný systém v LAKESIDE PARK 02 – okrem Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu.

- 11.5. Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa čl. 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t.j. LAKESIDE PARK 02) a zabezpečenie ochrany a bezpečnosti dotknutých osôb v LAKESIDE PARK 02, aby sa zvýšila atraktivnosť a hodnota LAKESIDE PARK 02 a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami („**Právny nárok**“).
- 11.6. Prenajímateľ priamo alebo prostredníctvom dodávateľa (sprostredkovateľa) spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov LAKESIDE PARK 02) a využíva ich v systéme kontroly prístupu do LAKESIDE PARK 02, aby umožnil návštevníkom vstúpiť do LAKESIDE PARK 02 a využiť parkovacie miesta. Prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom vybraných zmluvných dodávateľov 24 hodinový CCTV systém, prostredníctvom ktorého Prenajímateľ monitoruje vybrané spoločné priestory budovy LAKESIDE PARK 02. Prenajímateľ uchováva video záznam na vlastných serveroch po dobu desiatich (10) pracovných dní. („**Spracovanie**“).
- 11.7. Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu Osobných údajov a s tým súvisiacu ochranu práv dotknutých osôb.
- 11.8. Prenajímateľ je oprávnený overiť totožnosť dotknutých osôb (návštevníci Nájomcu) bez trvalého povolenia na vstup a to prostredníctvom kontroly dokladu totožnosti dotknutej osoby. Ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi Osobné údaje akýchkoľvek dotknutých osôb, Nájomca je výlučne zodpovedný za i) vlastný právny nárok a stanovený účel podľa tohto Nariadenia na spracovanie takýchto Osobných údajov, ii) správnosť takýchto Osobných údajov. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene týchto Osobných údajov do piatich (5) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do dvoch (2) pracovných dní.
- 11.9. Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením.
- 11.10. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať akýmkoľvek nevyhnutým spôsobom v prípade, ak kompetentný orgán verejnej moci začne vyšetrovanie v spojitosti so spracúvaním Osobných údajov, voči ktorejkoľvek Zmluvnej strane.
- 11.11. Prenajímateľ zverejní Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa, nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa a na webovej stránke (odkaz sa doplní neskôr).
- 11.12. Platnosť a účinnosť tohto článku trvá po dobu trvania tejto Zmluvy a štyri roky po skončení platnosti tejto Zmluvy, resp. po dobu určenú príslušnými platnými právnymi predpismi.
- 11.13. Neuplatňovanie alebo meškanie ktorejkoľvek zo Zmluvných strán s uplatňovaním svojho práva, podľa tejto Zmluvy, neznamená vzdanie sa takéhoto práva, s tým, že príslušná Zmluvná strana je oprávnená takéto právo uplatniť v budúcnosti, najneskôr však v zákonných premlčacích lehotách.
- 11.14. Vzdanie sa uplatnenia akéhokoľvek postihu za porušenie tejto Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán sa nepovažuje za vzdanie sa uplatnenia postihu za akékoľvek ďalšie následné porušenie Zmluvy v budúcnosti.
- 11.15. Nájomca výslovne vyhlasuje, že:
- voči Nájomcovi, nie sú uplatnené hospodárske alebo finančné sankcie, obchodné embargá alebo iné obmedzujúce opatrenia uložené, spravované alebo vynútené Bezpečnostnou radou Organizácie Spojených národov, Európskou úniou, štátom, ktorý je členom OECD, alebo akýmkoľvek orgánom konajúcim v mene ktoréhokoľvek z vyššie uvedených subjektov v súvislosti s akýmikoľvek sankciami (vrátane, nie však výlučne, ministerstva financií (OFAC), alebo ministerstva zahraničných vecí Spojených štátov amerických), alebo nevykonáva akúkoľvek činnosť priamo alebo nepriamo spojenú s akoukoľvek osobou alebo subjektom, voči ktorému sú uplatnené vyššie opísané sankcie; a

- b) Nájomca nevykonáva činnosť alebo nie je iným spôsobom zaangažovaný do činnosti, ktorou by sa porušovali zákony proti praniu špinavých peňazí a že dodržiavajú zásady a postupy určené na zabránenie porušovaniu takýchto zákonov; a
- c) Nájomca nevykonáva podnikanie, ktoré by nebolo v súlade s platnými zákonmi o boji proti korupcii a zaviedol a udržiava politiku a postupy určené na podporu a dosiahnutie súladu s týmito zákonmi.

## ČLÁNOK 12 DORUČOVANIE

- 12.1.** Pokiaľ v iných bodoch tejto Zmluvy nie je výslovne uvedené inak, doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa zásielka doručuje osobne, e-mailovou poštou, doporučeným listom poštou alebo kuriérom na poslednú známu adresu sídla Prenajímateľa a Nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla danou Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni odovzdania doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, oznámenie o zmene doručovacej adresy a akékoľvek iné písomnosti, ktorých doručením sa začína plynutie akejkoľvek lehoty podľa tejto Zmluvy, okrem doručovania faktúr podľa bodu 7.7. Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať len takou formou, ktorá umožňuje preukázanie doručenia Zmluvnej strane (doporučená zásielka, osobné prevzatie s potvrdením o prevzatí a pod.), pričom forma e-mailu je neprípustná. Ďalej platí, že doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku v tejto lehote. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia. Pri elektronickom doručovaní písomností e-mailovou poštou sa zásielka považuje za doručenú v deň jej odoslania.
- 12.2.** Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude pri uplatňovaní všetkých svojich prípadných nárokov v súvislosti so správou a prevádzkou LAKESIDE PARK 02 u Prenajímateľa, písomne informovať o uplatnení uvedených nárokov voči Prenajímateľovi zároveň aj Správcu, pričom kontaktnou osobou Správcu pre takéto prípady je:

vo veciach povahy technicko – organizačnej: Peter Rajnoha, zodpovedný zástupca WOOD Real Estate Management, s.r.o., t.č.: \_\_\_\_\_ alebo iné osoby  
oznámené Prenajímateľom a/alebo Správcom Nájomcovi.

## ČLÁNOK 13 DÔVERNÉ INFORMÁCIE

- 13.1.** Okrem rozsahu nevyhnutného na dodržanie požiadaviek príslušných právnych predpisov a s výhradou toho, čo dovoľuje táto Zmluva, ani Prenajímateľ ani Nájomca nezverejnia osobám, nepoužijú ani nevyužijú na žiadne účely akéhokoľvek charakteru obchodné tajomstvá alebo dôverné informácie alebo akékoľvek iné finančné alebo obchodné informácie súvisiace s podmienkami a ustanoveniami Zmluvy, poskytnuté v ústnej, písomnej, grafickej alebo inej hmotnej alebo nehmotnej forme, ktoré si Zmluvné strany odovzdali alebo obdržali v dôsledku uzavretia tejto Zmluvy (ďalej len „**Chránené informácie**“). Toto obmedzenie bude naďalej uplatňované po uplynutí Doby nájmu alebo po predčasnom ukončení Zmluvy bez akéhokoľvek časového obmedzenia. Nájomca týmto vopred dáva svoj súhlas na to, že Prenajímateľ smie zverejniť informáciu o uzavretí tejto Zmluvy a taktiež podrobnosti o identite Nájomcu.
- 13.2.** Povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 13.1 Zmluvy sa nevzťahuje na sprístupnenie informácií:
- a) ktoré sú alebo sa následne riadne (t.j. bez porušenia záväzkov podľa bodu 13.1 Zmluvy) stanú vecou verejne známou;
  - b) spoločnostiam patriacim do skupiny Immocap;

- c) svojim zamestnancom, členom svojich riadiacich orgánov a/alebo spolupracujúcim osobám a osobám, ktoré sú na to oprávnené na základe ich postavenia alebo boli riadne splnomocnené na ich poznanie;
- d) priamym alebo nepriamym materským spoločnostiam Zmluvných strán;
- e) súčasným alebo potenciálnym investorom Zmluvných strán;
- f) profesionálnym finančným, právnym, daňovým, technickým či iným poradcom a konzultantom, , audítorom Zmluvných strán, ak sú títo primerane viazaní povinnosťou mlčanlivosti;
- g) financujúcim bankám alebo inštitúciám Zmluvných strán alebo spoločnosťami patriacimi do skupiny ImmoCap;
- h) v súvislosti s akýmkoľvek súdnym, správny, trestným, rozhodcovským a/alebo obdobným konaním súvisiacim so vzťahom medzi Zmluvnými stranami;
- i) ak je ich poskytnutie alebo sprístupnenie vyžadované podľa platného práva a/alebo platných všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo nariadené príslušným orgánom verejnej moci na základe zákona. V prípade poskytnutia a/alebo sprístupnenia Chránených informácií sa Zmluvné strany zaväzujú o tejto skutočnosti navzájom informovať. Pre odstránenie pochybností, výnimka podľa tohto písmena sa nevzťahuje na interné predpisy Zmluvných strán.

**13.3.** Zmluvné strany sú povinné chrániť a zachovávať mlčanlivosť o Chránených informáciách. Uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na osoby uvedené v bode 13.2. Pre odstránenie pochybností porušenie povinností podľa článku 13 Zmluvy osobami uvedenými v bode 13.2. sa považuje za porušenie povinností priamo Zmluvnou stranou. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť prevzatie obdobných záväzkov mlčanlivosti aj svojimi zamestnancami a tretími stranami, ktorým môže byť umožnený prístup ku Chráneným informáciám podľa článku 13 Zmluvy.

**13.4.** Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť si navzájom každú neoprávnenú manipuláciu s Chránenými informáciami na svojej strane a vyvinúť maximálne úsilie na odstránenie následkov takejto neoprávnenej manipulácie a na zabránenie ďalšej neoprávnenej manipulácii.

#### **ČLÁNOK 14 OSOBITNÉ PROTIKORUPČNÉ USTANOVENIA**

**14.1.** Pri plnení tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy vzťahujúce sa ku korupcii a korupčnému správaniu.

**14.2.** Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že bol oboznámený s Protikorupčnou politikou Nájomcu, (zverejnená na webovom sídle Nájomcu: <https://www.bojprotikorupcii.gov.sk/rezortny-protikorupcny-program-uradu-vlady-sr/>), jej obsahu porozumel a zaväzuje sa ju rešpektovať.

**14.3.** Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy zároveň vyhlasuje, že:

- a) pozná znaky korupcie a korupčného správania,
- b) zdrží sa akejkoľvek formy korupcie a korupčného správania v súvislosti s plnením záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
- c) poskytne súčinnosť v prípade posudzovania podozrenia z korupcie alebo korupčného správania,
- d) zdrží sa akýchkoľvek foriem korupcie súvisiacich s plnením predmetu Zmluvy alebo záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ktorú plánuje, alebo ktorú už uzavrel s Nájomcom,
- e) bezodkladne oznámi Nájomcovi akékoľvek podozrenie z korupcie a poskytne súčinnosť pri preskúvaní tohto oznámenia,
- f) nie je v konflikte záujmov vo vzťahu k zamestnancom Nájomcu, ktorý by mohol ovplyvniť realizáciu predmetu Zmluvy s Nájomcom.

**14.4.** Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy sa zaväzuje predchádzať korupcii v súvislosti s príslušnou transakciou, projektom, činnosťou alebo vzťahom vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a to v zmysle Prílohy č. 6 – Protikorupčná doložka, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

**14.5.** Túto Zmluvu je možné ukončiť aj z dôvodov uvedených v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy.

---

## ČLÁNOK 15 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 15.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, ustanoveniami o nájme v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 15.2. Táto Zmluva (vrátane jej príloh) je úplnou dohodou medzi Zmluvnými stranami a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce dohody a dohovory medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu tejto Zmluvy. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 15.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške, pokiaľ v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak.
- 15.4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva bude záväzná aj pre právneho nástupcu každej zo Zmluvných strán v prípade, že dôjde k jej zániku.
- 15.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 15.6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.
- 15.7. Každá Zmluvná strana za seba vyhlasuje, že má plné právo a všetky potrebné oprávnenia na to, aby uzavrela túto Zmluvu a že všetky povinnosti a záväzky, ktoré príslušná Zmluvná strana touto zmluvou na seba preberá sú platnými, účinnými a vykonateľnými povinnosťami a záväzkami, ktoré je príslušná Zmluvná strana povinná dodržiavať.
- 15.8. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, čo sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť bezodkladne po jej podpísaní.
- 15.9. Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich (5) exemplároch, tri (3) exempláre pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.
- 15.10. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a príloh Zmluvy majú ustanovenia Zmluvy prednosť.

15.11. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
LO2 s. r. o.  
Mgr. Radovan Sukup, konateľ

.....  
Úrad vlády Slovenskej republiky  
Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky,  
ktorý neriadi ministerstvo  
Ing. Peter Sekáč, MBA, štátny tajomník

.....  
LO2 s. r. o.  
Ing. Martin Šramko, konateľ

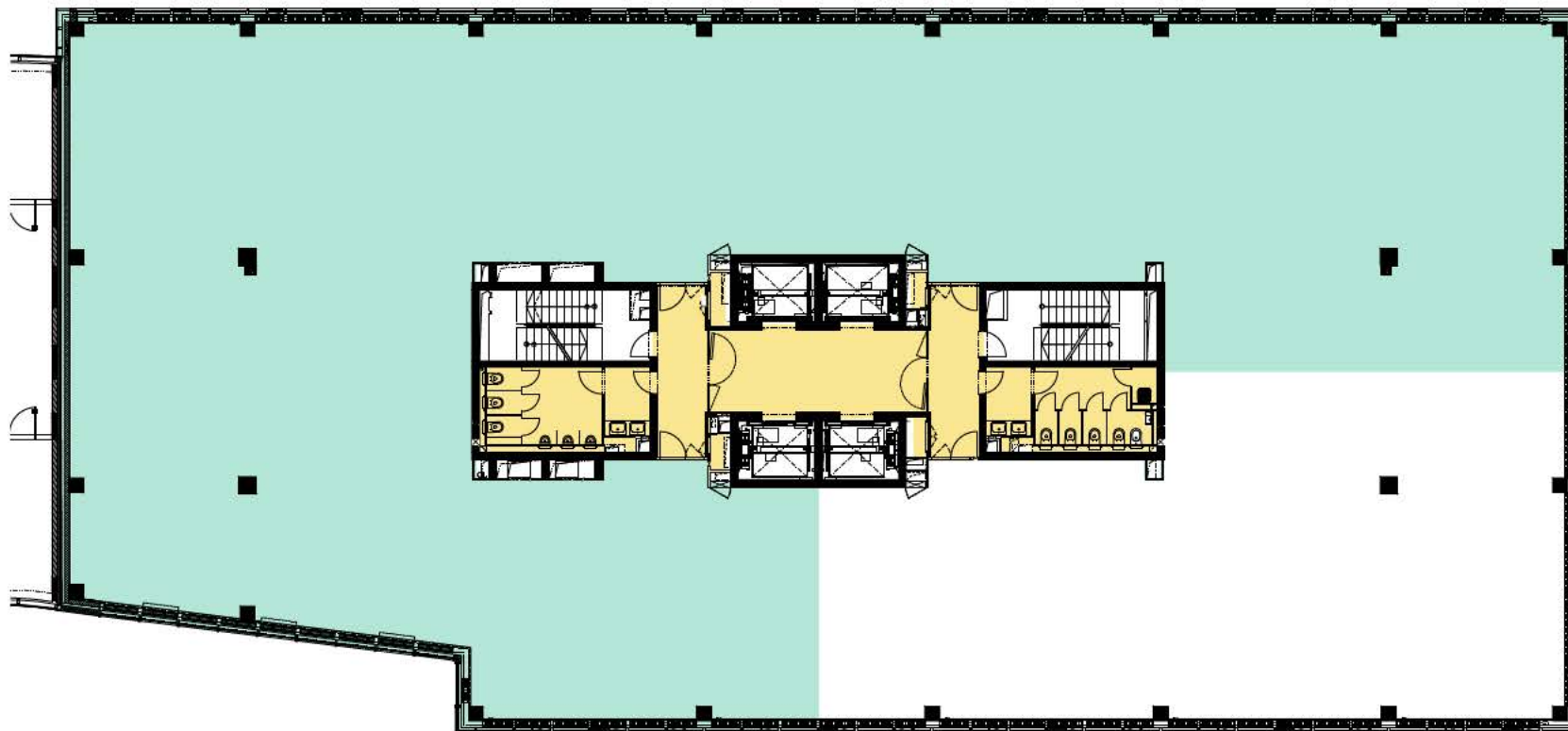
Prílohy:

- Príloha č. 1 Pôdorysy Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 Prevádzkové náklady
- Príloha č. 3 Prevádzkový poriadok
- Príloha č. 4 Technická a Dizajnová príručka (samostatná príloha)
- Príloha č. 5 Vzor preberacieho protokolu
- Príloha č. 6 Protikorupčná doložka
- Príloha č. 7 Vzor dodatku k indexácii nájomného





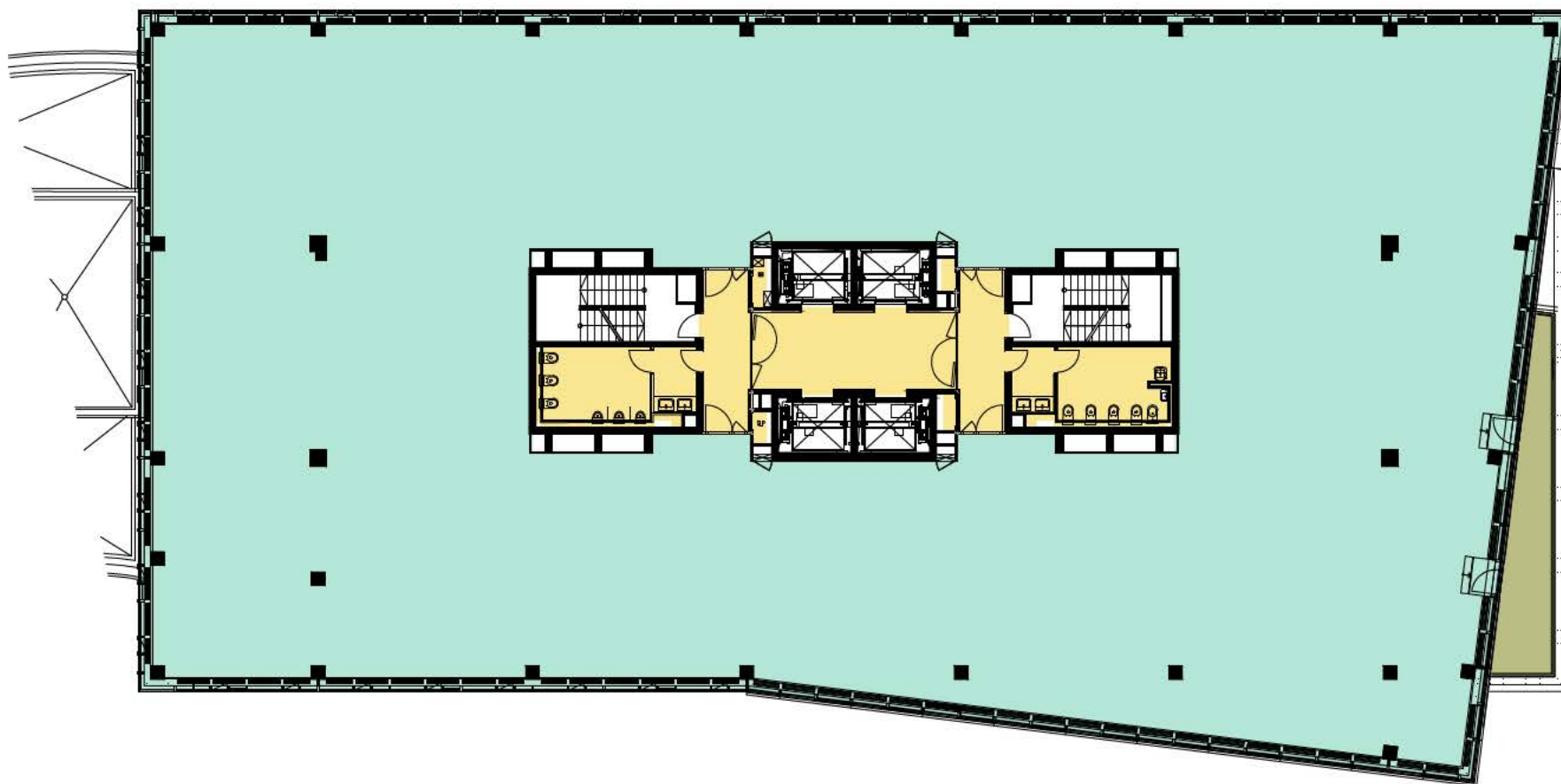




NEBYTOVÝ PRIESTOR VO VÝHRADNOM UŽÍVANÍ NÁJOMCU	837,36 m <sup>2</sup>
NEBYTOVÝ PRIESTOR V ZDIELANOM UŽÍVANÍ	66,50 m <sup>2</sup>
<b>CELKOVÁ VÝMERA PREDMETU NÁJMU</b>	<b>903,86 m<sup>2</sup></b>

**ÚRAD PODPRESEDU VLÁDY SR**  
LAKESIDE II 2.NP | WOOD&COMPANY REAL ESTATE + IMMOCAP GROUP



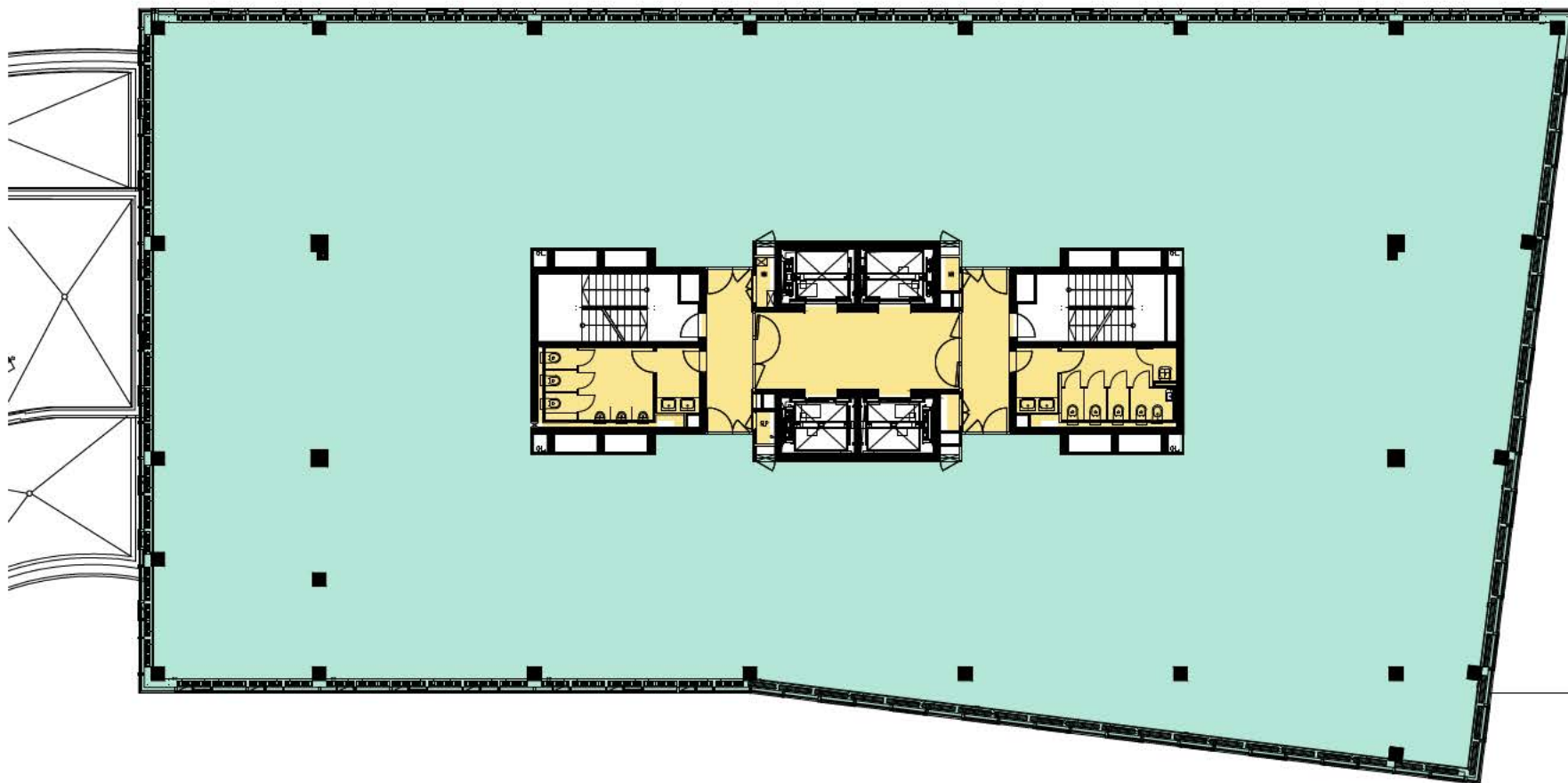


NEBYTOVÝ PRIESTOR VO VÝHRADNOM UŽÍVANÍ NÁJOMCU	1183,22 M <sup>2</sup>
NEBYTOVÝ PRIESTOR V ZDIELANOM UŽÍVANÍ	90,11 M <sup>2</sup>
TERASA	21,27 M <sup>2</sup>
<b>CELKOVÁ VÝMERA PREDMETU NÁJMU (bez terasy)</b>	<b>1273,33 M<sup>2</sup></b>

## ÚRAD PODPRESEDU VLÁDY SR

LAKESIDE II 11.NP | WOOD&COMPANY REAL ESTATE + IMMOCAP GROUP



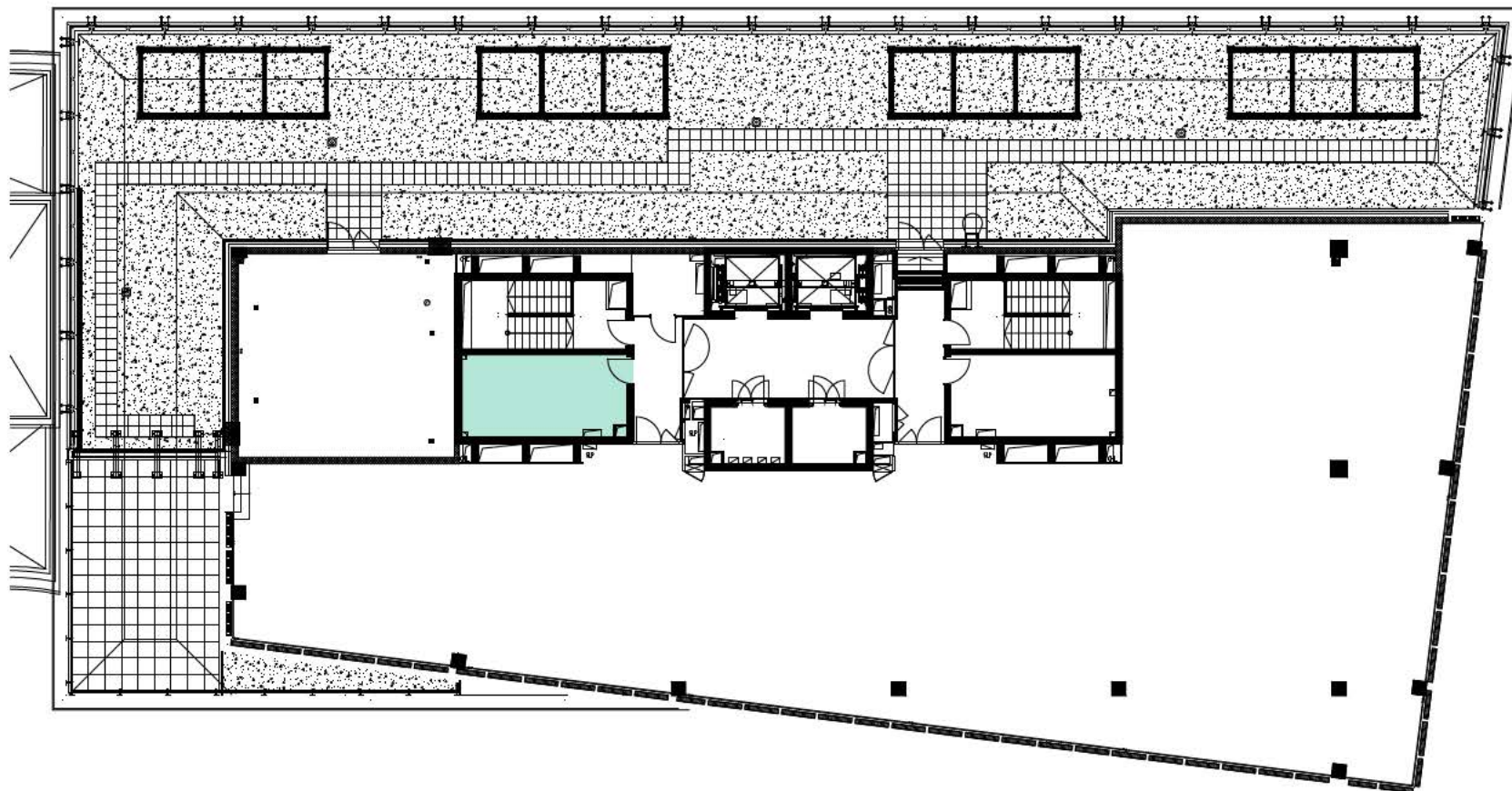


■ NEBYTOVÝ PRIESTOR VO VÝHRADNOM UŽÍVANÍ NÁJOMCU	1183,16 m <sup>2</sup>
■ NEBYTOVÝ PRIESTOR V ZDIELANOM UŽÍVANÍ	90,11 m <sup>2</sup>
CELKOVÁ VYMERA PREDMETU NÁJMU	<b>1273,27 m<sup>2</sup></b>

# ÚRAD PODPRESEDU VLÁDY SR

LAKESIDE II 12.NP | WOOD&COMPANY REAL ESTATE + IMMOCAP GROUP





## **Prevádzkové náklady**

Prevádzkové náklady platené nájomcami v LAKESIDE PARK 02 spôsobom a v režime uvedenom v Čl.6 Zmluvy sú najmä:

- a) Náklady na dodávky médií a služieb: vodné, stočné, elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov, strážna služba, informačné pulty, kominárske služby, deratizácia, zabezpečenie PO a BOZP v LAKESIDE PARK 02, prvá pomoc, ozvučenie LAKESIDE PARK 02, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu, čistenie komunikácií, záhradnícke služby, riadenie premávky a prevádzka parkovísk, dekorácia budovy a iné;
- b) Náklady na akékoľvek opravy, servis (inšpekcie), údržbu a úpravy LAKESIDE PARK 02 a jeho zariadení, najmä údržba všetkých rozvodových systémov LAKESIDE PARK 02 (najmä: mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostné, a iné systémy), technologických zariadení LAKESIDE PARK 02 (najmä: výtahové, sanitárne, telefónne, ozvučovacie a iné zariadenia) a iné;
- c) Náklady na personálne zabezpečenie prevádzky LAKESIDE PARK 02 a náklady Správcu;
- d) Náklady Prenajímateľa na poistenia súvisiace s LAKESIDE PARK 02;
- e) Všetky dane a poplatky, ktoré budú vymerané v súvislosti s LAKESIDE PARK 02 (aj v súvislosti s LAKESIDE PARK 02 ako súborom nehnuteľností) a nájomným (s výnimkou dane z príjmov);

LO2 s.r.o.

Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava, IČO: 52 599 515

**PREVÁDZKOVÝ PORIADOK**  
**administratívnej budovy**  
**LAKESIDE PARK PHASE 02**

Júl 2022

## Obsah

1	VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	4
1.1	Komplex administratívnych budov LAKESIDE PARK .....	4
1.2	Vlastník budovy .....	4
1.3	Prevádzkovateľ budovy .....	4
1.4	Personál vlastníka a prevádzkovateľa budovy .....	4
1.5	Kancelária Prevádzkovateľa budovy a kontaktné údaje.....	5
1.6	Povinnosti a kompetencie Prevádzkovateľa budovy.....	5
2	PREVÁDZKOVÝ PORIADOK.....	7
2.1	Účel prevádzkového poriadku .....	7
2.2	Územná platnosť prevádzkového poriadku .....	7
2.3	Personálna záväznosť Prevádzkového poriadku .....	8
2.4	Základné pravidlá Prevádzkového poriadku .....	9
2.5	Prevádzková doba a prístup do budovy .....	10
2.6	Pohyb v budove mimo bežnej prevádzkovej doby.....	10
2.7	Pravidlá používania jednotlivých vstupov .....	10
2.8	Funkcia centrálnej recepcie.....	11
2.9	Pravidlá správania sa v budove .....	12
2.10	Požiadavky užívania vecí podľa svojho účelu .....	12
2.11	Návštevný režim .....	13
2.12	Zakázané činnosti .....	14
2.13	Reklama a rôzne podujatia.....	14
2.14	Používanie výtahov.....	14
2.15	Zásobovanie.....	15
2.16	Parkovanie a doprava.....	15
2.17	Porušenie Prevádzkového poriadku a náhrada škôd .....	17
2.18	Poistenia .....	18
2.19	Prevádzka technológií a zabezpečenie vnútorných podmienok .....	19
3	BEZPEČNOSŤ BUDOVY .....	20
3.1	Strážna služba a bezpečnosť.....	20
3.2	Postup pri ohlásení nástražného výbušného systému v budove, teroristickom útoku a inej mimoriadnej udalosti .....	21
3.3	Požiarňa ochrana .....	21
3.4	Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci.....	23
3.5	Kľúčový a prístupový režim .....	23
3.6	Identifikačná vstupná karta .....	23



4	UPRATOVANIE V BUDOVE .....	25
4.1	Všeobecné ustanovenia .....	25
4.2	Rozsah upratovacích prác.....	25
4.3	Kontrola upratovacích prác .....	26
5	ODPAD .....	27
5.1	Pravidlá manipulácie s odpadom .....	27
5.2	Druhy odpadov .....	27
6	DERATIZAČNÝ A DEZINSEKČNÝ PORIADOK BUDOVY .....	29
7	ODSTRAŇOVANIE VÁD .....	30
7.1	Odstraňovanie následkov havárií a mimoriadnych udalostí .....	30
8	PREVÁDZKA ŠPECIÁLNYCH TECHNICKÝCH ZARIADENÍ .....	31
9	REALIZÁCIA STAVEBNÝCH A TECHNICKÝCH ZMIEN V PRENAJATÝCH PRIESTOROCH .....	32



## 1 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1.1 Komplex administratívnych budov LAKESIDE PARK

Administratívna budova Lakeside Park Phase 02 je súčasťou administratívneho komplexu budov Lakeside Park, ktorý pozostáva z budovy Lakeside Park Phase 01 (ďalej len „LSP01“) a Lakeside Park Phase 02 (ďalej len „LSP02“) niekoľkých nezávislých fáz výstavby. Rozprestiera sa na pozemku ohraničenom spojnicou ulíc Tomášikova a Vajnorská. LSP01 je v prevádzke od 01.06.2008 a má 24 680 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy, LSP02 je v prevádzke od 1.9.2022 a má 15 017 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy. Budovy sú stavebne a čiastočne aj technologicky a prevádzkovo prepojené. Sú vybavené najmodernejšími technologickými zariadeniami a zodpovedá najvyšším požiadavkám kladeným na obdobné administratívne budovy. LSP02 pozostáva zo 4 podzemných a 14 nadzemných podlaží. Parkovisko určené pre užívateľov sa nachádza na v podzemných podlažiach a čiastočne aj na príľahlom pozemku. Kapacita parkoviska LSP02 je 312 parkovacích miest. V budove sa taktiež nachádzajú obchodné nájomné priestory zabezpečujúce doplnkové služby pre užívateľov a verejnosť.

Poštová adresa administratívnej budovy LSP02:

Lakeside Park

Tomášikova ulica, 831 04 Bratislava

### 1.2 Vlastník budovy

Vlastníkom budovy je spoločnosť LO2 s.r.o. so sídlom Plynárska 7/C, 821 04 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 142862/B, IČO: 52 599 515 (ďalej len „Vlastník“).

### 1.3 Prevádzkovateľ budovy

Prevádzkovateľom budovy LSP02 je spoločnosť WOOD Real Estate Management, s.r.o. so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 21945/B, IČO 35 790 063 (ďalej len „Prevádzkovateľ“) na základe zmluvy s vlastníkom LSP02.

### 1.4 Personál vlastníka a prevádzkovateľa budovy

- Asset manager
- Riaditeľ pre vzťahy a správu nehnuteľností
- Property manager
- Leasingový riaditeľ
- Finančný manager
- Office manager

### **1.5 Kancelária Prevádzkovateľa budovy a kontaktné údaje**

Kancelária spoločnosti WOOD Real Estate Management, s.r.o., Lakeside Park Phase 01, 13.nadzemné podlažie.

Kontaktné údaje:

Property manager

Leasingový riaditeľ

Finančný manager

Kancelária Prevádzkovateľa

Spoločná centrálna recepcia

a Ohlasovňa požiarov

### **1.6 Povinnosti a kompetencie Prevádzkovateľa budovy**

Povinnosti Prevádzkovateľa vyplývajú z Nájomných zmlúv uzavretých medzi Vlastníkom budovy a Nájomcami a zo zmluvy uzavretej medzi Vlastníkom a Prevádzkovateľom budovy.

#### **Asset manager**

Zastupuje Vlastníka budovy.

#### **Riaditeľ pre vzťahy a správu nehnuteľností**

Zodpovedá voči vlastníkovi LSP02 v rozsahu plnenia Zmluvy o správe, vťahy s nájomcami a s tretími stranami. Taktiež zodpovedá za finančné záležitosti týkajúce sa prevádzky administratívnej budovy.

#### **Property manager**

Zodpovedá za bežnú prevádzku administratívnej budovy LSP02, chod a údržbu technologických zariadení, zabezpečenie služieb pre spoločné priestory a prevádzku nájomných priestorov, najmä upratovanie, strážnu službu, recepciu, starostlivosť o zeleň, prevádzku parkovacieho a prístupového systému. Taktiež zabezpečuje identifikovanie a riešenie každodenných problémov súvisiacich s prevádzkou objektu.

#### **Leasingový riaditeľ**

Zodpovedá za uzatváranie nájomných zmlúv a komunikáciu s Nájomcami v súvislosti s týmito zmluvami.

#### **Finančný manager**

Zodpovedá za finančné záležitosti, vrátane vystavovania faktúr a vypracovania ročných finančných správ.

#### **Office manager**

Zodpovedá za organizáciu, materiálno-technické zabezpečenie a chod kancelárie Prevádzkovateľa.

#### **Administratívne úlohy Prevádzkovateľa**

Prevádzkovateľ eviduje Nájomcov a užívateľov budovy LSP02, vytvára dobrý vzťah medzi spoločnosťami užívajúcimi administratívnu budovu.

Prevádzkovateľ je povinný kontrolovať, či nájomcovia a užívatelia dodržiavajú predpisy spolunažívania sformulované v Prevádzkovom poriadku, povinnosti vzťahujúce sa na užívanie svojho účelu. V prípade potreby môže uplatňovať sankcie.

#### **Finančno-ekonomické úlohy prevádzkovateľa**

Povinnosťou Prevádzkovateľa je ekonomické plánovanie - analýza a financovanie prevádzky LSP02, organizácia vedenia administratívy, vytvorenie, prevádzka a aktualizácia základnej databázy, spravovanie bankových účtov, pravidelná evidencia finančnej situácie administratívnej budovy, kalkulácia prevádzkových nákladov a príjmov.

#### **Povinnosti Prevádzkovateľa v oblasti služieb v budove**

Povinnosť Prevádzkovateľa je zabezpečenie upratovacích služieb spoločných priestorov vo vnútri administratívnej budovy LSP02, zahŕňa aj príslušné parkovisko, cestnú komunikáciu, parkovú plochu zelene pred objektom. Okrem pravidelného upratovania zabezpečuje aj údržbu a ošetrovanie zelene, v prípade potreby doplnenie. Ďalšou povinnosťou Prevádzkovateľa je zabezpečenie vonkajšieho čistenia fasády a zimnej údržby spevnených plôch.

V záujme bezpečnej prevádzky LSP02 je povinnosťou Prevádzkovateľa zabezpečenie nepretržitej bezpečnostnej služby, prevádzky recepcie v pracovnej dobe a technickej dispečerskej služby, vrátane prevádzky protipožiarneho systému.

Prevádzkovateľ je povinný zabezpečiť vypracovanie a aktualizáciu protipožiarnej dokumentácie v súlade s platnou legislatívou. Je povinný vypracovať plán evakuácie pre prípad vzniku mimoriadnej udalosti, plán požiarneho poplachu budovy a zabezpečiť dodržiavanie uznesení z týchto dokumentov.

Medzi úlohy Prevádzkovateľa v technickej oblasti patrí zabezpečenie bežnej prevádzky a údržby a údržby objektu, ako aj príprava plánu údržby. Údržba musí obsahovať vykonanie všetkých takých prác, ktoré zabezpečujú pravidelnú, bezpečnú a bezporuchovú prevádzku elektrických systémov, strojových zariadení administratívnej budovy LSP02.

Údržba zahŕňa tak denné opravy, ako aj veľké opravy, resp. opravy a vykonanie potrebných úradných skúšok a revízií. Je povinnosťou prevádzkovateľa zabezpečiť servisné úkony s vlastnými oprávnenými odborníkmi alebo so subdodávateľmi. V rámci preventívnej údržby zabezpečuje pravidelné kontroly technologických, strojových, elektrických a bezpečnostných zariadení v súlade s platnými technickými normami a vyhláškami. Taktiež zabezpečuje okamžité odstraňovanie havárií, porúch a ďalšie potrebné opravy vybavenia administratívnej budovy LSP02. Z dlhodobého hľadiska zabezpečuje, aby bola budova udržiavaná vo výbornom technickom stave.

## **2 PREVÁDZKOVÝ PORIADOK**

### **2.1 Účel prevádzkového poriadku**

Prevádzkový poriadok určuje základné prevádzkové pravidlá v administratívnej budove LSP02, je v súlade s uzavretými Nájomnými zmluvami a vysvetľuje a bližšie určuje prevádzkové zásady a detailne ich rozvíja.

Prevádzkovateľ zabezpečí, aby bol Prevádzkový poriadok dostupný nájomcom, dodávateľom služieb a v prípade potreby aj návštevníkom administratívnej budovy LSP02.

Ustanovenia Prevádzkového poriadku je Prevádzkovateľ oprávnený na základe praktických skúseností a požiadaviek získaných pri prevádzkovaní administratívnej budovy LSP02, ako aj v dôsledku zmien právnych a úradných predpisov modifikovať alebo doplniť, a to aj na základe návrhov nájomcov a zástupcov vlastníka budovy LSP02.

Prevádzkovateľ o zmenách neodkladne písomne informuje osoby podriadené platnosti Prevádzkového poriadku, ktoré sú povinné platné predpisy vždy dodržiavať.

Ak niektoré uznesenie Prevádzkového poriadku je neplatné alebo stratí platnosť, netýka sa to platnosti celého Prevádzkového poriadku. V takomto prípade Prevádzkovateľ nahradí neplatné uznesenie takým právne nenapadnuteľným uznesením, ktoré najlepšie napomáha k dosiahnutiu želaného ekonomického alebo iného cieľa.

Vzniknuté právne spory v súvislosti s Prevádzkovým poriadkom sa Prevádzkovateľ pokúsi vyriešiť cestou rokovaní. Keď sa spor do 15 dní od iniciovania rokovaní nevyrieši, rozhodnutie v právnom spore prináleží príslušnému súdu.

Dodržiavanie Prevádzkového poriadku chráni záujmy Nájomcov, Návštevníkov ako aj Prevádzkovateľa. Ich porušenie naopak spôsobuje zbytočné nedorozumenia, môže ohroziť bezpečnosť a prevádzku či iným spôsobom poškodiť záujmy Nájomcov, Návštevníkov alebo Prevádzkovateľa.

### **2.2 Územná platnosť prevádzkového poriadku**

Územná platnosť Prevádzkového poriadku sa týka všetkých priestorov administratívnej budovy LSP02, a to aj spoločných priestorov slúžiacich na pohyb, všetkých miestností slúžiacich svojmu účelu, ako aj podzemného a otvoreného parkoviska, príľahlých ciest a chodníkov.

#### **Prenajaté priestory budovy**

Prevádzka v Prenajatých priestoroch je bližšie upravená vnútornými pravidlami Nájomcov, ktoré však nesmú byť v rozpore s týmto Prevádzkovým poriadkom.

#### **Vnútorné spoločné priestory budovy**

Prevádzka vo vnútorných spoločných priestoroch budovy sa riadi týmto Prevádzkovým poriadkom.

### **Vonkajšie spoločné priestory**

Medzi vonkajšie spoločné priestory patria priestory okolo administratívnej budovy – priestor pred objektom a plochy, ktoré sa k nemu bezprostredne pripájajú. Prevádzka vonkajších spoločných priestorov budovy sa riadi týmto Prevádzkovým poriadkom.

### **Priestory pre personál, sklady, technické miestnosti**

Priestor pre personál zahŕňa miestnosti pre technický služobný personál, zamestnancov dodávateľov, ktorí zabezpečujú prevádzku budovy a dodávku služieb súvisiacich s prevádzkou administratívnej budovy. Ďalej sú to vedľajšie miestnosti, služobné kancelárie, dispečing chodby, sklady a všetky, pre verejnosť neprístupné alebo čiastočne prístupné miesta (napr. únikové cesty). Pod pojmom technické miestnosti sa rozumejú všetky také, pre Nájomcov a návštevníkov neprístupné miestnosti, kde vstup je povolený iba pre odborne spôsobilý technický personál budovy.

### **Priestor vyhradeného parkoviska**

Prevádzku v priestore vyhradeného podzemného a otvoreného parkoviska upravuje samostatná kapitola tohto Prevádzkového poriadku.

## **2.3 Personálna záväznosť Prevádzkového poriadku**

Prevádzkový poriadok prijíma Prevádzkovateľ a jeho dodržanie je záväzné pre všetky osoby nachádzajúce sa v administratívnej budove LSP02, ako aj pre Vlastníka a Prevádzkovateľa.

### **Nájomcovia a zamestnanci Nájomcov**

Tam, kde Prevádzkový poriadok používa výraz „Nájomca“, rozumie sa nájomca administratívneho alebo skladového priestoru na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej s vlastníkom LO2 s.r.o., ich zamestnanci, podnájomcovia, zmluvní partneri, zmocnenci, ako aj iné osoby v budove vystupujúce v ich mene a záujme. Za Nájomcu sa považuje aj fyzická alebo právnická osoba, ktorá užíva priestory budovy na základe inej zmluvy ako Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej s Vlastníkom, ich zamestnanci, zmluvní partneri, zmocnenci, ako aj iné osoby vystupujúce v ich mene a záujme.

### **Prevádzkovateľ a Vlastník**

Podľa Prevádzkového poriadku Prevádzkovateľ a Vlastník zabezpečujú úlohy prevádzkovania nehnuteľnosti.

### **Personál budovy**

Pod pojmom Personál budovy sa rozumie zamestnanec, zmocnenec ako aj iné osoby v budove vystupujúce v mene a záujme Prevádzkovateľa poskytujúci činnosti a služby spojené s užívaním budovy (napr. dodávateľa služieb a pod.), ďalej subdodávateľa v zmluvnom vzťahu s Vlastníkom alebo Prevádzkovateľom, poskytujúci činnosti a služby spojené s užívaním budovy za zmluvne dohodnutých podmienok.

## Návštevník

Pod pojmom návštevník sa rozumie akákoľvek osoba, ktorá nie je špecifikovaná v predchádzajúcich ustanoveniach a vstupuje alebo sa oprávnené nachádza v priestoroch budovy LSP02 v súlade s návštevným režimom budovy podľa samostatného bodu tohto Prevádzkového poriadku.

### 2.4 Základné pravidlá Prevádzkového poriadku

- 1.) Pri vstupe do budovy je povinný každý pracovník zamestnaný u Nájomcu LSP02 preukázať sa identifikačnou vstupnou kartou.
- 2.) Návštevník budovy je povinný hlásiť sa na recepcii, kde ho sa zapíše do systému evidencie návštev, a následne je mu vydaná návštevnícka vstupná karta, alebo jej ekvivalent (napr. elektronická pozvánka). Recepčia LSP02 je spoločná s LSP01 a je umiestnená vo vstupnej lobby administratívnej budovy LSP01.
- 3.) V budove je prísne zakázané vstupovať do technologických priestorov neoprávneným osobám.
- 4.) V budove platí prísny zákaz fajčenia, držania a užívania omamných a psychotropných látok, jedov a prekursorov. Fajčenie je povolené len vo vzdialenosti 10 metrov od vonkajšej fasády administratívnej budovy.
- 5.) Je prísne zakázané akýmkoľvek spôsobom zaberať alebo obmedzovať priechodnosť únikových ciest.
- 6.) Nie je povolené prekračovať maximálne možné zaťaženie výtahových kabín.
- 7.) Pri akejkoľvek poruche výtahu je potrebné ihneď použiť signalizačné zariadenie umiestnené v každej kabíne výtahu.
- 8.) Každý zamestnanec Nájomcu, ako aj Návštevník alebo prevádzkový personál je povinný sa riadiť pokynmi bezpečnostnej služby a pracovníkmi recepcie.
- 9.) Chodby musia byť nepretržite voľné a nesmú sa zužovať prevádzkovým zariadením a materiálom.
- 10.) Je zakázané poškodzovanie zariadenia budovy.
- 11.) Každé zavinené znečistenie spoločných priestorov je potrebné ihneď ohlásiť strážnej službe, na recepcii alebo zástupcovi Prevádzkovateľa.
- 12.) Akékoľvek poškodenie zdravia návštevníka a zamestnanca v priestoroch budovy je potrebné hlásiť na recepcii.
- 13.) Je prísne zakázané zasahovať do požiaro-technických zariadení.
- 14.) V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v priestoroch LSP02 sú všetci zamestnanci Nájomcov a návštevníci povinní riadiť sa pokynmi dispečerského pracoviska prostredníctvom hlasovej signalizácie požiaru, pokynmi bezpečnostnej služby a recepcie alebo pokynmi zasahujúcej bezpečnostnej zložky a taktiež v zmysle platného evakuačného plánu budovy.
- 15.) Je zakázané podávanie a požívanie alkoholických nápojov.
- 16.) Je zakázané vykonávanie agentúrnej činnosti, živej reklamy bez povolenia Prevádzkovateľa.
- 17.) Je zakázané roznášanie letákov a vylepovanie plagátov na akékoľvek povrchy v budove bez predchádzajúceho súhlasu Prevádzkovateľa.
- 18.) Je zakázané bez povolenia organizovať, prevádzať a hrať hazardné hry, rozdávať politické a iné letáky a agitovať.
- 19.) Je zakázané používanie bicyklov, kolobežiek, skateboardy, kolieskových korčúl a iných podobných dopravných prostriedkov. Vnášanie kolobežiek do budovy je povolené iba v zloženom stave.
- 20.) Je zakázané žobranie, hlučné prejavy a také správanie sa, ktoré môže vyvolať pohoršenie alebo paniku.

21.)Vstup zvieratám, s výnimkou slepeckých vodiacich psov je zakázaný.

## 2.5 Prevádzková doba a prístup do budovy

Bežná prevádzková doba v administratívnej budove LSP02 je:

V pracovné dni            7:00 – 19:00

Víkendy a sviatky        nie je

Počas bežnej prevádzkovej doby je zabezpečená plná prevádzka administratívnej budovy LSP02 a je umožnený prístup do budovy Nájomcom, návštevníkom, pre zásobovanie a vybrané činnosti technického charakteru.

Prístup do budovy mimo bežnej prevádzkovej doby je obmedzený pre návštevníkov budovy. Prístup pre Nájomcov je možný aj mimo bežnej prevádzkovej doby. Zásobovanie alebo také technické činnosti (servisy), ktoré obmedzujú bezpečné a bezproblémové užívanie budovy sú povolené iba mimo bežnej prevádzkovej doby. Počas bežnej prevádzkovej doby je zabezpečená plná prevádzka administratívnej budovy LSP02. Mimo bežnej prevádzkovej doby je budova prevádzkovaná v obmedzenom režime z bezpečnostných, ale aj z ekonomických dôvodov s cieľom zabezpečiť efektívne hospodárenie s prevádzkovými nákladmi a spotrebou energií.

## 2.6 Pohyb v budove mimo bežnej prevádzkovej doby

Vstup do budovy mimo bežnej prevádzkovej doby je umožnený iba Nájomcom, osobám, ktoré v budove pracujú alebo vykonávajú činnosť na základe zmluvného vzťahu s Prevádzkovateľom, Vlastníkom alebo Nájomcom za predpokladu, že sa preukážu strážnej službe identifikačnou vstupnou kartou. Každá osoba je povinná sa pohybovať čo najkratšou cestou na pracovisko a z pracoviska.

Bez preukázania sa identifikačnou vstupnou kartou je bezpečnostná služba oprávnená odoprieť vstup do budovy.

V prípade realizácie technických alebo stavebných prác je pohyb možný iba podľa poskytnutého súhlasu na tieto práce, vydaného Prevádzkovateľom.

V prípade sťahovania a vývozu tovaru prekračujúci obvyklý rámec je toto potrebné písomne ohlásiť Prevádzkovateľovi, ktorý písomne vyjadrí svoj súhlas. Zamestnanec je povinný tento súhlas držať pri sebe, bez toho je bezpečnostná služba povinná zabrániť sťahovaniu alebo vývozu tovaru alebo objemného materiálu. Na vývoz nadrozmerných predmetov a zásobovanie je možné využívať iba na to určený výťah. Prevoz predmetov s ďalšími osobami nie je povolený. V prípade potreby pracovník strážnej služby alebo recepcie zabezpečí obsluhu nákladného výťahu.

## 2.7 Pravidlá používania jednotlivých vstupov

Vnútorne priestory administratívnej budovy LSP02 sú rozdelené na verejnú a neverejnú časť. Verejná časť je prístupná predovšetkým pre zákazníkov obchodných a stravovacích prevádzok. Neverejná časť budovy je od verejnej oddelená dverami alebo truniketmi, na ktorých prechod je potrebné použitie identifikačnej vstupnej karty, návštevníckej karty alebo jej ekvivalentu (napríklad elektronická pozvánka).

Úprava predpisov otvárania a zatvárania hlavných vchodov, vchodov pre návštevníkov, vchodov pre personál, rámp a iných vchodov pre nákladnú dopravu, technických vchodov a ďalších otvorov, cez ktoré možno vstúpiť do budovy, sa uskutočňuje podľa Prevádzkového poriadku.

### **Vchod do budovy pre peších**

Vchody pre peších slúžia výlučne pre Nájomcov, návštevníkov, služobný personál a hostí budovy. Tieto nemožno používať na prepravu tovaru a ak, tak iba určeným a ohláseným spôsobom. Jedná sa o vchody na 1.NP – karuselové a otvárateľné únikové dvere a vnútorná prístupová chodba z administratívnej budovy LSP01. Ďalej sú to vchody z podzemných garáží na, ktoré sú vybavené výťahmi a príslušnými únikovými schodiskami, smerujúcimi do priestorov hlavnej vstupnej lobby na 1.NP.

Za otváranie a zatváranie vchodov pre peších je zodpovedný Prevádzkovateľ, riadiaci sa pracovnou dobou podľa Prevádzkového poriadku. Tieto vchody otvára, zatvára a kontroluje bezpečnostná služba, Prevádzkovateľ alebo ním určené osoby.

### **Vchody pre Nájomníkov a personál budovy**

Tieto vchody sú určené pre zamestnancov Nájomníkov a personál pracujúci v budove, prípadne osoby, ktoré sú Nájomcom alebo personálom sprevádzané. Sú opatrené elektronickým kartovým prístupovým systémom a vedú do spoločných priestorov budovy. Jedná sa o vstup cez turnikety v hlavnej lobby na 1.NP a vstup do schodiska na 1.NP. Ďalej sa jedná o 2 vjazdy do garáže. Vstup do parkoviska je podrobne popísaný v samostatnej kapitole tohto Prevádzkového poriadku.

Kontrolu používania vchodov oprávnenými osobami vykonáva bezpečnostná služba alebo osoby poverené Prevádzkovateľom.

### **Vchod pre dopravu tovaru, odpadu, sťahovanie nábytku**

Doprava tovaru, odpadu a sťahovanie nábytku sa smie realizovať výlučne v priestoroch podzemných podlaží cez zadný vchod do budovy od vonkajšieho parkoviska, ak sa tovar dováža osobnými autami. Na použitie nákladných automobilov a odvoz odpadu je určený vjazd z ulice Vajnorská. Kontrolu používania vchodu oprávnenými osobami vykonáva bezpečnostná služba alebo osoby poverené Prevádzkovateľom.

## **2.8 Funkcia centrálnej recepcie**

Centrálna spoločná recepcia pre komplex administratívnych budov LSP01 a LSP02 je umiestnená v hlavnej vstupnej lobby administratívnej budovy LSP01 na prízemí a jej prevádzka je zabezpečovaná Prevádzkovateľom na základe uzatvorenej osobitnej zmluvy so spoločnosťou s požadovaným predmetom podnikania (strážna služba).

Pracovníci recepcie plnia všetky funkcie hlavnej informačnej a prijímacej recepcie pre klientov a návštevníkov nájomníkov budovy:

- prijímanie a evidencia návštev nájomníkov budovy;
- podávanie orientačných informácií o budove;
- prijímanie a poskytovanie informácií prevádzkového charakteru;
- ohlasovňa požiarov;



Prevádzkovateľ môže taktiež zabezpečiť služby informátora v priestoroch obchodnej prevádzky v lobby administratívnej budovy LSP02 na základe podpísanej zmluvy s prevádzkovateľom tohto priestoru.

## 2.9 Pravidlá správania sa v budove

### Personál budovy

Okrem základných pravidiel Prevádzkového poriadku je Personál budovy povinný dodržiavať aj nasledujúce predpisy:

- 1.) Personál budovy je povinný voči návštevníkom preukazovať také správanie, ktoré prispieva k vytvoreniu a udržaniu dobrého obchodného mena Nájomcov ako aj Prevádzkovateľa a Vlastníka.
- 2.) Správanie sa a spôsoby Personálu budovy musia byť zdvorilé, čo prispieva k plnej spokojnosti Nájomcov, Návštevníkov ako aj Prevádzkovateľa.
- 3.) Personálu budovy je zakázané požívať alkoholické nápoje, jesť, v Spoločných priestoroch budovy a dodržiavanie toho môže Prevádzkovateľ v súlade s platnými slovenskými právnymi predpismi kedykoľvek kontrolovať.
- 4.) Personál budovy je povinný dodržiavať príslušné bezpečnostné predpisy, zodpovedajúce ich pracovnému zaradeniu. V mimoriadnych situáciách (napr. v prípade požiaru alebo nahlásenia bomby) treba postupovať podľa bezpečnostných predpisov, resp. protipožiarneho predpisov a evakuačného plánu budovy.
- 5.) V prípade spozorovania cudzieho, opusteného predmetu, alebo zvlášť podozrivého človeka s nezvyklým správaním sa, je povinný informovať bezpečnostnú službu.

### Návštevníci

Okrem základných pravidiel Prevádzkového poriadku je návštevník povinný dodržiavať aj nasledujúce predpisy:

- 1.) Je zakázané užívanie alkoholických nápojov v spoločných priestoroch.
- 2.) V celej budove je zákaz držania a užívania omamných a psychotropných látok, jedov a prekurzorov.
- 3.) Je zakázané vstupovať s predmetmi, ktoré rušia verejnú morálku.
- 4.) Je zakázané vstupovať so živým zvieratkom.
- 5.) Je zakázané vstupovať do budovy so strelnou zbraňou alebo jej podobným predmetom.

## 2.10 Požiadavky užívania vecí podľa svojho účelu

Spoločným cieľom je prvotriedne prevádzkovanie administratívnej budovy LSP02 na najvyššej úrovni a vytvorenie dobrého mena Nájomcov, Prevádzkovateľa a Vlastníka. V tomto duchu a v záujme riadneho fungovania budovy, ako aj v záujme jej užívateľov je povinnosťou každého užívateľa, aby dodržal predpisy uvedené v Prevádzkovom poriadku.

Zabezpečenie požiadavky užívania vecí podľa svojho účelu je v záujme ochrany budovy a využívajúc priebežne skúsenosti prevádzkovania budovy je Prevádzkovateľ oprávnený vytvoriť predpisy, ktoré všetky osoby spadajúce pod platnosť Prevádzkového poriadku, musia dodržiavať.

Prevádzkovateľ je povinný zabezpečiť, aby Nájomcovia, návštevníci ako aj personál budovy predpísané pravidlá dodržiavali a je povinný vo svojej kompetencii sankcionovať každého kto porušuje

Prevádzkové predpisy. Každý je povinný priestory budovy používať podľa svojho účelu so spôsobom, ako sa to očakáva v prvotriednej administratívnej budove, a každý je povinný urobiť všetky opatrenia v záujme zabránenia užívania proti svojmu účelu ktorejkoľvek časti budovy. V záujme uplatnenia tejto požiadavky sú Nájomcovia povinní dodržiavať predpisy uvedené v platných právnych predpisoch a Prevádzkovom poriadku, ďalej sú povinní podporovať prácu Prevádzkovateľa a spolupracovať s ním. Prevádzkovateľ je oprávnený účelné užívanie predmetov pravidelne kontrolovať bez toho, aby neodôvodnene vyrušoval nájomcov alebo návštevníkov.

Nájomca je pri prevádzke svojho predmetu nájmu povinný zdržať sa takého správania, ktorým by obmedzoval účelné užívanie iných priestorov. Každý nájomca je povinný rešpektovať susedské práva chrániace nájomcov iných priestorov.

Hygienické zariadenia sa môžu používať výlučne podľa svojho účelu, je zakázané voľné zahadzovanie odpadov alebo iných materiálov. Škody spôsobené neodborným užívaním predmetov užívateľom, alebo ich odcudzením znáša užívateľ.

V prípade neúčelného užívania Prevádzkovateľ má povinnosť vyzvať Nájomcu, aby urobil nápravu a v budúcnosti sa vyvaroval pred takými činmi. Ak k náprave nedôjde, môže Prevádzkovateľ uplatniť sankcie podľa Prevádzkového poriadku.

Ak Nájomca neúčelným užívaním alebo porušením predpisov Prevádzkového poriadku spôsobí škodu na majetku budovy, je povinný vzniknutú škodu nahradiť.

Ak Prevádzkovateľ v záujme predchádzania škody na spoločnom majetku rozhodne o prechodnom zatvorení niektorých priestorov budovy alebo tak učiní z dôvodu nahlásenia bomby, živelnej pohromy, teroristického činu, resp. z dôvodu výkonu opatrení polície, stavebného alebo iného orgánu, Nájomca alebo užívateľ nemá právo na odškodnenie od Prevádzkovateľa ani Vlastníka.

## **2.11 Návštevný režim**

Nakoľko do verejnej časti budovy nie je povolený prístup širokej verejnosti, je prísne kontrolovaný režim vstupu a pohybu všetkých osôb. Všetky návštevy charakteru pracovného alebo súkromného, musia byť zaevidované v systéme registrácie návštev na centrálnej recepcii vo vstupnej lobby LSP01 na 1.NP.

Počas pracovnej doby je každý vstupujúci návštevník povinný sa preukázať dokladom totožnosti za účelom zaevidovania v systéme evidencie návštev a vystavenia návštevníckej vstupnej karty. V prípade, ak má návštevník elektronickú pozvánku, je povinný sa taktiež preukázať dokladom totožnosti za účelom overenia údajov a zaevidovania v systéme registrácie návštev. V prípade potreby pracovník recepcie telefonicky oznámi návštevu Nájomcovi a usmerní návštevníka na cestu k Nájomcovi. Po ukončení návštevy a pri odchode z budovy návštevník odovzdá návštevnícku vstupnú kartu na recepcii z dôvodu zaevidovania času odchodu. Rovnaký postup sa vzťahuje aj na poštových doručovateľov, kuriérov, zásobovanie a pod.

Mimo pracovnej doby sa návštevy bez súhlasu Prevádzkovateľa neprijímajú.

## 2.12 Zakázané činnosti

Vo všetkých priestoroch administratívnej budovy LSP02 je zakázané:

- 1.) vykonávať také činnosti, ktoré sa priečia právnym predpisom alebo porušujú verejnú morálku.
- 2.) vykonávať činnosti vyvolávajúce silný hluk, zápach alebo inak obťažujú okolie.
- 3.) držať v priestoroch budovy látky zakázané právnym predpisom, zvlášť výbušniny, pyrotechnické prostriedky alebo predmety a látky so zvýšeným požiarovým rizikom.
- 4.) držať zbrane bez povolenia.
- 5.) držať živé zvieratá.
- 6.) prevádzkovať hazardné hry.

## 2.13 Reklama a rôzne podujatia

V budove, v spoločných priestoroch a na vonkajších plochách, na plochách za tým účelom vytvoreným sa môže umiestniť reklamný nosič na základe separátnej zmluvy s Vlastníkom alebo na základe písomného súhlasu Prevádzkovateľa. Reklamné nosiče umiestnené nájomcami bez súhlasu Prevádzkovateľa (tabule, firemné vývesné štíty, stojany, atď.), bezodkladne odstráni Prevádzkovateľ na náklady toho, kto takýto predmet umiestnil, pokiaľ reklamný nosič nebude odstránený v lehote, písomne stanovenou Prevádzkovateľom. Takto odstránený reklamný nosič uschová Prevádzkovateľ maximálne 3 dni, potom je oprávnený ho zlikvidovať.

### Reklamné nápisy na budove

Výhradné právo na všetky nápisy reklamného charakteru na vonkajšej fasáde budovy LSP02 má Prevádzkovateľ alebo Vlastník. Je zakázané zverejňovanie akýchkoľvek takých reklám a inzerátov, ktoré nie sú v súlade s právnymi predpismi, urážajú dobrý mrav, alebo sú zneužitelné na dezinformáciu adresátov reklamy.

### Organizácia podujatí

Usporiadanie podujatia Nájomcom pre uzavretú spoločnosť je povolené iba vo svojich prenajatých priestoroch a organizátor je povinný v dostatočnom predstihu Prevádzkovateľovi ohlásiť miesto, predmet, čas začiatku a čas ukončenia podujatia, počet očakávaných účastníkov, ako aj všetky eventuálne podmienky, súvisiace s podujatím.

Všetky náklady, vznikajúce v dôsledku povoleného podujatia (ako aj prípadná náhrada škôd a odškodnenie) idú na ťarchu organizátora podujatia. Pokiaľ by takéto uzavreté podujatie obmedzovalo alebo rušilo prevádzku budovy a jej ostatných nájomcov, Prevádzkovateľ má právo takéto podujatie nepovoliť.

V budove môžu Nájomcovia vykonávať reklamnú činnosť len vo svojich Prenajatých priestoroch.

## 2.14 Používanie výťahov

V budove LSP02 sú 4 výťahy určené na prepravu osôb z prízemnia na jednotlivé nájomné podlažia 2 výťahy určené na prepravu osôb z podzemných podlaží na prízemie. Výťahy sú automaticky riadené riadiacim systémom, s elektronickým zatváraním šachtových a kabínových dverí. Spôsob privolávania výťahov je z jedného poschodia centrálny, pristavenie kabíny sa deje v najkratšom možnom čase.

Výtahy nesmú byť preťažované, je zakázané poškodzovať interiér a zariadenia kabíny, zneužívať voľby poschodí na navolenie poschodí, kde nikto nevystupuje alebo nenastupuje.

Pri poruche výtahu je potrebné použiť signalizačné a telefónne zariadenie a ohlásiť poruchu na dispečingu, centrálnej recepcii alebo Prevádzkovateľovi.

V prípade sťahovania nábytku, kancelárskeho vybavenia alebo väčších predmetov musí byť Prevádzkovateľ vopred informovaný a v prípade potreby zabezpečiť vnútornú ochranu kabíny výtahu.

## **2.15 Zásobovanie**

Všetky dodávky objemného materiálu alebo tovaru sa uskutočňujú cez zadný vstup do budovy, vonkajšie parkovisko prístupná z Vajnorskej ulice, nakoľko najlepšie spĺňa podmienky najkratšej a najrýchlejšej dostupnosti do budovy.

Nájomcovia, dodávatelia nájomcov, prípadne personál budovy sú povinní im určený tovar vyložiť a prevziať v čo najkratšom čase. Štandardný čas na zásobovanie objemným materiálom alebo tovarom je do 7:00 ráno, prípadne večer po 19:00 hod. Preberanie tovaru vo vykladacom priestore je bezpečnostná služba oprávnená kontrolovať. Výnimky na zásobovanie mimo uvedený čas udeľuje výhradne Prevádzkovateľ.

## **2.16 Parkovanie a doprava**

### **Všeobecné parkovacie pravidlá**

Podzemné a otvorené parkovisko administratívnej budovy LSP02 a prístupové cesty sú súkromným vlastníctvom, ktorých užívanie je povolené Prevádzkovateľom. Parkovisko môže používať každá oprávnená osoba, ktorá dodržiava pravidlá, vyplývajúce z charakteru súkromného vlastníctva parkoviska a požiadavky na jeho užívanie v súlade s jeho účelom a riadi sa dopravným značením a ďalším doplnkovým značením (predovšetkým značenie rezervácie parkovacích miest).

Na parkovisku administratívnej budovy LSP02 je dopravným značením predpísaná povolená maximálna rýchlosť. Na parkovisku je každý povinný sa dopravovať s maximálnou obozretnosťou za dodržiavania pravidiel cestnej premávky.

S vozidlom na plynový pohon možno parkovať iba na otvorenom vonkajšom parkovisku. Vstup vozidla na plynový pohon do podzemného parkoviska je zakázaný. Ak Prevádzkovateľ zistí prítomnosť vozidla na plynový pohon na území podzemného parkoviska, je oprávnený z bezpečnostných dôvodov prerušiť prevádzku administratívnej budovy a na náklady a riziko majiteľa alebo prevádzkovateľa vozidla bezodkladne premiestniť a začať konanie o porušení Prevádzkových predpisov v dôsledku rizika vzniku škody.

Na parkovisku môže každé vozidlo obsadiť iba jedno miesto, vyznačené čiarami pre parkovanie vozidiel. Vozidlo nesmie brániť v parkovaní iného vozidla alebo iných vozidiel. V súlade s tým je zakázané zastavovať alebo čakať na parkovisku v priečnej polohe alebo mimo vyznačených parkovacích miest.

Je zakázané zastavovať mimo miest vyznačených pre parkovanie. Na takéto vozidlo umiestni Prevádzkovateľ upozornenie, kde vyznačí deň a čas umiestnenia upozornenia, pričom po uplynutí dvoch hodín od daného termínu má Prevádzkovateľ oprávnenie premiestniť vozidlo na náklady a riziko

prevádzkovateľa alebo majiteľa vozidla. Ak vozidlo parkuje na území parkoviska tak, že prekáža v premávke chodcov alebo vozidiel, dá ho Prevádzkovateľ bezodkladne odviezť na riziko a náklady prevádzkovateľa alebo majiteľa vozidla.

V prípade neoprávneného parkovania na rezervovanom parkovacom mieste umiestni Prevádzkovateľ upozornenie, kde vyznačí deň a čas umiestnenia upozornenia, pričom po uplynutí dvoch hodín od daného termínu má Prevádzkovateľ oprávnenie premiestniť vozidlo na náklady a riziko prevádzkovateľa alebo majiteľa vozidla.

Na parkovisku je zakázané vozidlo umývať. Na parkovisku je zakázaná akákoľvek montáž vozidiel, ktorá nesúvisí s okamžitým uvedením vozidla do prevádzkyschopného stavu. Používanie parkovacej plochy na zásobovanie je zakázané.

Na „kruhovom objazde“ pred hlavným vchodom do administratívnej budovy LSP01 je povolené krátkodobé státie (max. 20 minút) za účelom zásobovania, doručenia zásielok alebo krátkodobých návštev.

### **Prevádzkovanie parkoviska**

Výlučným prevádzkovateľom parkoviska je Prevádzkovateľ, alebo ním poverený tretí subjekt na základe podpísanej zmluvy. Zabezpečuje všetky úlohy, spojené s prevádzkovaním parkoviska.

Nakoľko parkovisko tvorí organickú súčasť administratívneho komplexu LSP02, pričom poskytuje taktiež pri príchode návštevníkov prvý a zároveň najdôležitejší dojem, je povinnosťou Prevádzkovateľa zabezpečovať čistotu a poriadok na ňom.

Na prevádzkovanie parkoviska sa vzťahujú ďalšie všeobecné parkovacie predpisy, ktoré môžu tvoriť prílohu Prevádzkového poriadku a sú na viditeľnom mieste umiestnené pri vstupe a v priestoroch parkoviska.

### **Vyhradené parkovanie Nájomcov**

Rozsah vyhradených parkovacích kapacít upravujú Zmluvy o nájme.

Parkovacie zóny podzemného parkoviska administratívnej budovy LSP02 sú vyhradené pre nájomníkov LSP02 nepretržite. Vjazd do parkovacích zón je v bežnej prevádzkovej dobe umožnený vjazdovou rampou z ulice Tomášikova, označenou názvom budovy LSP02. Počas bežnej prevádzkovej doby, ale aj mimo nej je ďalší prístup do parkoviska budovy LSP02 cez rampu z Vajnorskej ulice. Tento prístup je vedený cez prejazdovú komunikáciu v rámci vonkajšieho parkoviska LSP01. Vjazdové a výjazdové rampy sú vybavené čítačkami kariet, prípadne systémom rozpoznávania EČV, ktoré zabezpečujú otváranie rampy.

V zónach parkovania je aktivovaný „anti-pass-back“ systém, čím je zabezpečené, že jedna karta sa nemôže dvakrát načítať na vjazde, kým sa neodčíta na výjazde.

Ak je naplnený limitný počet parkovacích miest LSP02, prístupový systém neumožní ďalšie vstupy do tejto zóny ani oprávneným zamestnancom.

### **Parkovanie návštevníkov budovy**

V bezprostrednej blízkosti vjazdu do parkoviska z ulice Vajnorská sú vyhradené a označené parkovacie miesta pre návštevníkov administratívneho komplexu LSP. Návštevnícke parkovisko je spoločné pre LSP01 a LSP02. Vjazdový terminál na Vajnorskej ulici je vybavený podávačom návštevníckych lístkov a čítačkou elektronických pozvánok. Parkovanie návštevníkov je spoplatnené podľa cenníka

stanoveného Prevádzkovateľom. Cenník je viditeľne umiestnený pri vjazde do návštevníckeho parkoviska. Na uhradenie parkovného slúži platobná stanica umiestnená v hlavnej lobby administratívnej budovy LSP01 na 1.NP. Platba je možná v hotovosti alebo platobnou kartou. Ďalšou možnosťou úhrady parkovného je validácia parkovacieho návštevníckeho lístka nájomcom, prípadne na základe výstupu zo systému registrácie návštev, pokiaľ návštevník Nájomcu parkuje na základe vopred vystavenej pozvánky. V prípade straty návštevníckeho parkovacieho lístka je potrebné v platobnej stanici uhradiť Prevádzkovateľom stanovenú pokutu. Maximálna platnosť parkovacieho lístka je 7 dní; po uplynutí tejto doby je taktiež potrebné uhradiť Prevádzkovateľom stanovenú pokutu.

V prípade naplnenia kapacity návštevníckych parkovacích státí nie je možný vstup do vozidiel návštevníkov. V prípade plánovanej návštevy, prípadne návštevy viacerých vozidiel v rovnakom čase môže Nájomca vopred požiadať Spoločného zástupcu o rezerváciu potrebných parkovacích státí na požadovanú dobu, prípadne využiť dostupný rezervačný systém.

### **Vstup s bicyklom**

V priestoroch parkoviska sú umiestnené a riadne označené stojany na odkladanie bicyklov. Odkladanie bicyklov mimo na to určených miest nie je povolené.

V podzemných priestoroch administratívnej budovy LSP02 sú umiestnené šatne a sprchy pre cyklistov. Prístup a spôsob užívania šatní a sprch určí Prevádzkovateľ na základe dohody s Nájomcom, prípadne samostatným pravidlami užívania.

## **2.17 Porušenie Prevádzkového poriadku a náhrada škôd**

### **Neplnenie povinností Nájomcom**

Plynulá prevádzka budovy kompletne obsadených Prenajatých priestorov je spoločným záujmom všetkých Nájomcov. Jedným z predpokladov pre splnenie tohto cieľa je, aby si Nájomcovia plnili svoje povinnosti voči Prevádzkovateľovi a Vlastníkovi systematicky a presne. V opačnom prípade budú voči nemu uplatnené sankcie vyplývajúce z uzavretej Nájomnej zmluvy.

Nájomcovia berú na vedomie, že neplnenie platieb nájomného, nákladov na prevádzku alebo iných platobných povinností, resp. pravidelné omeškovanie v plnení, ohrozuje Prevádzkovateľa a Vlastníka a tým i bezpečné fungovanie jeho vlastného podnikania.

### **Závažné porušenia Prevádzkového poriadku**

Za závažné porušenia povinností sa považujú nasledovné činnosti:

- opakované porušenie základných pravidiel správania sa;
- nedodržanie zákazov vykonávania určitých činností;
- nedodržanie pravidiel užívania predmetov podľa svojho účelu;
- zanedbanie povinnosti uzatvorenia poistenia;
- porušenie povinností v oblasti protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a zdravia pri práci;

Ďalej také konanie alebo nekonanie, ktoré je v rozpore s Prevádzkovým poriadkom a ktoré podstatne porušuje alebo ohrozuje záujmy Nájomcov budovy, najmä, ak takým konaním alebo nekonaním sa trvale alebo podstatne obmedzí, resp. znemožní užívanie niektorého prenajatého priestoru alebo iného priestoru podľa svojho účelu.

## **Náhrada škody**

Každý, kto poruší povinnosti vyplývajúce z Prevádzkového poriadku alebo povinnosti vyplývajúce zo zmluvného vzťahu (napr. Nájomnej alebo inej zmluvy), čím spôsobí škodu je povinný takto spôsobenú škodu nahradiť.

## **2.18 Poistenia**

Poistenie majetku vlastníka, poistenie zodpovednosti a poistenie stavby

Vlastník aj Prevádzkovateľ LSP02 majú uzatvorenú poistnú zmluvu na všeobecné poistenie majetku, zodpovednosti za škodu a poistenie stavby na obdobie pokračovania stavebných prác.

### **Poistenie majetku a zodpovednosti**

Na administratívnu budovu LSP02, na jej technologické zariadenia, spoločné priestory, resp. vo vzťahu k týmto i na škody, spôsobené tretím osobám, uzavrie vlastník na náklady prevádzkového rozpočtu administratívnej budovy poistnú zmluvu a bude ju udržiavať.

### **Poistenie majetku a zodpovednosti nájomcov**

Na základe hore uvedených dôvodov je každý nájomca a užívateľ povinný na svoje vlastné náklady uzavrieť poistnú zmluvu na poistenie majetku a zodpovednosti, vzťahujúcu sa na prenajatý priestor, ktorý má v užívaní, na investície, nachádzajúce sa v prenajatom priestore, na ním vstavané strojné a iné zariadenia, ako aj na úhradu škôd, spôsobených tretím osobám v dôsledku činnosti nájomcu a užívateľa v administratívnej budove LSP02.

Pri uzatváraní poistenia svojho majetku sú nájomcovia a užívatelia povinní brať do pozornosti skutočnosť, že bezpečnostná služba administratívnej budovy nezabezpečuje individuálny dozor a ochranu ich prenajatých priestorov.

Počas trvania Zmluvy o nájme nebytových priestorov v administratívnej budove LSP02, prípadne inej zmluvy ručia nájomcovia počas pracovnej doby za majetkové predmety, nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch a za ich dostatočné zabezpečenie. Za majetkové škody, vyplývajúce z činov, spáchaných v mimopracovnom čase v administratívnej budove zodpovedá bezpečnostná služba iba v tom prípade, ak taká škoda bola dokázateľne spáchaná v mimopracovnom čase a zo stôp spáchaného činu sa dá zistiť, že vniknutie sa uskutočnilo vlámaním do uzavretého prenajatého priestoru zvonku a o tejto skutočnosti vydal vyšetrovací orgán právoplatné uznesenie hovoriace o pochybení výkonu bezpečnostnej služby.

### **Poistenie zodpovednosti tretích strán**

Akékoľvek tretie strany vykonávajúce činnosť v administratívnej budove LSP02 na základe objednávky alebo zmluvy uzavretej s Vlastníkom alebo Prevádzkovateľom (napríklad dodávateľa služieb) sú povinný pred začiatkom výkonu svojej činnosti v budove uzavrieť a počas trvania zmluvného vzťahu alebo výkonu činnosti udržiavať platné poistenie zodpovednosti. Povinnosťou Prevádzkovateľa je dohliadať, aby takéto poistenie jeho zmluvní partneri, alebo zmluvní partneri Vlastníka mali uzatvorené a platné.

## 2.19 Prevádzka technológií a zabezpečenie vnútorných podmienok

Administratívna budova LSP02 je vybavená technológiou zabezpečujúcou výmenu a kompletnú úpravu vzduchu s možnosťou lokálnej regulácie teploty.

Vonkajší privádzaný vzduch sa upravuje v centrálnych vzduchotechnických jednotkách umiestnených na streche na úrovni 14.NP. V letnom období je zabezpečené chladenie, v zimnom období vykurovanie a zvlhčovanie vzduchu. Vzduchotechnické jednotky sú vybavené systémom na spätné získavanie tepla bez zmiešavania odťahovaného a privádzaného vzduchu.

Upravený vzduch sa privádza centrálnym rozvodom ku koncovým prírodným prvom umiestneným vo vnútornom priestore budovy. Lokálna regulácia teploty je možná prostredníctvom termostatických ovládačov umiestnených vo vnútorných priestoroch budovy. Chladenie zabezpečujú fancoilové podstropné jednotky, ohrev je zabezpečený prostredníctvom vykurovacích telies umiestnených v parapetoch pod oknami vnútorných priestorov. Prívod chladu k fancoilom a tepla k vykurovacím telesom je zabezpečený centrálnym rozvodom zo strojovne chladu, resp. z kotolne, ktoré sú umiestnené v technologických priestoroch na 14.NP.

Systém zabezpečuje vnútorné podmienky v letnom období  $25,5^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$  a v zimnom období relatívnu vlhkosť 40% pri teplote  $22,5^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ ; pokiaľ nie je v Nájomnej zmluve uvedené inak.

Prevádzkovateľ zabezpečuje pravidelné kontroly, údržbu, servis, výmenu filtrov a dezinfekciu všetkých vzduchotechnických zariadení v budove, vrátane fancoilov v prenajatých priestoroch.

Nakoľko vnútorné nájomné priestory sú vybavené otvárateľnými oknami, Nájomca je povinný využívať možnosti prirodzeného vetrania s ohľadom na skutočnosť, že umelé vetranie je zabezpečené nepretržite a taktiež s ohľadom na efektívnu spotrebu energií.



### 3 BEZPEČNOSŤ BUDOVY

#### 3.1 Strážna služba a bezpečnosť

Stráženie a ochranu administratívnej budovy LSP02 zabezpečuje Prevádzkovateľ prostredníctvom spoločnosti, majúcej odbornú spôsobilosť, a oprávnenie prevádzkovať bezpečnostnú službu v súlade s platným zákonom o prevádzkovaní súkromných bezpečnostných služieb a podobných činností v znení neskorších predpisov (ďalej len „bezpečnostná služba“) na základe osobitne uzatvorenej zmluvy so Vlastníkom alebo Prevádzkovateľom.

V pracovnom čase v administratívnej budove prítomnosť bezpečnostnej služby prispieva k zabezpečeniu potrebných podmienok k pokojnému fungovaniu budovy, napomáhajú nerušenému pracovnému procesu Nájomcov, a návštevníkov. Ak si niektoré osoby v pracovnom čase vyžadujú od bezpečnostnej služby asistenciu z bezpečnostných dôvodov, služba je povinná s ním spolupracovať a poskytnúť im pomoc.

Pokiaľ sa kdekoľvek v budove zistí protiprávne konanie, ktoré má znaky priestupku alebo trestného činu, prípadne nastane situácia ohrozenia, je každý, kto sa v nej zdržuje povinný túto skutočnosť hlásiť najbližšie sa nachádzajúcemu príslušníkovi bezpečnostnej služby alebo Prevádzkovateľovi. Každý je povinný okamžite hlásiť najbližšie sa nachádzajúcemu príslušníkovi bezpečnostnej služby, ak zistí, že kdekoľvek v budove sa nachádza opustený predmet (napr. balík a pod.).

Bezpečnostná služba môže v odôvodnených prípadoch preskúmať balíky, kufriky alebo tašky návštevníkov, či už pri ich vstupe do budovy, alebo pri odchode z neho. Takéto vyšetrenie sa môže uskutočniť len v odôvodnenom prípade za účelom ochrany osôb a majetku, s patričnou ohľaduplnosťou a nesmie nad mieru obťažovať a nesmie byť spojené so zbytočným vyrušovaním návštevníkov a porušovaním ich základných ľudských práv.

Nájomcovia a užívatelia budovy sú povinní písomne oznámiť Prevádzkovateľov, ktorú nimi poverenú osobu je v prípade mimoriadnej udalosti (požiar, vlámanie, prasknutie vodovodného potrubia) povinný Prevádzkovateľ (resp. jeho zástupca) kontaktovať.

Nájomcovia pri uzatváraní zmluvy na poistenie majetku berú na vedomie skutočnosť, že bezpečnostná služba nezabezpečuje individuálne stráženie a ochranu jednotlivých prenajatých priestorov. Ak niektorý Nájomca alebo užívateľ chce zrealizovať stráženie a ochranu svojho priestoru, musí byť vybudované a prevádzkované takejto bezpečnostnej služby v súlade s činnosťou bezpečnostnej služby zabezpečovanej Prevádzkovateľom.

Je záväzkom bezpečnostnej služby budovy, aby uplatňovala dodržiavanie horeuvedených predpisov a každého, kto ich porušuje upozornila na okamžité ukončenie zakázanej činnosti a správania a v prípade neúspešného upozornenia takéto osoby z budovy vykázala.

Bezpečnostná služba je po neúspešnej výzve taktiež povinná odstrániť z budovy osoby nápadne zanedbané, oblečené do odevu z hygienického aspektu neakceptovateľného, ktorých zdržiavanie sa v priestoroch budovy môže budiť u iných pohoršenie a paniku, ďalej osoby pod vplyvom alkoholu alebo omamných a psychotropných látok a osoby ohrozujúce seba alebo okolie.

V prípade neprístojného správania sa, porušovania akýchkoľvek pravidiel, protiprávneho konania, ktoré má znaky priestupku alebo trestného činu, je bezpečnostná služba povinná postupovať podľa obsahu Smernice pre výkon strážnej služby, ktoré je súčasťou zmluvy uzavretej so strážnou službou (sem patrí najmä avšak nielen: zabránenie odchodu páchatel'a do príchodu polície, odsun páchatel'a do

miestnosti dispečera alebo na iné miesto, na tento účel vyhradené a okamžité vyrozumieanie oficiálnych orgánov a Prevádzkovateľa).

Nájomcovia zodpovedajú za veci nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.

Za majetkové škody vzniknuté mimo pracovnej doby zodpovedá bezpečnostná služba iba v tom prípade, ak taká škoda bola dokázateľne spôsobená v mimopracovnom čase a bolo orgánmi činnými v trestnom konaní príp. iným štátnym orgánom preukázané, že vniknutie do prenajatého priestoru sa udialo zvonku a o tejto skutočnosti existuje právoplatné uznesenie oficiálneho orgánu.

### **3.2 Postup pri ohlásení nástražného výbušného systému v budove, teroristickom útoku a inej mimoriadnej udalosti**

Pri ohlásení nástražného výbušného systému v budove v pracovnom alebo mimopracovnom čase ktorejkoľvek osobe v budove, je táto osoba povinná okamžite nahlásiť túto skutočnosť bez vyvolania paniky a šírenia poplašnej správy:

- najbližšiemu príslušníkovi strážnej služby, alebo
- na hlavnú recepciu na tel. č. +421 911 900 873, alebo
- Prevádzkovateľovi na tel. č. +421 911 900 871

Ďalší postup určia oprávnené osoby v spolupráci s Políciou alebo iným orgánom (hasiči, rýchlá zdravotnícka pomoc a pod.). V prípade vyhlásenia evakuácie budovy platia pravidlá, ako sú popísané v samostatnej časti tohto Prevádzkového poriadku a Evakuačného plánu budovy.

Rovnaký postup platí aj pri neočakávanom teroristickom útoku na budovu, prírodnej katastrofe, technickej havárii alebo inej mimoriadnej udalosti ohrozujúce majetok Vlastníka, Nájomcov alebo životy ľudí.

### **3.3 Požiarna ochrana**

Výkon opatrení na úseku požiarnej ochrany s účinnosťou sa riadi aktuálne platným Zákomom o ochrane pred požiarimi, alebo príslušnou vyhláškou Vyhláškou o požiarnej ochrane v oblasti prevencie, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, ako aj inými predpismi vydanými na tomto úseku v zmysle platných znení.

#### **Ohlasovňa požiarov**

Spoločný zástupca určuje v zmysle platnej Vyhlášky jednu Ohlasovňu požiarov na spoločnej centrálnej recepcii umiestnenej v hlavnej lobby na 1.NP administratívnej budovy LSP01, pokiaľ miestne protipožiarne smernice neurčia inak. Ohlasovňa požiarov má zabezpečenú stálu službu a je zriadená pre všetky právnické a fyzické osoby vykonávajúce podnikateľskú činnosť v LSP01 a LSP02. Telefónne číslo Ohlasovne požiarov je +421 9011 900 873.

#### **Požiaro – poplachové smernice**

Povinnosti osôb zdržujúcich sa v budove pri spozorovaní požiaru:

- každý je povinný vykonať nevyhnutné opatrenia pre záchranu ohrozených osôb;
- každý je povinný uhasiť začínajúci požiar a ak je to možné zamedziť jeho šíreniu, vyhlásiť požiarne poplach a ohlásiť požiar;
- ohlásiť požiar telefonicky na Ohlasovni požiarov, osobne alebo vyrozumiením pracovníkov bezpečnostnej služby;
- informovať svojho vedúceho pracovníka o vzniku požiaru;

Vyhlásenie požiarneho poplachu:

- každý kto spozoruje požiar a inak nevie uviesť do činnosti požiarnej signalizáciu – je povinný hlasitým volaním „ Horí “ alebo iným vhodným spôsobom oznamovať vznik požiaru;
- uvedením do činnosti požiarnej signalizácie – zatlačením tlačidlového hlásiča;
- vyhlásený požiarnej poplach je sprevádzaný zvukovou a svetelnou požiarnej signalizáciou uvedenou do činnosti a oznamuje sa systémom hlasovej signalizácie požiaru;

Povinnosti osôb zdržujúcich sa v budove po vyhlásení požiarneho poplachu:

- všetci sú povinní po vyhlásení požiarneho poplachu disciplinovane a ohľaduplne opustiť v označenom smere administratívnu budovu a nepodliehať panike;
- v plnom rozsahu dbajú pokynov osôb, ktoré riadia a vykonávajú evakuáciu, po príchode hasičskej jednotky sa riadia pokynmi veliteľa zásahu a na jeho výzvu poskytnú pomoc;

Tiesňové volania:

Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy:	150
Polícia:	158
Rýchla zdravotná pomoc:	155
IRS:	112

Pri hlásení požiaru alebo inej mimoriadnej udalosti je nutné hovoriť stručne a zreteľne kde bol spozorovaný požiar, až na vyžiadanie poskytnúť číslo telefónu, z ktorého je udalosť nahlásená a čakať na spätné overenie informácie.

### **Požiarnej evakuačný plán**

V prípade vyhlásenia požiarneho poplachu v zmysle požiarnej poplachových smerníc je potrebné posúdiť situáciu a vykonať opatrenia na záchranu osôb v požiarom ohrozenom alebo zasiahnutom objekte. Všetci sú povinní sa riadiť požiarnej evakuačným plánom v prípade vyhlásenia evakuácie z ohrozených priestorov. Evakuácia osôb sa vykonáva podľa evakuačných zón.

### **Osoby, riadiace evakuáciu a miesto riadenia evakuácie**

Evakuáciu na ohrozenom mieste v budove vyhlasuje poverená osoba prostredníctvom rozhlasu (prípadne automatické hlásenie) a túto riadi do príchodu veliteľa požiarnej hliadky Prevádzkovateľ alebo ním poverená osoba. V prípade zásahu jednotky hasičského zboru preberá riadenie evakuácie veliteľ zásahu.

Evakuácia je vykonávaná za pomoci osôb, určených jednotlivými Nájomcami, ktorí preveria ohrozené priestory a do príchodu požiarnej hliadky vykonajú evakuáciu z týchto priestorov. V spoločných priestoroch je evakuácia vykonávaná bezpečnostnou službou.

Evakuácia je riadená z vestibulu administratívnej budovy a organizovaná z ohlasovne požiarov, kde sa nachádzajú spojovacie prostriedky.

### **Určenie spôsobu a ciest pre evakuáciu**

Evakuácia je vykonávaná po vyznačených únikových cestách, ktoré sú graficky vyznačené na situačnom pláne objektu. Grafické vyznačenie evakuačných ciest v pôdorysoch jednotlivých podlaží je neoddeliteľnou súčasťou požiarnej evakuačného plánu. Evakuačné cesty sú vyznačené v grafickej časti požiarnej evakuačného plánu na jednotlivých podlažiach.

Na evakuáciu sa používa evakuačný výťah, pokiaľ to podmienky dovoľia.

### **Určenie miesta evakuácie a kontrola počtu evakuovaných osôb**

Evakuované osoby sa sústreďujú pred administratívnou budovou na mieste zhromaždenia určenom v Evakuačnom pláne, prípadne podľa pokynov veliteľa zásahu v bezpečnej vzdialenosti od miesta mimoriadnej udalosti a tak, aby neprekážali pri evakuácii osôb a materiálu, a taktiež pri poskytovaní prvej pomoci postihnutým osobám.

Kontrolu počtu evakuovaných osôb vykoná zodpovedná osoba za každú evakuačnú zónu; za spoločné priestory zástupca Prevádzkovateľa.

### **Poskytnutie prvej pomoci**

Prvá pomoc postihnutým osobám sa poskytuje na mieste evakuácie zodpovednou osobou za výkon evakuácie a privolanou rýchlou zdravotnou pomocou.

Zranenia a iné zdravotné ťažkosti je potrebné čo najskôr oznámiť osobe, ktorá riadi evakuáciu.

## **3.4 Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**

Pravidlá bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci upravujú platné Zákony, Vyhlášky a predpisy, ďalej aj bezpečnostný a prevádzkový predpis budovy a jednotlivých zariadení.

## **3.5 Kľúčový a prístupový režim**

Kľúčové systémy v budove boli dodané na základe individuálnych požiadaviek každého Nájomcu osobitne.

Dodatočné požiadavky nájomcov na systémové kľúče zabezpečuje a vybavuje Vlastník alebo Prevádzkovateľ.

Generálny kľúč – jedno vyhotovenie kľúča, má Prevádzkovateľ uložený v centrálnom dispečingu v zapečatenej obálke pre prípad mimoriadnej udalosti (požiaru, havárie alebo živelnej pohromy). Každé použitie generálneho kľúča Prevádzkovateľ zdokumentuje. V prípade vstupu do nájomného priestoru, pokiaľ to situácia umožní, vopred kontaktuje Nájomcu Prevádzkovateľ, alebo ním poverená osoba. Pokiaľ závažnosť situácie neumožňuje kontaktovať Nájomcu vopred, Prevádzkovateľ informuje o vstupe do nájomného priestoru Nájomcu dodatočne bez zbytočného odkladu.

Prístupový bezpečnostný systém do prenajatých priestorov si prevádzkujú a zabezpečujú Nájomcovia na vlastné náklady.

## **3.6 Identifikačná vstupná karta**

Prevádzkovateľ zabezpečí dodanie aktivovaných identifikačných vstupných kariet Nájomcom a zmluvným partnerom, ktorí ich ďalej distribuujú svojim zamestnancom.

Každá osoba (Nájomca, personál budovy) musí mať identifikačnú vstupnú kartu vydanú Prevádzkovateľom, použiteľnú v prístupovom systéme budovy LSP02 a je povinný ju nosiť pri sebe a v prípade potreby sa touto kartou preukáže pracovníkovi strážnej služby alebo zástupcovi Prevádzkovateľa. Identifikačná vstupná karta je neprenosná.

Identifikačná vstupná karta môže byť využívaná aj na prístup do prenajatých priestorov v bezpečnostných prístupových zariadeniach, pokiaľ je s týmito zariadeniami kompatibilná a ktoré si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Prístupové práva do svojich priestorov aktivuje Nájomca sám.

Nájomcovia alebo užívatelia sú povinní stratu identifikačnej karty okamžite nahlásiť Prevádzkovateľovi.

Nájomca v prípade potreby požiada Prevádzkovateľa o zablokovanie identifikačnej prístupovej karty aj z iného dôvodu, ako je jej strata. Prevádzkovateľ takúto kartu bezodkladne zablokuje pre vstup do budovy.

Návštevníci administratívnej budovy LSP02 majú návštevnícku identifikačnú kartu vydanú obsluhou centrálnej recepcie alebo jej ekvivalent (elektronická pozvánka). Návštevníci sú povinní nosiť návštevnícku identifikačnú kartu alebo jej ekvivalent pri sebe a pred opustením budovy kartu sa odhlásiť na centrálnej recepcii. Prípadnú stratu alebo poškodenie karty je návštevník povinný hlásiť na recepcii.

## 4 UPRATOVANIE V BUDOVE

### 4.1 Všeobecné ustanovenia

K vysokým požiadavkám kladeným na administratívnu budovu LSP02, patrí aj to, aby všetky priestory, ako aj používané cesty a parkoviská boli vždy čisté a upravené. Úlohou Prevádzkovateľa je, aby budovu, spoločné priestory, parkovisko, cestnú sieť udržiaval v čistote na vysokej úrovni, v zhode s podmienkami počasia na prvotriednej úrovni. Je zodpovednosťou Prevádzkovateľa, aby kontroloval stav priestorov, určoval a kontroloval vykonávanie čistenia a upratovania celej budovy LSP02.

Na vykonávanie upratovacích prác používa Prevádzkovateľ služby špecializovanej upratovacej firmy, ktorá zamestnáva kvalifikovaný upratovací personál. Hlavné upratovacie práce sa vykonávajú v noci v čase medzi 22:00 a 6:00 hod., denná upratovacia služba je zabezpečená v čase medzi 6:00 a 18:00.

Upratovanie Prenajatých priestorov v budove si zabezpečujú a kontrolujú Nájomcovia sami a na vlastné náklady. Nájomcovia sú povinní udržiavať čistotu a poriadok prenajatého priestoru.

Povinnosť Prevádzkovateľa zabezpečiť upratovanie sa vzťahuje na celé územie komplexu administratívnych budov LSP01 a LSP02, vnútorné spoločné priestory, chodby, technické miestnosti, priestory uzatvorené alebo čiastočne neprístupné pre verejnosť, a ďalšie priestory iného určenia, vrátane parkovacích plôch a príjazdových ciest.

Predpisy pre upratovanie a manipuláciu s odpadom platia nepretržite počas prevádzky administratívnej budovy LSP02.

Upratovací poriadok sú povinní dodržiavať Prevádzkovateľ, všetci Nájomcovia, personál budovy, ako aj návštevníci.

Prevádzkovateľ zabezpečí také hygienické podmienky, ktoré sú potrebné pre Nájomcov na vykonanie prác súvisiacich s upratovaním a manipuláciou s odpadom predpísaných v platných hygienických normách.

### 4.2 Rozsah upratovacích prác

Rozsah upratovacích prác detailne špecifikuje samostatná zmluva uzatvorená medzi Vlastníkom alebo Prevádzkovateľom a spoločnosťou zabezpečujúcou upratovací servis, s dôrazom na požiadavku, aby bola budova nepretržite v čistom stave. Povinnosťou Prevádzkovateľa je zabezpečiť taký stav priestorov budovy, ktorý umožní bezpečný pohyb užívateľov v priestoroch LSP02.

#### Upratovanie podzemných garáží a vonkajších parkovacích plôch:

- denný zber voľne pohodených odpadkov;
- denné odstraňovanie väčších nečistôt z podláh, vrátane vody, kvapalín a naneseného snehu;
- udržiavanie poriadku v priestore odpadového hospodárstva a v jeho okolí;
- vyprázdňovanie odpadkových košov;
- nočné zametanie parkovacích plôch, vjazdových a výjazdových rámp;
- nočné odstraňovanie väčších nečistôt, kvapalín a snehu;
- nočné strojové čistenie podlahy;
- utieranie všetkých povrchov, vrátane hasiacich prístrojov, hydrantov, odpadkových košov, informačného a dopravného značenia, svietidiel, technologických rozvodov, stien, stĺpov a stropov, kľučiek a dverí, zárubní.

### **Upratovanie spoločných priestorov:**

- denné opakované strojové čistenie podlahy vo vstupnej lobby na 1.NP;
- denné odstraňovanie voľne pohodených odpadkov, odstraňovanie nečistôt z podláh, vrátane kvapalín;
- čistenie turniketov, vstupných dverí, kľučiek a iných dotykových plôch;
- udržiavanie čistoty na povrchu všetkého vybavenia vo vstupnej lobby na 1.NP;
- udržiavanie čistoty vo výťahových kabínach;
- kontrola a udržiavanie čistoty vo výťahových halách, spoločných chodbách, únikových schodiskách a ďalších spoločných priestorov budovy;
- opakovaná denná kontrola čistoty, upratovanie a dopĺňovanie hygienického materiálu v spoločných toaletách;
- upratovanie prevádzkových a iných špeciálnych miestností, vrátane technických miestností, služobných miestností personálu budovy a podobne;
- nočné vysávanie čistiacich rohoží pri vstupe do budovy;
- nočné hĺbkové upratovanie, mokré umývanie podláh, vysávanie, čistenie všetkých plôch, vrátane hasiacich prístrojov, hydrantov, odpadkových košov, informačného značenia, svietidiel, technologických rozvodov, stien, stĺpov a stropov, kľučiek a dverí, zárubní;

### **Upratovanie vonkajších priestorov a plôch**

Upratovacia povinnosť Prevádzkovateľa sa vzťahuje okrem spoločných priestorov v budove aj na vonkajšie plochy na pozemku administratívnej budovy LSP02. K tomuto patrí čistenie vonkajších plôch budovy od znečistenia, kresieb, oznamov vylepených bez povolenia, upratovanie chodníkov a komunikácií, pozbieranie rozhádzaného odpadu, vyprázdňovanie odpadkových košov.

Upratovanie použitím strojov sa vykonáva v nočnom čase, okrem núdzových situácií. Ostatné materiály a zariadenia sú používané v závislosti od potrebného druhu upratovania a čistenia.

### **Upratovanie prenajatých priestorov**

Nájomca zabezpečí čistotu a upratovanie svojich priestorov sám a na vlastné náklady. Upratovacie práce treba vykonávať denne, pred alebo po pracovnej dobe. V obchodných priestoroch možno vykonávať upratovacie práce a odvoz odpadu mimo otváracích hodín Nájomcu, resp. prevádzkovateľa obchodného alebo stravovacieho priestoru.

## **4.3 Kontrola upratovacích prác**

Kontrolu upratovacích prác vykonáva Prevádzkovateľ. Pravidelne je povinný skontrolovať celú budovu. Počas kontroly stanoví a naplánuje ďalšie upratovacie práce.

Okrem iného sa pravidelne kontrolujú:

- používanie prostriedkov v súlade s predpismi;
- upratovanie priestorov určených na permanentné upratovanie;
- používanie ochranného oblečenia, ochranných prostriedkov.

## 5 ODPAD

### 5.1 Pravidlá manipulácie s odpadom

Prevádzkovateľ zabezpečí separovaný zber a manipuláciu s odpadom v súlade s právnymi predpismi. Podrobné úlohy Prevádzkovateľa, Nájomcov a užívateľov súvisiace s manipuláciou a odvozom odpadu sú špecifikované taktiež Projekte odpadového hospodárstva.

Priestor odpadového hospodárstva je umiestnený pri zadnom vonkajšom parkovisku, riadne označený a prístupný Nájomcom, osobám vykonávajúcim upratovacie služby v budove a v prenajatých priestoroch.

Každý nájomca je povinný odpad vzniknutý v jeho prenajatom priestore odviezť na tento účel vytvorené spoločné zberné miesto. Je zakázané umiestniť odpad do smetných košov vyhradených pre návštevníkov v spoločných priestoroch. Nájomcovia môžu používať na odvoz odpadu na zberné miesto spoločné priestory mimo bežnej prevádzkovej doby.

Všetci nájomcovia sú povinní dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy súvisiace s manipuláciou a odvozom odpadu. Nájomcovia sú povinní manipulovať s odpadom na základe separovaného zberu odpadov.

Prevádzkovateľ je povinný zabezpečiť podmienky separovaného zberu odpadov.

Prevádzkovateľ zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu zo spoločných priestorov do skladu odpadov, a o odvoz všetkého odpadu z budovy prostredníctvom dodávateľa oprávneného na nakladanie a likvidáciu odpadov.

### 5.2 Druhy odpadov

Nájomca je povinný separovať vzniknutý odpad v prenajatom priestore a vyniesť ho na mieste na to určené mimo bežnej prevádzkovej doby budovy. Jednotlivé druhy odpadov je potrebné umiestniť do určených nádob. Je zakázané umiestňovať odpad mimo zberných nádob v priestore odpadového hospodárstva, alebo v akomkoľvek inom priestore administratívnej budovy.

Prevádzkovateľ zabezpečuje nádoby na separovaný zber odpad podľa jednotlivých druhov:

- komunálny odpad a zmiešané obaly
- papier
- plast
- sklo
- nebezpečný odpad
- kuchynský odpad
- prípadne ďalšie druhy odpadov podľa potreby

V prípade umiestnenia lisovacieho kontajneru v priestore odpadového hospodárstva môže lis obsluhovať len zaškolený pracovník poverený Prevádzkovateľom, ktorý zabezpečuje likvidáciu odpadu.

Pri odvoze odpadu cez spoločné priestory budovy je potrebné udržiavať čistotu.





Spoločnosti zabezpečujúce v budove dočasné alebo nepravidelné údržbárske, obnovovacie práce stavebného alebo iného charakteru nemôžu ukladať svoj odpad v kontajneroch určených pre budovu, ale musia si objednať vlastný kontajner.

**Nebezpečný odpad**

Vzniknutý nebezpečný odpad (žiarivky, batérie a pod.) Nájomcovia odovzdávajú Prevádzkovateľovi, ktorý zabezpečí jeho likvidáciu.

## 6 DERATIZAČNÝ A DEZINSEKČNÝ PORIADOK BUDOVY

Ničenie hlodavcov a hmyzu v spoločných priestoroch budovy zabezpečuje Prevádzkovateľ. Ničenie hlodavcov a hmyzu v prenajatých priestoroch budovy zabezpečuje taktiež Prevádzkovateľ z dôvodu, aby prípadné rozšírenie hlodavcov, hmyzu alebo iných škodcov neohrozovalo ďalšie priestory budovy. Ničenie môže byť vykonávané výhradne použitím chemických látok na to určených a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Prevádzkovateľ zabezpečuje deratizáciu minimálne 2x ročne, v prípade potreby aj opakovane. Dezinfekciu zabezpečuje Prevádzkovateľ minimálne 1x ročne, v prípade potreby aj opakovane.

Pokiaľ za rozmnoženie hlodavcov alebo hmyzu v priestoroch budovy je dokázateľne zodpovedný Nájomca, ničenie v tomto prípade vykoná Prevádzkovateľ na náklady tohto Nájomcu.

Ak Prevádzkovateľ zistí, že činnosť prevádzkovaná v niektorých Prenajatých priestoroch môže viesť k rozmnoženiu hmyzu alebo iných škodcov, vyzve Nájomcu Prenajatého priestoru, aby bezodkladne splnil svoje povinnosti, uvedené vyššie. Ak táto výzva do piatich dní nesplní svoj účel, Spoločný zástupca zabezpečí na náklady Nájomcu dotknutého Prenajatého priestoru v dopredu dohodnutom termíne ničenie hmyzu a škodcov. Spoločný zástupca aj nájomca môžu vykonávať ničenie len s použitím chemikálii úplne bezpečných pre činnosti, Nájomcov, personál budovy a návštevníkov priestorov v súlade s platnými právnymi predpismi.

Ak niektorý Nájomca nedovolí deratizáciu a dezinfekciu v Prenajatom priestore, Spoločný zástupca je oprávnený vstúpiť do priestoru a vykonať ich aj bez jeho súhlasu. Takto vzniknuté náklady je povinný hradiť Nájomca.

## 7 ODSTRAŇOVANIE VÁD

Odstraňovanie väd na technických zariadeniach budovy a väd stavebného, interiérového charakteru v prenajatých priestoroch, ako aj v spoločných priestoroch zabezpečuje výhradne Prevádzkovateľ. Nahlasovanie technických väd sa robí telefonicky, telefónne číslo: +421 911 900 871, písomne mailom property managerovi alebo prostredníctvom helpdesku, ku ktorému prístup Nájomcom zriadi Prevádzkovateľ. V opodstatnených prípadoch je možné nahlasovať vady aj na centrálnej spoločnej recepcii. Ďalší prevádzkový personál nie je oprávnený prijímať nahlasovanie väd alebo akýchkoľvek požiadaviek.

Technické zariadenia sú najmä:

- Požiarno-bezpečnostné – prenosné hasiace prístroje, hydranty, prvky požiarnej signalizácie EPS (hlásiče, tlačidlá, snímače, rozvody), prvky hlasovej signalizácie požiaru (reproduktory, rozvody); stabilné hasiace zariadenia (SHZ) pokiaľ sú inštalované;
- Všetky zariadenia a rozvody vzduchotechniky, kúrenia, chladenia;
- Elektrické silnoprúdové a slaboprúdové zariadenia a ich rozvody;
- Vodovodné a hygienické zariadenia a rozvody;
- Telekomunikačné rozvody;

Vady interiérového a stavebného charakteru sú najmä:

- Nosných konštrukcií;
- Deliacich stien a ich povrchov;
- Dverí s kovaním a príslušenstvom;
- Stropných podhládov;
- Parapetných a zasklených častí fasády;
- Podláh a ich povrchov;

Nájomník je povinný okamžite a bezodkladne nahlasovať akékoľvek poruchy, vady, nedostatky alebo podozrivé zmeny interiérového a stavebného charakteru v prenajatých priestoroch Prevádzkovateľovi. Všetky nedostatky a vady na zariadeniach kuchyne a vo vstavanom interiéri prevádzkového charakteru, ktoré vznikli bežným používaním, opotrebovaním a prevádzkovaním odstraňuje Prevádzkovateľ na spoločné náklady. Všetky nedostatky a vady na zariadeniach a vo vstavanom interiéri, ktoré vznikli zjavne krádežou alebo úmyselným poškodením odstraňuje Prevádzkovateľ na náklady Nájomníka.

### 7.1 Odstraňovanie následkov havárií a mimoriadnych udalostí

O vzniku mimoriadnej udalosti v dôsledku technickej poruchy alebo havárie na ktoromkoľvek technickom zariadení, interiérovom vybavení alebo stavebnej časti budovy LSP02 je potrebné ihneď informovať property managera, recepciu alebo vytvoriť požiadavku prostredníctvom helpdesku. Personál budovy je povinný podobné zistenie ihneď ohlásiť Prevádzkovateľov a riadiť sa jeho pokynmi. V prípade potreby (požiar, zatopenie, zranenie osôb a pod.) je potrebné volať príslušnú tiesňovú linku.

Prevádzkovateľ vykoná zdokumentovanie udalosti a jej následkov a spracuje hlásenie o mimoriadnej udalosti. Zároveň bezodkladne podnikne kroky na uvedenie časti budovy, technického zariadenia, vybavenia budovy do pôvodného stavu s dôrazom na minimalizáciu vplyvu následkov na činnosť Nájomcov budovy a ich bezpečnosť.

## **8 PREVÁDZKA ŠPECIÁLNYCH TECHNICKÝCH ZARIADENÍ**

Pokiaľ sú na požiadavky Nájomníkov v prenajatých priestorov inštalované špeciálne technické zariadenia, ktoré predstavujú nadštandard a slúžia na zabezpečenie osobitného prostredia potrebného pre výkon určitých pracovných a technologických činností Nájomníkov, prevádzku týchto zariadení upravujú Zmluvy a nájme alebo dodatočné zmluvné vzťahy s Nájomníkmi. Jedná sa najmä o dodatočné chladenie serverovni, hasiace zariadenie technológie, náhradný zdroj, a pod.

## **9 REALIZÁCIA STAVEBNÝCH A TECHNICKÝCH ZMIEN V PRENAJATÝCH PRIESTOROCH**

Všetky zmeny alebo úpravy stavebného alebo technického charakteru v prenajatých priestoroch musia byť prerokované a odsúhlasené Prevádzkovateľom alebo Vlastníkom skôr, ako budú realizované. Tieto zmeny, pokiaľ nie je dohodnuté inak vykonáva a zabezpečuje Prevádzkovateľ.

Pokiaľ Prevádzkovateľ tieto zmeny nevykonáva alebo nezabezpečuje, vydáva povolenie k realizácii akýchkoľvek zmien na základe predloženej projektovej dokumentácie, ktorú dáva odborne posúdiť. Bez povolenia Prevádzkovateľa nesmie Nájomník zrealizovať žiadnu zmenu či úpravu ani malého rozsahu, stavebného či technického charakteru. Túto povinnosť upravuje Zmluva o nájme.

Každú zmenu alebo úpravu stavebného alebo technického charakteru v prenajatých priestoroch, ktorú požaduje Najomník sú vykonávané na náklady Najomníka, pokiaľ nie je dohodnuté inak.

**TECHNICKÁ A DIZAJNOVÁ PRÍRUČKA  
LAKESIDE PARK 02**

Administratívna nájomná jednotka



**OBSAH:**

<b>1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA</b> .....	<b>1</b>
1.1 ZÁMER .....	1
1.2 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY .....	3
<b>2. POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV</b> .....	<b>5</b>
2.1 PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE .....	5
2.1.1 Zostavenie tímu projektantov .....	5
2.1.2 Proces oboznamovania, návšteva staveniska .....	6
2.1.3 Plošná výmera nájomného priestoru .....	6
2.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná prenajímateľom .....	6
2.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie .....	6
2.2 PREDLOŽENIE A SCHVALOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU .....	7
2.2.1 Spôsob schválenia Predbežného návrhu .....	8
2.2.2 Oprava výkresov Predbežného návrhu .....	8
2.3 PREDLOŽENIE A SCHVALOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU .....	9
2.3.1 Obsah a forma Realizačného projektu .....	10
2.3.2 Spôsob schválenia Realizačného projektu .....	14
2.3.3 Oprava výkresov Realizačného projektu .....	14
2.3.4 Zmeny schváleného projektu .....	15
2.3.5 Realizácia nájomného priestoru .....	15
2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA .....	16
2.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE .....	16
<b>3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU</b> .....	<b>17</b>
3.1 POPIS PRÁC PRENÁJÍMATEĽA .....	17
3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby .....	17
3.1.2 Fasádne a okenné konštrukcie .....	17
3.1.3 Deliace priečky a dvere .....	20
3.1.4 Podlahy .....	20
3.1.5 Podhľady .....	21
3.1.6 Vstupy do predmetu nájmu .....	22
3.1.7 Hygienické jadro .....	22
3.1.8 Technologické miestnosti, Šachty a vertikálne stúpačky .....	23
3.1.9 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov .....	23
3.1.10 Systém informačného a bezpečnostného značenia .....	24
3.2 POPIS PRÁC NÁJOMCU .....	24
3.2.1 Priečky - interiérové .....	25
3.2.2 Stropy a podhľady .....	25
3.2.3 Podlahy .....	26
3.2.4 Vnútorne a vonkajšie zasklené steny .....	26
3.2.5 Hygienické jadro .....	27
3.3 ŠTÍTY A NÁZVY .....	27
<b>4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ</b> .....	<b>28</b>
4.1 ŠTANDARD ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV .....	28
<b>5. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ</b> .....	<b>31</b>
5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU .....	31
5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE .....	33
5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU .....	33
5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU .....	36
5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU .....	37
5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD .....	39
5.7 KRITÉRIÁ PRE STATIKU.....	40
5.8 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU .....	41
<b>6. STAVEBNÉ KRITÉRIÁ</b> .....	<b>61</b>
6.1 POŽIADAVKY NA NÁJOMCU .....	61
6.1.1 Realizácia priestoru dodávateľom nájomcu .....	61
6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu .....	61
6.1.3 Poistenie .....	62
6.1.4 Inžinierske siete .....	62

6.1.5	Iné .....	62
6.2	POŽIADAVKY NA DODÁVATEĽA NÁJOMCU .....	63
6.2.1	Stavebné predpisy a nariadenia pre dodávateľov .....	63
7.	<b>ÚDAJE O PROJEKTE</b> .....	<b>67</b>
7.1	KONTAKTNÉ ADRESY .....	67
7.2	ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY .....	69
7.3	DODÁVATEĽIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM .....	69
8.	<b>IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK</b> .....	<b>70</b>
9.	<b>DOHODNUTÉ NADŠTANDARDY</b> .....	<b>71</b>
10.	<b>GRAFICKÉ PRÍLOHY</b> .....	<b>72</b>



## 1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA

### 1.1 ZÁMER

Lakeside Park 02 (LSP2) s prevládajúcou funkciou využitia administratívneho charakteru a služby bude vďaka svojej výhodnej polohe a jedinečnému dizajnu nielen neprehliadnuteľnou a dobre prístupnou, ale aj užívateľsky nadštandardnou a ekologicky koncipovanou budovou, navyiac s neopakovateľnými výhľadmi z interiéru až do centra Bratislavy či do širokého okolia bez blízkej výškovej zástavby.

Areál je vymedzený ulicami Tomášikova a Vajnorská na juhozápadnej a severozápadnej hranici, železničnou traťou Bratislava Hlavná stanica – Bratislava Nové mesto na severovýchode a obrátkom električiek na juhovýchodnom okraji.

Lakeside Park bude po vybudovaní 2. fázy - Lakeside Park 02 (LSP2) - tvoriť komplex dvoch administratívnych budov s celkovou podlahovou plochou vyše 47.000 m<sup>2</sup>, postavených na 2,8 ha pozemkov. Objekty budú prepojené na prízemí, v prípade požiadavky je možné prepojenie aj na administratívnych podlažiach do 6.NP vrátane.

#### **Dominantná zeleň**

Na rozdiel od iných projektov má slovo „Park“ v názve reálny obsah: dominantná v areáli bude zeleň. Smerom k centru mesta a železničnej stanici je v predpolí existujúcej stavby na svahu opierajúcom sa o viacpodlažnú podzemnú parkovacia garáž vytvorená parková úprava. Dnešná výmera cca 5.000 m<sup>2</sup>, poskytujúca oddychový priestor a originálnu podnož vnímanú aj zo vzdialených polôh, bude po výstavbe LSP2 rozšírená o ďalších 9.000 m<sup>2</sup>.

Ani „Lakeside“ v názve nie je poetickou licenciou. Stačí prejsť cez Tomášikovu ulicu, kde sa nachádza jazero a prírodné kúpalisko Kuchajda, ktorého pobrežný okruh s dĺžkou 1,5 km spája športoviská, amfiteáter, stravovacie a voľnočasové zariadenia.

#### **Všetko na jednom mieste**

Prízemie LSP ponúkne širokú škálu základných a doplnkových služieb obchodného charakteru. V LSP1 sa nachádza pri vstupnej hale kaviareň, jedáleň a reštauráciu. LSP2 ponúka na prízemí okrem lobby kaviarne malé obchodné prevádzky (retail) a rýchle občerstvenie (food-court).

#### **Jednoduchý prístup a príjazd**

Objekt sa nachádza 4,5 km od historického centra. Na automobilovú dopravu bude napojený cez už vybudovanú areálovú odbočku zo svetelnej križovatky na Tomášikovej ulici, ktorá je významnou okružnou komunikáciou mesta. Na tejto areálovej ceste bude vybudovaný malý rondel pre ľahšie odbočenie a výjazd z podzemnej parkovacej garáže LSP2 na úrovni 2. suterénu. Parkujúci však nie sú odkázaní len na napojenie z Tomášikovej, ale vďaka navrhovanému predĺženiu obslužnej komunikácie LSP1 pozdĺž železnice je umožnený aj výjazd a výjazd z Vajnorskej. Z tohto smeru bude riešené aj zásobovanie dvoch administratívnych budov a vyhradené parkovanie návštevníkov pred 3. suterénom stavby.

Areál oboch budov je veľmi dobre obslužený MHD: autobusové linky sú vedené po Tomášikovej aj Vajnorskej, ktorá je aj radiálou električkových liniek z centra mesta. Na juhovýchodnej hranici sa nachádza konečná zastávka električkových liniek a železničná stanica Nové Mesto, ktorá je súčasťou prímestskej integrovanej dopravy. Tento segment dopravy, spolu s individuálnou dopravou bicyklami a jednostopými ekologickými prostriedkami, bude v budúcnosti rásť – LSP2 je na tento stav pripravená.

Po dobudovaní cyklotrás nájde užívateľ LSP2 na troch podzemných podlažiach nielen stojany na uzamknutie svojho bicykla, ale aj šatne a umývárne so sprchami a wc.

## Architektonické a dispozičné riešenie

Architektonický koncept LSP2 je postavený na kontexte geometrických línií a plôch nižšej časti LSP1, na ktorú sa navrhovaná budova napája, vnímaných od Tomášikovej ulice a jazera. Z primárne kvádrového objemu sa v napojení vyrezáva v dotyčnici k oblúku jestvujúcej stavby do výšky 6 spodných podlaží LSP2. V tejto pôdorysnej línii sú potom aj horné tri podlažia v časti čelnej fasády natočené a v južnom nároží vykonzolované pred fasádu. Vrchné 13.NP potom v tejto línii ustupuje a nezastavuje celú plochu podlažia. Vo vonkajšom výraze, farebnosti ako aj v interiéroch hlavných komunikačných a spoločných priestorov navrhovanej stavby sleduje architektonicko-výtvarné riešenie metaforu rozčerenej hladiny jazera, jeho štrkových brehov a venca zelene v okolí, pod sýtomodrou oblohou. Prevládajú akvarelové tóny modrej a zelenej farby na reflexných plochách fasády, sivé dlažby v predpolí a hale, modré exteriérové obklady a interiérové kamenné obklady pieskovej farby.

Fasádu nadzemnej časti budovy tvorí celopresklená elementová hliníková fasáda, spĺňajúca zvýšené kritériá na tesnosť, tepelnoizolačné vlastnosti a priepustnosť denného svetla, ktoré stanovuje ekologická certifikácia budov LEED Gold. Zasklenie predstavujú v priehľadných častiach zásadne izolačné trojsklá, ktorých fyzikálne parametre sú navrhnuté rozlične pre fasádne plochy v závislosti na ich orientácii ku svetovým stranám. Nepriehľadné parapetné pásy tvorí sendvičová konštrukcia izolačného dvojskla, minerálnej tepelnej izolácie a plechovej výplne. Element fasády - na výšku podlažia 3,7 m a pôdorysnou dĺžkou v základnom module 2,66 m - bude po presnom domeraní hrubej stavby zostavený v montážnej hale výrobcu hliníkoveho systému a po dopravení na stavbu osadený na určenú polohu. Súčasťou každého typického elementu je aj otváracie resp. sklopné krídlo. Celosklenená fasáda, rozčlenená na prevládajúce obalové plochy základného objemu s akcentami nepriehľadných zvislých pásov svetlozeleného skla a ustupujúce a prečnievajúce plochy s akcentáciou horizontál s vystupujúcimi profilmi hliníkovej konštrukcie.

Novostavba má 4 podzemné podlažia, vyhradené parkoviskám, a 13 nadzemných podlaží. Na typikom administratívnom podlaží sa v komunikačnom a obslužnom jadre nachádza štvorica výťahov obsluhujúcich 1.-13.NP (jeden z nich určený pre obsluhu aj podzemných) a dve únikové schodiská v zmysle požiadaviek požiarnej vyhlášky. Z oboch predsienok schodísk, prepojených podlažnou lobby výťahov sú prístupné toalety s predsienkou s umývadlami: na ľavej strane pôdorysu pre cca 100 mužov vrátane návštev, s pisoármi, napravo pre cca 80 žien, s hygienickou kabínkou s bidetom a výlevkou pre upratovačku. Na konci predsienok schodísk smerom k čelnej a zadnej fasáde sú pripravené 4 vstupy do kancelárskych priestorov jedného či viacerých nájomcov na podlaží.

Na prízemí z nástupného plató v 2 úrovniach prepojených oblúkovou líniou oddychových kaskád vchádzame cez karuselové dvere do vstupnej haly. S LSP1 je prepojená dverami v ľavej časti pôdorysu, kde sa nachádza otvorená kaviareň a bezrámovými presklenými stenami oddelené menšie obchodné prevádzky. Za halou štvorice výťahov, do ktorej prechádzame priamo od karuselu cez elektronickú kontrolu automatizovaným prístupovým systémom prichádzame do okružnej chodby v pravej časti pôdorysu. Z nej sú prístupné jednotky rýchleho občerstvenia a za výťahovou halou situované WC pre návštevníkov prevádzok na prízemí, ktorými samozrejme budú prevažne zamestnanci administratívy na vyšších podlažiach. Napravo od karuselových dverí pri vyústení okružnej chodby do vstupnej haly má horné zastávky dvojica shuffle výťahov, spájajúca prízemie s podzemnými parkovacími podlažiami.

V spodnej stavbe parkovacej garáže sú umiestnené aj technické miestnosti - silnoprúdu (trafo, VN, NN a požiarne rozvodňa, podlažné rozvádzače), slaboprúdu, zostava vodovodnej prípojky, tlaková stanica vnútorného vodovodu, strojovňa SHZ Sprinkler a strojovňa VZT pre 1.NP. Na 3.PP je lokalizované odpadové hospodárstvo budovy, otvorené do obslužnej areálovej komunikácie pre manipuláciu s lisom na komunálny odpad, kontajnermi na triedený odpad a s prístupom do uzavretej miestnosti na bioodpad. Na tejto úrovni sa nachádza aj náhradný zdroj NN. Zo spodnej stavby je vytvorených viacero požiarnych únikových ciest v súlade so striktnými požiadavkami požiarnej bezpečnosti stavby.

## 1.2 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY

---

### Charakteristika štandardu shell & core

- vysoká kvalita prevedenia,
- obklady a dlažby z kameňa vo vstupnej hale, kvalitné keramické dlažby a obklady na poschodiach,
- inteligentný systém riadenia prostredia v budove,
- otváracie resp. sklopné okenné krídla vo fasáde,
- komplexný bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy, využívajúci čipové identifikačné karty a čítačky HID iClass s najvyšším stupňom zabezpečenia so širokou škálou využitia s možnosťou prispôbenia rôznym štandardom bezpečnosti,
- bezpečnostné kamery a plášťová ochrana budovy,
- televízny signál DVB-T,
- centrálny digitálny informačný systém,
- časovo neobmedzený vstup do budovy,
- 24 hodinová strážna služba 7 dní v týždni,
- nepretržitá technická údržba,
- upratovacia a čistiaca služba spoločných priestorov,
- vertikálne rozvody silnoprúdu inštalované zbernicovým systémom, ktorý zabezpečuje rozvod elektrickej energie na poschodia,
- pripojenie budovy optickými káblami na verejné dátové a telekomunikačné siete,
- úprava vody filtráciou,
- pevné pripojenie na viacerých telekomunikačných a internetových operátorov,
- digitálna telefonická ústredňa pre vnútornú komunikáciu v rámci budovy.
- stojany pre 70 bicyklov a pre ich majiteľov dimenzované šatne, umyvárne a sprchy v 1. až 3.PP,
- 5 stojanov pre 10 bicyklov návštevníkov pred vstupom do budovy,
- vzduchotechnika dimenzovaná nad normové požiadavky s kapacitou 48 m<sup>3</sup>/h/10 m<sup>2</sup> nájomnej plochy kancelárií, s centrálnym parným zvlhčovaním
- certifikácia LEED v.4 Gold
- 4 nabíjacie stanice a vyhradené stojiská pre 16 elektromobilov v komplexe LAKESIDE

### Štandard prenajímateľných priestorov

- zdvojené podlahy vo všetkých administratívnych priestoroch (svetlosť dutiny 60 mm) s nosnosťou dimenzovanou na nosnosť ž.b. stropnej dosky kanceláriách
- nosnosť ž.b. stropnej dosky v kancelárskych priestoroch 3,0 kN/m<sup>2</sup> so zosilnenými zónami pre sklady do 6,0 kN/m<sup>2</sup> – vid' grafickú prílohu
- slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 6a, koncové prvky kategórie 6a
- silnoprúdový zbernicový systém
- klimatizácia fancoilovým systémom nad podhľadom v nízkoohlučnom prevedení umožňujúcim individuálne nastavenie mikroklimy v ľubovoľne zvolených celkoch
- otvárateľné okná
- vzduchotechnika dimenzovaná nad normové požiadavky s kapacitou 48 m<sup>3</sup>/h/10 m<sup>2</sup> nájomnej plochy kancelárií, s centrálnym parným zvlhčovaním
- elektrická požiarňa signalizácia
- prípojné miesta na elektroinštaláciu (4x silnoprúdová a 2x2 dátová zásuvka)
- sadrokartónové priečky hr.100mm
- kazetové stropné podhľady v administratívnych priestoroch
- svietidlá kategórie II so 60° optikou prispôbenou pre počítačové pracoviská
- antistatické kobercové štvorce v administratívnych priestoroch
- samostatné merače odberu elektrickej energie pre každého nájomcu

- prepojenie budov optickými a metalickými káblami na verejné dátové a telekomunikačné siete
- pripojenie na internet prostredníctvom telekomunikačných operátorov; budova je pripojená pomocou optickej siete ku hlavným peeringovým centrám v Bratislave
- pevné pripojenie na viacerých telekomunikačných a internetových operátorov
- digitálna telefonická ústredňa pre vnútornú komunikáciu v rámci budovy

#### **Variabilita administratívnych priestorov**

- možnosť vytvorenia samostatných administratívnych celkov na základe potrieb nájomcu,
- možnosť prepojenia dvojice podlaží interným schodiskom, – príprava v strope každého párneho podlažia,
- možnosť veľkopriestorových kancelárií ako aj bunkových kancelárií s napojením deliacej priečky v module 2,66 m

#### **Predpokladané služby na prízemí budovy**

- automatizovaný prístupový systém
- informačné konzoly
- gastronomické prevádzky
- lobby kaviareň
- ďalšie maloobchodné prevádzky a služby

#### **Ďalšie osobitosti budovy**

- použitie prírodných a ušľachtilých materiálov - kameň, hliník, sklo a pod.
- orientácia pracovísk na parkovú zeleň (pás zelene pred LSP2, Kuchajda), vrátane vzrastlej solitérnej zelene
- svetlotechnika a mikroklima budovy sú navrhnuté a optimalizované na základe termodynamickej simulácie, simulácie priestorového prúdenia vzduchu a simulácie globálneho osvetlenia
- LEED gold certifikácia,
- orientácia na prístup hromadnou mestskou a medzimestskou dopravou a individuálnu ekologickú dopravu
- oddychová zóna v predpolí budovy, outdoorový šport v pešej dostupnosti
- balkóny na 3.-6.NP, terasy na 7. a 11.NP, pochôdzna časť strechy na 13.NP

## **2. POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV**

### **2.1 PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE**

Základným dokumentom pre vzťah prenajímateľa a nájomcu je Zmluva o nájme nebytových priestorov. Technická a Dizajnová príručka je súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

V prípade rozporu ustanovení medzi jej prílohami (Technická a Dizajnová príručka) a Zmluvou o nájme nebytových priestorov sú záväzné ustanovenia v Zmluve o nájme nebytových priestorov.

**Nasledujúci metodický pokyn určuje nájomcom postup pri vypracovaní projektu prenajatých priestorov a interiérov.**

#### **2.1.1 ZOSTAVENIE TÍMU PROJEKTANTOV**

LSP2 je polyfunkčný architektonicko-urbanistický objekt, ktorý kladie na nájomcu, jeho architekta a dodávateľa vysoké požiadavky na jeho stvárnenie v oblasti dizajnu.

Z toho hľadiska je dôležité prizvať k spolupráci architekta s dostatočnými skúsenosťami a kreativitou na to, aby integroval funkčné, prevádzkové a estetické požiadavky do dizajnu prenajatého priestoru v súlade s kritériami stanovenými v tejto príručke.

Komunikácia bude prebiehať v slovenskom jazyku.

**Prizvaní architekti a špecialisti sa musia preukázať svojou odbornosťou - autorizačným osvedčením vydaným Slovenskou komorou stavebných inžinierov, alebo Slovenskou komorou architektov.**

V prípade, že architekt nájomcu neovláda slovenský, prípadne český jazyk, je nájomca povinný zabezpečiť, aby komunikácia medzi koordinátorom prenajímateľa a architektom nájomcu prebiehala v slovenskom, resp. v českom jazyku bez jazykových bariér prostredníctvom prekladateľa s dostatočnými technickými znalosťami.

#### **2.1.2 PROCES OBOZNAMOVANIA, NÁVŠTEVA STAVENISKA**

Skôr ako nájomca, jeho architekt a všetci zúčastnení spracovatelia projektovej dokumentácie pripraví výpočty, návrhy, stavebné výkresy a špecifikáciu a zoznam požadovaného materiálu týkajúce sa prác nájomcu v súhrnnom názve „Predbežný návrh nájomnej jednotky“ a „Realizačný projekt“, je nevyhnutné, aby sa oboznámili tak s obsahom Zmluvy o nájme nebytových priestorov, s podmienkami Technickej a Dizajnovej príručky, všetkých jej súčastí, ako aj s overením skutkového stavu a s pracovnými podmienkami na stavbe.

Špecifické otázky je potrebné riešiť s hlavným architektom stavby prostredníctvom koordinátora prenajímateľa.

Projektová dokumentácia nájomcu musí byť vypracovaná podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov a v súlade so všetkými príslušnými miestnymi a štátnymi predpismi, STN, príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona, pravidiel a vyhlášok na šetrenie energiou a podľa požiadaviek prístupu pre zdravotne postihnutých.

**Dôležitou fázou v procese oboznámenia je miestne šetrenie, návšteva staveniska a zameranie skutkového stavu.**

Pred začatím prác na projektovej dokumentácii je nevyhnutné, aby nájomca, architekt a technickí pracovníci, ktorí sa podieľajú na realizácii projektu, vykonali osobnú prehliadku stavebného miesta za účelom overenia skutkového stavu - skutočných rozmerov daného priestoru, polohu inžinierskych sietí a tomu prispôbili výkresovú dokumentáciu. Ďalej sú povinní sa oboznámiť s plánom BOZP stavby, ktorý je samostatnou prílohou tejto príručky. Prevzatím a oboznámením sa s plánom BOZP potvrdzujú všetci zúčastnení svojim podpisom u koordinátora nájomcu pred návštevou staveniska.

**Zanedbanie tejto povinnosti a s tým vzniknuté všetky prípadné škody, časové posuny, alebo náklady na navyše práce bude znášať výhradne nájomca.**

Nájomca, jeho architekt a technickí pracovníci nájomcu sú povinní pred prevzatím priestoru nájomnej jednotky kontaktovať koordinátora stavby.

### 2.1.3 PLOŠNÁ VÝMERA NÁJOMNÉHO PRIESTORU

Rozmery plochy nájomného priestoru a plošná výmera v m<sup>2</sup> sú uvedené v prílohe Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Prenajímateľná plocha je určená osou deliacich a obvodových konštrukcií a vnútornou plochou zasklenia fasády.

### 2.1.4 VÝKRESOVÁ DOKUMENTÁCIA DODANÁ PRENAJÍMATEĽOM

Prenajímateľ poskytne nájomcovi základné stavebné výkresy, týkajúce sa predmetu nájmu pri podpísaní Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na dodatočné zmeny stavby voči poskytnutej výkresovej dokumentácii vzniknuté v súvislosti s realizáciou stavby ako aj s realizáciou ostatných nájomných jednotiek. Nájomca zodpovedá za správnosť svojej výkresovej dokumentácie, ktorá musí byť v súlade s reálnymi podmienkami na stavenisku na základe obhliadky a zamerania skutkového stavu.

### 2.1.5 PROCES PREDKLADANIA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Predkladaná dokumentácia musí byť v slovenskom jazyku a musí byť opatrená autorizačnou pečiatkou, ktorú vydáva Slovenská komora stavebných inžinierov alebo Slovenská komora architektov.

Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomcom bude mať tri fázy:

#### 1) fáza – „Predbežný návrh“

predloženie návrhu vnútornej dispozície nájomnej jednotky (architektúra) do 10 pracovných dní dní od podpisu zmluvy (resp. podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov). Tento návrh musí rešpektovať stavebno-technické (najmä statické) danosti a možnosti objektu a dodržiavať technický štandard objektu. Predbežný návrh slúži k tomu, aby sa prenajímateľ oboznámil so základnými stavebnými zámermi nájomcu, a aby sa každý nesúlal s požiadavkami dizajnu mohol upraviť pred fázou predloženia realizačného projektu.

Podrobný obsah a postup schvaľovania „Predbežného návrhu“ v samostatnej kapitole 2.2.

#### 2) fáza – „Realizačný projekt“

predloženie podrobného, úplného a konečného návrhu riešenia interiérov nájomnej jednotky vrátane nadštandardných riešení do 20 pracovných dní od schválenia predbežného návrhu hlavným architektom a koordinátorom prenajímateľa (resp. podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov). Realizačný projekt musí obsahovať architektonicko - stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesií zúčastnených na realizácii nájomnej jednotky, vrátane projektov protipožiarnej bezpečnosti.

Podrobný obsah a postup schvaľovania „Realizačného projektu“ v samostatnej kapitole 2.3.

### 3) fáza – „Projekt skutočného vyhotovenia“

predloženie podrobného a úplného vyhotovenia interiérov nájomnej jednotky (architektúra) vrátane nadštandardných riešení do 10 pracovných dní od odovzdania priestoru na užívanie prenajímateľom (hlavným koordinátorom prenajímateľa). Projekt skutočného vyhotovenia musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy – skutkového stavu nájomného priestoru.

Podrobný obsah „Projekt skutočného vyhotovenia“ v samostatnej kapitole 2.4.

**Poznámka:** Výkresová dokumentácia vypracovaná architektom, alebo stavebným inžinierom, ktorý nemá licenciu architekta, resp. stavebného inžiniera, alebo stavebného technika (v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona) pre daný odbor, **nebude prijatá**. Všetky stupne predloženej dokumentácie (všetky výkresy a textové časti projektu) musia byť taktiež podpísané architektom nájomcu a minimálne jedno paré aj nájomcom.

## 2.2 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU

---

Nájomca je povinný **do 10 pracovných dní** od uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov písomne predložiť koordinátorovi nájomcov **3 súborov výkresov „Predbežného návrhu“** interiéru nájomnej jednotky v mierke 1:50 (alebo 1:100), ktoré musia byť opatrené autorizačnou pečiatkou a **podpísané architektom nájomcu a nájomcom** (resp. jeho zástupcom) na náklady nájomcu, vrátane digitálnej formy dokumentácie v dwg – formáte (CD a USB) (Autocad 2004). **Predbežný návrh je nutné ešte pred expedíciou a odovzdaním koordinátorovi konzultovať s projektantom PO.**

### Výkresy musia obsahovať:

- a) Technickú správu,
- b) Pôdorys stavebných úprav v mierke 1:50 s príslušnou legendou miestností, materiálov a s popisom povrchových úprav a s uvedením všetkých rozmerov v súlade s STN (priečky, dvere, zakótované v zmysle STN),
- c) Pôdorys s návrhom a popisom interiérového zariadenia nájomnej jednotky (rozmiestnenie nábytku a zariadení vrátane trezorov, technológie a ich hmotností),
- d) Pôdorys podhľadu (materiálové riešenie, návrh umiestnenia a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhlade vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby) v mierke 1:50,
- e) Pôdorys podlahy a rozmiestnenia podlahových dóz vrátane kótovania na os podlahovej dózy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok, povrchová úprava - koberec, dlažba, parkety, s jednotlivými a celkovými výmerami, prevedenie soklov a líšt, smer a spôsob kladenia,
- f) Pôdorys povrchových úprav stien a pohľadov s farebným riešením a materiálovým prevedením, (len v prípade nadštandardných povrchových úprav stien)
- g) Rezy, min. v dvoch smeroch – eliminácia kolízií
- h) Tabuľku výrobkov – pomocné oceľové konštrukcie napr. pre kotvenie presklených stien,
- i) Tabuľku zasklených stien (rozvinutý rez, pohľady),
- j) Výkres detailov, ktoré nie sú v prílohe v rámci štandardu (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu),
- k) Farebný návrh označenia hlavného vstupu do predmetu nájmu (poloha nápisu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ukotvenia),
- l) Tabuľku dverí,

- m) Výkres pravidla osádzania vypínačov, zásuviek, regulátorov MaR + výkres kuchynskej linky-koncové elementy, vrátane kótovania výšky osadenia. Toto pravidlo spracuje architekt nájomcu a vloží do PD (napr. PD-EL.NN, PD-SLP, PD-MaR, PD-ZTI),
- n) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď...) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR

#### **Titulný list predkladanej dokumentácie musí obsahovať:**

- a) Stupeň fázy predkladanej dokumentácie (v tomto prípade Predbežný návrh),
- b) Názov nájomného priestoru,
- c) Miesto stavby,
- d) Časť projektu (napr.: Architektúra),
- e) Autora projektu (vrátane kontaktných údajov: tel., fax, mobil, e-mail),
- f) Kontaktnú osobu nájomcu (zástupca nájomcu vrátane kontaktných údajov),
- g) Dátum vyhotovenia (DD,MM,RR).

Informačný systém jednotlivých nájomcov v spoločných priestoroch bude jednotne realizovaný dodávateľom prenajímateľa na náklady prenajímateľa. Označenie hlavného vstupu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady na základe odsúhlaseného Realizačného projektu.

### **2.2.1 SPÔSOB SCHVÁLENIA PREDBEŽNÉHO NÁVRHU**

Koordinátor nájomcov a Hlavný architekt stavby preverí a schváli predložený „**Predbežný návrh**“ do **5 pracovných dní** od jeho prijatia, pokiaľ je v súlade s kritériami návrhu uvedeného v Technickej a Dizajnovej príručke a v Zmluve o nájme nebytových priestorov.

### **2.2.2 OPRAVA VÝKRESOV PREDBEŽNÉHO NÁVRHU (PN)**

Koordinátor nájomcov oznámi nájomcovi všetky prípadné nedostatky v „**Predbežnom návrhu**“, týkajúce sa súladu s kritériami uvedenými v Zmluve o nájme nebytových priestorov a v Technickej a Dizajnovej príručke. Pripomienky hlavného architekta a koordinátora nájomcu dostane nájomca v písomnej forme.

Pripomienky koordinátora budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov: „**Schválené**“, „**Schválené s pripomienkami**“, alebo „**Neschválené**“.

V prípade spripomienkovanej dokumentácie s poznámkou: „**Neschválené**“, architekt nájomcu zabezpečí opravu Predbežného návrhu podľa uvedeného stanoviska najneskôr **do 5 pracovných dní** a predloží prenajímateľovi digitálnu verziu PN a 2 súbory opravených výkresov na opätovné schválenie. Zmeny v revízii musia byť viditeľne označené formou revíznych obláčikov.

Koordinátor v spolupráci s hlavným architektom schváli opravený predbežný návrh **do 5 pracovných dní** od jeho prijatia po zapracovaní všetkých pripomienok.

V prípade spripomienkovanej dokumentácie s poznámkou: „**Schválené s pripomienkami**“, alebo „**Schválené**“, architekt nájomcu zapracuje tieto pripomienky do „**Realizačného projektu**“.



## **2.3 PREDLOŽENIE A SCHVALOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU (RPD)**

---

Architekt nájomcu po zapracovaní pripomienok PN a po dohode s nájomcom navrhne koordinátorovi termín koordinačného stretnutia s projektantmi profesií. Koordinátor následne zvolá koordinačné stretnutie na najbližší možný termín (najneskôr do 3 pracovných dní) v priestoroch IMMOCAPu, kde nájomca zadefinuje svoje požiadavky (napr. IT, EZS, SLP, EL.NN) pre spracovanie kompletného Realizačného projektu.

**Do 20 pracovných dní** od schválenia Predbežného návrhu písomne predloží nájomca (resp. jeho architekt) koordinátorovi prenajímateľa **8 súborov Realizačného projektu** vrátane projektov profesií (opatrené autorizačnou pečiatkou a podpisom architekta) v mierke 1:50 (ak nie je uvedené inak) **a 1 CD a 1 USB s kompletnou digitálnou dokumentáciou (vrátane profesií) v dwg – formáte (Autocad 2004)** celého súboru „Realizačného projektu“, zhotovené architektom nájomcu na náklady nájomcu. V prípade potreby stavebného povolenia sa môže počet odovzdaných súborov Realizačného projektu líšiť. Šesť súborov Realizačného projektu odovzdá koordinátorovi nájomcov a dva súbory zostávajú nájomcovi. **Jedno kompleté paré Realizačného projektu musí byť podpísané aj nájomcom!**

**Realizačný projekt** musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesií zúčastnených na realizácii nájomnej jednotky, vrátane projektov protipožiarnej bezpečnosti a musí byť spracovaný v súlade s platnými normami STN a ostatnými predpismi na vypracovanie projektovej dokumentácie.

### **Architekt nájomcu zodpovedá za:**

- zameranie skutkového stavu nájomného priestoru pred spracovaním Predbežného návrhu,
- predbežný návrh ešte pred expedíciou a odovzdaním koordinátorovi konzultovať s projektantom PO,
- zapracovanie pripomienok PN a po dohode s nájomcom navrhne koordinátorovi termín koordinačného stretnutia s projektantmi profesií, kde nájomca zadefinuje svoje požiadavky (napr. IT, EZS, SLP, EL.NN) pre spracovanie kompletného Realizačného projektu
- zaslanie požiadaviek projektantom jednotlivých profesií na projektovanú dokumentáciu - profesiu,
- koordináciu projektov profesií navzájom,
- odsúhlasenie (potvrdenie) obsahu zapracovaných požiadaviek nájomcu a architekta pred expedíciou každej časti RPD
- expedíciu realizačného projektu profesií v rozsahu podľa Technickej a Dizajnovej príručky,
- elimináciu kolízií v jednotlivých projektoch profesií navzájom
- bezodkladné riešenie kolízií počas výstavby priestoru
- vyzdvihnutie jednotlivých častí RPD u projektantov prenajímateľa, skompletizovanie a doručenie koordinátorovi spolu s preberacím protokolom odovzdávanej dokumentácie

Prípadné kolízie zistené počas realizácie (výstavby) nájomného priestoru, architekt nájomcu na náklady nájomcu zabezpečí opravu výkresovej dokumentácie do 3 pracovných dní, pričom sa posunie termín odovzdania priestoru na užívanie o čas, ktorý bol potrebný na vyriešenie kolízie. Projektová dokumentácia (ďalej len PD) štandardu jednotlivých profesií „Realizačného projektu“ je na náklady prenajímateľa **1x expedovaná v počte 8 paré**, ak nie je uvedené inak v Zmluve o nájme nebytových priestorov, pričom 2 paré PD si necháva architekt nájomcu a nájomca. Nadštandardné požiadavky nájomcu resp. jeho architekta sú na náklady nájomcu. Každá zmena navyše po expedícii dokumentácie projektov profesií je na náklady nájomcu v plnom rozsahu. Prenajímateľ má právo požadovať, aby nájomca takéto náklady a výdavky zaplatil vopred, skôr ako budú spracované.

**Nadštandard** - projektovaný projektantom nájomcu na náklady nájomcu podlieha schváleniu projektantom prenajímateľa a koordinátorom nájomcu.

**Nadštandard-** projektovaný projektantom prenajímateľa (napr. jednotlivé projekty profesií) je na náklady nájomcu.

### 2.3.1 OBSAH A FORMA REALIZAČNÉHO PROJEKTU

#### 1) Architektonicko-stavebné výkresy – na náklady nájomcu (architekt nájomcu)

- a) Technickú správu,
- b) Pôdorys stavebných úprav v mierke 1:50 s príslušnou legendou miestností, materiálov a s popisom povrchových úprav a s uvedením všetkých rozmerov v súlade s STN (priečky, dvere, zakótované v zmysle STN, vo výkrese musia byť zakreslené polohy VZT mriežok (prestupy),
- c) Pôdorys s návrhom a popisom interiérového zariadenia nájomnej jednotky (rozmiestnenie nábytku a zariadení vrátane trezorov, technológie a ich hmotností),
- d) Pôdorys podhľadu (materiálové riešenie, umiestnenie a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhlade vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby zakótované koncové prvky) v mierke 1:50, v koordinácii s PD profesií
- e) Pôdorys podlahy vrátane kladačského plánu a rozmiestnenia podlahových dóz vrátane kótovania na os podlahovej dózy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok, povrchová úprava - koberec, dlažba, parkety, s jednotlivými a celkovými výmerami, prevedenie soklov a líšt, smer a spôsob kladenia,
- f) Pôdorys povrchových úprav stien a pohľadov s farebným riešením a materiálovým prevedením, (len v prípade nadštandardných povrchových úprav stien)
- g) Rezy, min. v dvoch smeroch – eliminácia kolízií
- h) Tabuľku výrobkov – pomocné ocelové konštrukcie napr. pre kotvenie presklených stien,
- i) Tabuľku zasklených stien (rozvinutý rez, pohľady),
- j) Výkresy stolárskych a atypických prvkov
- k) Výkres detailov, ktoré nie sú v prílohe v rámci štandardu (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu),
- l) Farebný návrh označenia hlavného vstupu do predmetu nájmu (poloha nápisu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ukotvenia)
- m) Tabuľku dverí,
- n) Výkres pravidla osádzania vypínačov, zásuviek, regulátorov MaR + výkres kuchynskej linky-koncové elementy, vrátane kótovania výšky osadenia. Toto pravidlo spracuje architekt profesií nájomcu a vloží do PD (napr. PD-EL.NN, PD-SLP, PD-MaR, PD-ZTI),
- o) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď...) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR
- p) Tabuľka nadštandardu (podrobný popis nadštandardu vrátane výkazu výmer, typ)
- q) Celkový koordináčny výkres vrátane profesií – farebne,

#### 2) Projekt elektroinštalácií – silnoprúdové rozvody – projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)

**Pôdorysy v mierke 1:50 (alebo 1:100) s vyznačením :**

- a) technická správa,

- b) umiestnenia rozvádzača a elektromera,
- c) prípojky elektrických zariadení a spotrebičov
- d) zakótovaný výkres podlahových dóz v súlade s architektúrou
- e) výkres svietidiel a koncových elementov v podhlade
- f) ovládačov, zásuviek a spínačov vrátane zakótovania polohy a výšky
- g) silnoprúdového elektrického vedenia a spôsob jeho uloženia a ochrany
- h) plán rozvodnej skrine vrátane veľkosti ističov a všetkých pripojených zaťažení
- i) schémy ovládania silnoprúdu
- j) súhrn elektrickej záťaže vrátane výpočtov všetkých pripojených a požadovaných zaťažení
- k) farba podlahových dóz
- l) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**3) Zdravotechnika,****4) Ústredné kúrenie****5) Vzduchotechnika****6) Chladenie****– projekty štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)**

- a) technické správy
  - ZTI s tabuľkou výkonov a bilanciami potrieb vody a odpadových vôd,
  - VZT s tabuľkou výkonov a bilanciami objemových prietokov vzduchu,
  - UK s tabuľkou výkonov,
  - RCH s tabuľkou výkonov,
- b) pôdorysy a rezy v mierke 1:50 (alebo 1:100/ 1:10, 1:5) s uvedením všetkých zariadení, prípojok, potrubí a rozvodov ako aj všetkých prípojov (napojení) na existujúce úžitkové systémy prenajímateľa, umiestnenia všetkých stavebných úprav do konštrukcie (napr. otvory, prechody odsúhlasené statikom prenajímateľa atď.) a ich podrobný popis, všetky tieto úpravy musia byť vopred konzultované a odsúhlasené koordinátorom (resp. statikom) prenajímateľa,
  - ZTI - projekt rozvodov vodovodného potrubia (technologická, pitná, TUV) a kanalizácie (s vyznačením prípadnej potreby zriadenia delenej kanalizácie),
  - ZTI - schéma rozvodu vody a kanalizácie,
  - VZT - projekt rozvodov vzduchotechniky, rozmiestnenia chlad. trémov, resp. FCU a distribučných elementov,
  - UK - projekt rozvodov vykurovania, rozmiestnenia vykurovacích telies,
  - RCH - projekt rozvodov chladenia, napojenia rozmiestnených chladiacich trémov, resp. FCU,
- c) návrh požadovanej ochrany, tabuľka PK, príp. izolácie navrhovaných zariadení,
- d) požiadavky na ostatné profesie
- e) popis všetkých navrhovaných zariadení spolu s ich výkazom výmer a s uvedením rozmerov, typov a výkonových parametrov,
- f) riadiace obvody vrátane podrobného návrhu zapojení na existujúci systém prenajímateľa,
- g) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**7) Meranie a Regulácia (MaR)****– projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)**

- a) technická správa
- b) schéma riadenia technologických zariadení nájomcu
- c) svorkové schémy zapojenia zariadení MaR
- d) spôsob napojenia na centrálny systém MaR (spínanie útlmov vykurovania, regulácia a monitorovanie doplnených zariadení)
- e) aktualizované výkresy rozvádzačov MaR, v ktorých boli realizované zmeny

- f) dispozičné riešenie MaR s vyznačením osadenia regulátorov teploty a nových rozvádzačov MaR (v prípade ich potreby) s uvedením polohy a výšky (skordinované s vypínačmi elektro, atď.) v pôdorysoch v mierke 1:50 (alebo 1:100)
- g) špecifikácia komponentov MaR a kabeláže
- h) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**8) SLP (ŠK, EPS, DER) – Slaboprúd  
– projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)**

**pôdorysy v mierke 1:50 (alebo 1:100) s vyznačením :**

- a) technická správa
- b) umiestnenia rozvádzačov technológií SLP
- c) špecifikácie napojenia technologických miestností
- d) špecifikácie kabeláže
- e) špecifikácie zásuviek a koncových elementov
- f) slaboprúdového vedenia a spôsob jeho uloženia a ochrany
- g) schémy zapojenia a ovládania SLP zariadení
- h) osadenia jednotlivých rozvádzačov SLP prvkami
- i) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**8a) SLP (zabezpečovací a vstupný systém, príprava pre AV techniku, WIFI) – Slaboprúd  
– projekt nadštandardu na náklady nájomcu**

pôdorysy v mierke 1:50 (alebo 1:100) s vyznačením:

- a) umiestnenia rozvádzačov technológií SLP
- b) špecifikácie napojenia technologických miestností
- c) špecifikácie kabeláže
- d) špecifikácie zásuviek a koncových elementov
- e) slaboprúdového vedenia a spôsob jeho uloženia a ochrany
- f) schémy zapojenia a ovládania SLP zariadení
- g) osadenia jednotlivých rozvádzačov SLP prvkami
- h) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**9) Projekt Požiarnej Bezpečnosti  
– projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)**

**Zariadenia protipožiarnej bezpečnosti, hasiace prístroje, hydranty**

- a) umiestnenie zariadení protipožiarnej bezpečnosti – hydranty, hasiace prístroje v zmysle PD protipožiarnej bezpečnosti

Všetky navrhované úpravy a zmeny musia byť odsúhlasené príslušným orgánom štátnej správy, projektantom protipožiarnej bezpečnosti prenajímateľa (Ing. Karol Morávek) a koordinátorom. Ich návrh a realizáciu zabezpečí projektant a dodávateľ určený prenajímateľom na náklady nájomcu. Dodávku hasiacich prístrojov v rámci nájomného priestoru nájomcu a ďalšie prevádzkovanie vyplývajúce zo zákona ako aj revízie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

**Na základe projektu protipožiarnej bezpečnosti si nájomca vypracuje požiarno-evakuačný plán a požiarno-evakuačné smernice nájomného priestoru odborne spôsobilou osobou v súlade s legislatívou SR.**

**10) Statické výkresy – Statický posudok – na náklady nájomcu (projektant prenajímateľa)**

**Betón:**

- a) plošné a bodové zaťaženie inštalovaných zariadení a stavebných konštrukcií nájomcu (UPS, trezor, ...)
- b) posúdenie veľkosti a umiestnenia otvorov v stropnej doske

- c) návrh lokálneho spevnenia stropnej dosky
- d) návrh dodatočného vyrezania a spevnenia stropnej dosky pre umiestnenie interiérového schodiska
- e) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**Oceľ:**

- a) posudok jestvujúcej OK pre reklamu na streche na prifaženie vlastnou reklamou, vrátane posúdenia spojov
- b) návrh OK dodatočného interiérového schodiska
- c) návrh drobných OK v interiéri (napr. pre kamenné umývadlové dosky, zasklené steny a iné)
- d) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**11) Reklama na streche objektu – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

Projektová dokumentácia k reklame na streche sa nepožaduje v rámci predloženia Realizačného projektu. Je možné ju predložiť osobitne, počas realizácie interiéru nájomnej jednotky. Projektovú dokumentáciu však treba bezpodmienečne predložiť v dostatočnom predstihu pred zadaním reklamy do výroby, v 4 paré.

- a) Rozmery loga a jeho umiestnenie na objekte
- b) Dielenské výkresy (popis materiálu loga a nosnej konštrukcie, osvetlenia, farby)
- c) RP statika pre návrh konštrukcie samotnej reklamy, vrátane návrhu kotvenia na nosnú konštrukciu prenajímateľa
- d) Posudok statika budovy na účinok reklamy na pripravenú NK (statiku reklamy, ktorú spracuje dodávateľ reklamy, resp. jeho statik, musí posúdiť statik budovy)
- e) RP pre prípojku elektro, ak sa nevyužíva prípojka prenajímateľa vopred pripravená

**12) 2x CD, 1x USB - na náklady nájomcu**

Kompletná dokumentácia Realizačného projektu vrátane projektov profesií v digitálnej forme v programe AutoCAD 2004 formát „dwg“.

**2.3.2 SPÔSOB SCHVÁLENIA REALIZAČNÉHO PROJEKTU**

Hlavný architekt prenajímateľa a koordinátor prenajímateľa skontroluje **do 5 pracovných dní** od prijatia Realizačného projektu nájomcu, či sú v súlade s ustanoveniami uvedenými v Zmluve o nájme nebytových priestorov a v Technickej a Dizajnovej príručke – v zmysle bodu č.2.3, a schváli ich. Ak sú realizačné projekty v rozpore so Zmluvou o nájme nebytových priestorov, sú smerodajné ustanovenia vyplývajúce zo Zmluvy a schválenie hlavným architektom prenajímateľa. Pripomienky koordinátora k realizačnému projektu obdrží hlavný architekt prenajímateľa, architekt nájomcu a nájomca.

Poznámky hlavného architekta budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov : „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.

**2.3.3 OPRAVA VÝKRESOV REALIZAČNÉHO PROJEKTU**

Architekt nájomcu po prijatí stanoviska spripomienkovanej dokumentácie od Hlavného koordinátora prenajímateľa a hlavného architekta prenajímateľa s poznámkou „Neschválené“, alebo „Schválené s pripomienkami“ zabezpečí opravu Realizačného projektu podľa uvedeného stanoviska najneskôr **do 5 pracovných dní** a predloží prenajímateľovi digitálnu verziu RPD na opätovné schválenie. Zmeny v revízii musia byť viditeľne označené formou revízných obláčikov.

Hlavný koordinátor prenajímateľa, Hlavný architekt prenajímateľa a prenajímateľom určený Koordinátor pre jednotlivé profesie schvália opravený realizačný projekt po zapracovaní všetkých pripomienok **do 5 pracovných dní** od jeho prijatia.

Omeškanie nájomcu má sankčné následky pre nájomcu v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

#### **2.3.4 ZMENY SCHVÁLENÉHO PROJEKTU**

Všetky ďalšie zmeny alebo úpravy už schváleného realizačného projektu nájomcu, požadované nájomcom počas realizácie pred ukončením prác Prenajímateľa alebo Nájomcu, sú možné len na základe písomného súhlasu koordinátora prenajímateľa. Prenajímateľom schválené zmeny spracuje hlavný architekt prenajímateľa alebo prenajímateľom určený zástupca pre jednotlivé profesie na náklady nájomcu. Honoráre za tieto práce uhradí nájomca. Prenajímateľ má právo požadovať, aby nájomca takéto náklady a výdavky zaplatil vopred, skôr ako budú takéto požiadavky spracované. Zmeny, úpravy, alebo obmeny schválenej projektovej dokumentácie sa budú robiť výhradne na písomnú žiadosť nájomcu a po písomnom súhlase prenajímateľa. Dotknuté výkresy podpísané nájomcom musia byť dodané v tlačenej aj digitálnej forme koordinátorovi s dátumom zmeny.

#### **2.3.5 REALIZÁCIA NÁJOMNÉHO PRIESTORU**

Na základe odsúhlaseného projektu prenajímateľ zabezpečí realizáciu uplatneného štandardu nájomného priestoru v časovom horizonte uvedenom v zmluve. Termín zahájenia prác je najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa v deň vydania súhlasného stanoviska koordinátora prenajímateľa s výrokom „Schválené“. V prípade dodávky akýchkoľvek nadštandardných prác dodávateľom nájomcu môže v zmysle schváleného realizačného projektu začať práce v jeho prenajatom priestore výlučne po dohode s koordinátorom. Dodávateľ nájomcu nesmie brániť a obmedzovať práce prenajímateľa.

Prenajímateľ zabezpečí realizáciu nadštandardu až po obdržaní písomnej objednávky od nájomcu.

## 2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA

---

**Do 10 pracovných dní** od ukončenia prác v nájomnej jednotke a odovzdaním priestoru na užívanie, predloží nájomca resp. jeho architekt prenajímateľovi **3 kompletné** súbory výkresov skutočného vyhotovenia architektúry **vrátane digitálnej formy v programe AutoCAD 2004 formát „dwg“ na 1xCD a 1xUSB**. Súčasne odovzdá v troch exemplároch všetky odovzdávacie protokoly, revízne správy a atesty všetkých použitých zabudovaných materiálov ako aj ďalšie doklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona a miestnych predpisov pre uvedenie stavebného diela (nájomnej jednotky) do prevádzky podľa požiadaviek prenajímateľa. Týka sa to tých konštrukcií a prác, ktoré boli realizované dodávateľom nájomcu na náklady nájomcu.

## 2.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE

---

Stavba objektu LSP2 je realizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia.



### 3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU

#### 3.1 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA

##### 3.1.1 NOSNÉ KONŠTRUKCIE STAVBY

Hlavný nosný systém budovy tvorí monolitická železobetónová skeletová konštrukcia. Pod nadzemnou časťou objektov sú navrhnuté štyri podzemné podlažia, v ktorých sú umiestnené parkovacie státi. Všetky obvodové ž.b. konštrukcie v podzemných podlažiach, základová spára a horná plocha stropu nad 1.PP v exteriéri sú izolované proti vode dvojitou izoláciou DUALSEAL, spájajúcou HDPE fóliu a bentonitovú rohož v jednom kompozite. Zastrešenie objektov je plochou strechou z monolitckej dosky.

Zvislú nosnú konštrukciu nadzemných podlaží objektu LSP2 tvoria monolitické železobetónové stĺpy a steny. Hrúbka vnútorných stien jadra v suteréne je 200 - 300 mm, v nadzemných podlažiach 200 – 250 mm. Prierezové rozmery stĺpov v suterénnych podlažiach sú 400 x 900 mm a 400 x 1100 mm, nadzemné podlažia podopierajú stĺpy prierezu 500x500mm a 600 x 600mm. V priečnom a v pozdĺžnom smere je navrhnutý modulový systém stĺpov v nadzemných aj v podzemných podlažiach 8 x 8 m. V krajných moduloch sa používa aj modulová osnova 6 x 8 m.

Na vertikálnu komunikáciu sú navrhnuté monolitické a montované prefabrikované železobetónové schody a výťahy. Tieto prvky sú umiestnené v monolitických železobetónových jadrách, ktoré zároveň zabezpečia vodorovnú tuhosť objektu. Hrúbka stien jadier výťahov a schodov je 250 mm. Hrúbka schodových ramien a medzipodest je 200 mm. Schodiskové zábradlia (oceľové) budú do železobetónovej konštrukcie kotvené dodatočne pomocou oceľových platní.

##### 3.1.2 FASÁDNE A OKENNÉ KONŠTRUKCIE

###### (EV) - Elementová vertikálna fasáda - 2.NP a vyššie

Navrhovaná je hliníková elementová (modulová) konštrukcia fasády (závesnej steny, L'OP) s prerušeným tepelným mostom podľa EN 13830. Typ konštrukčného riešenia samotných elementov (objektové riešenie fasády) vychádza z referenčného systémového riešenia Schüco USC 65, pričom využíva jeho konštrukčné zásady a princípy, Typický element fasády je navrhnutý na šírku ako dvojomdulový. Navrhovaná typická pohľadová šírka styku rámov elementov a tiež deliacich stĺpikov a priečnikov je cca. Celková stavebná hĺbka elementu fasády cca. 230mm. Odvodnenie fasády pomocou 3 odvodňovacích rovín. Farba profilov RAL 7016.

###### Zasklenie fasády - transparentné časti - izolačným trojsklom čírym s parametrami:

- Fasády JV a JZ -  $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $g=\text{max. } 38\%$ ,  $TL=\text{min. } 63\%$ ,  $R_w=45 \text{ dB}$
- Fasády SV a SZ -  $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $g=\text{min. } 44\%$ ,  $TL=\text{min. } 65\%$ ,  $R_w=43 \text{ dB}$

###### Uvedené platí pre všetky typy nižšie popísaných fasád

Zasklenie fasády - netransparentné časti - izolačným dvojsklom s parametrami ESG HST, RAL 7043 (zelený pás RAL 5021) na 4. pozícii, vzduchová vrstva s odvetraním a odvodnením, tepelná izolácia z minerálnej vlny,  $U_p= \text{max.} 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$  s parotesným uzatvorením tepelnej izolácie. V miestach zvislých nepriehľadných pásov fasády je z interiéru navrhovaný AL plech vo farbe profilov, rovnako s parotesným uzatvorením TI.

Fasády musia byť označené CE označením s uvedením preukázaných parametrov v zmysle STN EN 13830.

Vsadené otváravo-sklopné okná vo fasáde sú navrhnuté zo systému so skrytým krídlom, ref. typ Schüco AWS 75 BS.HI+, materiál profilov - zliatina EN AW 6060, stavebná hĺbka rámu 75mm, okenného krídla 85mm. Povrchová úprava profilov RAL 7016.

Kovanie okien je skryté systémové, ref. typ Schüco Avantec SimplySmart, kľučky hliníkové v základnom dizajne s povrchom E6/EV1. Výška kľučky nad podlahou 1500 mm. Okenné krídla sú opatrené magnetickým kontaktom triedy VdS tr.B.

Vsadené dvere vo fasáde na 7.NP s požiarnou odolnosťou EI 45 sú navrhované podľa referenčného výrobku ref. typ Schüco ADS 80 FR 60. Dverné kovanie systémové, povrchová úprava vonkajších častí E6/EV1. Závesy valcové trojdielne. Uzamykanie dverí pomocou cylindrickej vložky (systém generálneho kľúča). Otváranie dverí z vonka aj z vnútra pomocou kľučky. Dvere sú opatrené samozatváračom a magnetickým kontaktom triedy VdS tr.B.

Okná a dvere musia byť označené CE označením s uvedením parametrov v zmysle STN EN 14 351-1.

### **(EH) - Elementová horizontálna fasáda so zvýrazneným horizontálnym rastrom (časť fasády na 11 – 13.NP)**

Navrhovaný je rovnaký typ konštrukcie ako pri fasáde typu EV. Rozdiel je v tom, že horizontálny raster je zvýraznený vysokými lištami fasády s výškou cca 100mm od roviny zasklenia vo vodorovnom smere. Riešenie vysokých lišt pri styku elementov je navrhnuté s prekrytím vodorovnej funkčnej škáry a v rovnakom dizajne je uvažované s vysokými lištami deliacich priečnikov. Stavebná hĺbka profilov vodorovných deliacich priečnikov elementov v rámci delenia transparentnej časti resp. panelovej časti môže byť optimalizovaná (zmenšená). Zasklenie fasády - netransparentné časti a kovanie okien ako vyššie pri elementovej fasáde (EV). Povrchová úprava horizontálnych zvýraznených lišt je RAL 9006, ostatné zostávajú v RAL 7016.

Vsadené sklopné okná vo fasáde sú navrhnuté zo série so skrytým krídlom ref. typ Schüco AWS 75 BS.HI+, materiál profilov - zliatina EN AW 6060, stavebná hĺbka rámu 75mm, okenného krídla 85mm. Povrchová úprava profilov RAL 7016.

Vsadené okenko-dverné elementy vo fasáde na 11.NP sú navrhované zo série ref. typ Schüco AWS 75.SI+, delenie polí v rámci vsadeného okenného elementu. Dvere balkónové s obojstrannou kľučkou a cylindrickou vložkou, kovanie je skryté systémové, ref. typ Schüco Avantec SimplySmart. Kľučky hliníkové v základnom dizajne s povrchom E6/EV1. Sklopné nadsvetlíky s kovaním OL na pákové ovládanie. Uzamykanie dverí pomocou cylindrickej vložky (systém generálneho kľúča). Otváranie dverí z vonka aj z vnútra pomocou kľučky. Dvere sú opatrené samozatváračom a magnetickým kontaktom triedy VdS tr.B.

### **Fasáda 2.NP až 6.NP so zvýrazneným horizontálnym rastrom**

Navrhovaná je hliníková samonosná stípkovo-priečniková fasáda s prerušeným tepelným mostom s pohľadovou šírkou profilov 50mm, profilová séria Schüco FWS 50.HI. Povrchová úprava profilov RAL 7016. Vonkajšie vertikálne krycie lišty fasády s pohľadovou šírkou 50mm, výška lišt stípkov 12mm. Zvýraznené vodorovné krycie lišty priebežné s pohľadovou šírkou 50mm, výškou lišt priečnikov 95mm vo farbe RAL 9006. Stavebná hĺbka profilov 150 mm. Materiál profilov - zliatina EN AW 6060.

Zasklenie fasády - netransparentné časti a kovanie okien ako vyššie pri elementovej fasáde.

Vsadené sklopné okná vo fasáde sú navrhované ako vyššie pri element. fasáde (EH).

Vsadené okenko-dverné elementy vo fasáde na 11.NP ako pri elementovej fasáde (EH).

### **Tieniace zariadenia**

– v rámci fasády z interiéru na nadpražnom profile pevného zasklenia a rámoch otv./skl. okien manuálne ovládané horizontálne hliníkové žalúzie hl. lamely min. 25 mm, dĺžka na celú šírku zasklenia, vyťahovanie lankom, natáčanie tyčkou. Konkávna vrchná strana s reflexnou úpravou umožňuje cieľnú reguláciu dopadu svetla do hĺbky miestnosti. Optimalizácia, ako ochrana pred oslnením, vďaka svetlosivej spodnej strane lamiel (RAL 9006), ktorá na základe nízkeho jas

zabraňuje reflexiám na obrazovke. Na pevných častiach bez vodičok, na okenných krídlach na vodiacich lankách (ref. výrobok WAREMA SELECT S).

### **Fasáda 1.NP**

Navrhovaná je hliníková samonosná stĺpikovo-priečniková fasáda s prerušeným tepelným mostom s pohľadovou šírkou profilov 50mm, profilová séria ref. typ Schüco FWS 50.HI V miestach s požadovanou požiarnou odolnosťou fasády EI 60 je navrhovaná profilová séria FW50+ FR 60. Povrchová úprava profilov RAL 9006. Vonkajšie krycie lišty fasády s pohľadovou šírkou 50mm, výška lišt: stĺpik 20mm, priečnik 15mm.

Materiál profilov - zliatina EN AW 6060. Odvodnenie fasády pomocou 2 príp. 3 odvodňovacích rovín.

Zasklenie v poliach fasády, kde môže prísť ku kontaktu s osobami je nutné realizovať s bezpečnostným vrstveným sklom (VSG) z interiéru aj exteriéru s 2x PVB fóliou, príp. bezpečnostným tepelne tvrdeným sklom (ESG) s HST testom. To platí aj pre zaklenie dverí vo fasáde.

Vsadené dvere vo fasáde sú navrhované systémové ref. typ Schüco ADS 75.SI. Materiál profilov - zliatina EN AW 6060, stavebná hĺbka rámu a dverného krídla 75mm.

Dverné krídla opatrené zvnútra panikovým kovaním, samozatváračom a magnetickým kontaktom. Uzamykanie dverí pomocou cylindrickej vložky (systém generálneho kľúča).

### **Karuselové dvere**

Automatické, štvorkrídlové, vrátane nerezového podlahového kruhu a rohože, pohon ovládaný mikroprocesorom s plynule nastaviteľnou rýchlosťou a 2 prednastavenými rýchlosťami, aktivácia dverí pohybovými čidlami, vertikálne a horizontálne zabezpečenie dverí, uzamykanie - tyčový mechanický zámok, ovládacie tablo. S vertikálnou vzduchovou clonou po boku vstupu.

### **Pásové okná fasády 1.NP**

Okenné elementy a pásové okná sú navrhnuté zo systému ref. typ Schüco AWS 75.SI+, materiál profilov - zliatina EN AW 6060, stavebná hĺbka rámu 75mm, okenného krídla 85mm. Povrchová úprava profilov RAL 7016.

Kovanie okien je skryté systémové, typ Schüco Avantec SimplySmart, sklopné okná so zabudovaním na vyššom parapete budú mať kovanie OL a ovládanie pákovým ovládačom vo farbe E6/EV1 vo výške max. 1500mm nad podlahou, otváravo-sklopné okná budú mať kľučky hliníkové v základnom dizajne s povrchom E6/EV1. Okenné krídla sú opatrené magnetickým kontaktom triedy VdS tr.B. Medziokenné vložky riešené ako samostatné elementy oddielované.

Zasklenie okien – izolačným trojsklom čírym s parametrami:  $U_g=0,6$  W/m<sup>2</sup>K,  $g=\text{min. } 44\%$ ,  $TL=\text{min. } 65\%$ ,  $R_w=43$  dB

Medziokenné vložky zasklené sklopanelom s emailovým ESG HST jednosklom,

### **Všeobecné požiadavky:**

- Osadenie okien pomocou systémových osadzovacích profilov a ich napojenie na stavebné konštrukcie sa musí realizovať pomocou tesniacich fólií z interiéru i exteriéru v princípe "zvnútra parotesne a zvonka hydroizolačne".
- Prenajímateľ v rámci štandardu administratívnych priestorov poskytne zatienie okien a zasklených stien formou interiérových žalúzií.
- Prenajímateľ bude dilatačné spoje používať všade tam, kde to bude potrebné. V návrhu nájomcu treba brať všetky dilatačné spoje do úvahy a treba sa im prispôsobiť. Takéto dilatačné spoje musia byť uvedené na výkresoch prenajatého priestoru nájomcu.

- Akékoľvek zmeny a doplnky do všetkých nosných a obvodových konštrukcií obstaraných prenajímateľom, ktoré vzniknú na podnet nájomníka, budú urobené výhradne na náklady nájomcu s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, hlavného architekta a statika prenajímateľa (vrátane akýchkoľvek stavebných úprav, vŕtania a kotvenia do nosných konštrukcií).
- Nájomca je povinný po predložení faktúry uhradiť všetky náklady bez zrážok spojené s navrhnutými zmenami ako aj prípadné škody a nevyhnutné úpravy zapríčinené úpravami, ktoré neboli písomne odsúhlasené statikom stavby.
- Zakázaný je akýkoľvek zásah, umiestnenie reklám a nápisov (taktiež lepenie plagátov) na obvodové vonkajšie aj vnútorné steny a okná.

### 3.1.3 DELIACE PRIEČKY A DVERE

Prenajímateľ poskytne všetky deliace priečky medzi jednotlivými nájomnými jednotkami navzájom a verejnými priestormi. Deliace priečky budú sadrokartónové na kovových podporných konštrukciách vid' štandard kancelárskych priestorov.

Deliace priečky v rámci administratívnej nájomnej jednotky v štandardnom sadrokartónovom vyhotovení vrátane interiérových drevených plných dverí v ocelových zárubniach.

Poloha deliacich priečok a ich napojenia na zasklené steny a okná je daná rastrom zasklených stien ako aj navrhnutým štandardným detailom napojenia na rám okna, (vid' grafická príloha).

Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie priečok na vlastné náklady zrealizuje nadštandardné konštrukcie priečok po písomnom odsúhlasení prenajímateľom.

V miestach, kde sú priečky v kontakte s konštrukciou nosných stĺpov, zavetrovania, inštaláčnych šácht a ník, dilatačných spojov, je potrebné rešpektovať výstupky, rohy a vybočenia.

V objekte LSP2 je navrhnutý dostatočný počet chránených a nechránených únikových ciest v súlade s Projektom požiarnej ochrany.

Prenajímateľ určí, kde budú osadené prenajímateľom dodávané únikové dvere. Ich vyhotovenie bude zodpovedať základným požiarnym predpisom a podmienkam štandardného využitia. Akákoľvek zmena je možná, výhradne v súlade s PO avšak na náklady nájomcu. Každé dodatočné únikové dvere inštalované nájomcom na jeho náklady budú umiestnené len po písomnom odsúhlasení prenajímateľa. Ich druh a kvalita musí byť taktiež odsúhlasená prenajímateľom.

Deliace priečky prenajímateľa nie sú dimenzované na kotvenie akéhokoľvek vnútorného zariadenia, preto je zakázané kotvenie interiérového zariadenia na deliace konštrukcie.

Všetky železobetónové konštrukcie stĺpov v ktorých sú vedené inštaláčne šachty a stúpačky popri ŽB stĺpoch a stenách budú opatrené sadrokartónovým obkladom s požadovanou požiarou odolnosťou.

Všetky ostatné zvislé nosné a deliace konštrukcie prenajímateľa budú opatrené sadrokartónovými obkladmi resp. sadrovými omietkami.

### 3.1.4 PODLAHY

V rámci administratívnych nájomných jednotiek prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podláh. Železobetónová monolitická stropná konštrukcia je navrhnutá s nasledovnými podlahovými vrstvami:

- zdvojená podlaha svetlá výška dutiny 60 mm, – vid'. graf. príloha
- podlahová krytina - antistatické uzlíkové polyamidové koberce štvorce s možnosťou výberu zo vzorkovníka

Podlaha bude v nájomných jednotkách zrealizovaná v rámci stavby podľa dispozície nájomcu.

Železobetónová doska je v zmysle PD časť statika dimenzovaná s priehybom 2 cm.

Finálne úrovne podláh budú v jednej rovine, ak to nie je prenajímateľom uvedené inak, bez priehlbín a vyvýšení.

**V strednom trakte budov** v rámci navrhovaného chodbového traktu so zníženou svetlou výškou podhľadu je pod dutinkovou podlahou vyhradený priestor určený k uloženiu rozvodov elektroinštalácií. Podlahové silnoprúdové a slaboprúdové zásuvky (dózy) budú umiestnené podľa dispozičného riešenia projektu interiéru nájomcu v zmysle dohody a zmluvy s prenajímateľom. Tieto však musia byť osadené min. 100 mm od novonavrhovaných a jestvujúcich deliacich priečok a železobetónových stĺpov. Osadenie dvoch podlahových dóz vedľa seba je možné so 100 mm odstupom od vonkajších hrán dóz.

**V spoločných vstupných a komunikačných priestoroch** objektu budú v rámci stavby zrealizované prenajímateľom jednotlivé podlahové vrstvy nasledovne :

- vstupná hala a nadväzujúce komunikácie na 1.NP - dlažba terazzo, v časti haly drevené parkety
- únikové schodiská, chodby a požiarne predsieň mimo hlavných komunikačných trás a v spodnej stavbe – protišmykové a protiprašné vodou riediteľné nátery (ref. typ SIKAFLOOR)
- exteriérové balkóny a terasy – veľkoformátové mrazuvzdorné a protišmykové keramické dlažby na terčoch na hydroizolačnej fólii

Prenajímateľ v prípade požiadavky nájomcu na nadštandardné riešenie podlahy zrealizuje na náklady nájomcu nadštandardnú konštrukciu podlahy v rámci kancelárskych priestorov, po písomnom odsúhlasení prenajímateľom a hlavným architektom stavby. Akékoľvek zasahovanie do podkladu podlahovej vrstvy je zakázané, v prípade poškodenia (porušenia), prenajímateľ zabezpečí opravu na náklady nájomcu

### 3.1.5 PODHLADY

V rámci administratívnych nájomných jednotiek prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podhľadov:

- **vo výťahových halách a predsienkach v komunikačnom jadre** znížený lamelový (chodbový) podhľad š. 300 mm (so skrytými profilmi, bez potreby závesov, demontovateľný), v kombinácii s metalickým veľkoformátovým panelovým obkladom (použitým aj na obklady stien) a s integrovanými svietidlami (líniové LED osvetlenie alebo downlighty). Svetlá výška: 2 600 mm.

- **v nájomných priestoroch, v časti komunikačných chodieb** (s hlavnými distribučnými rozvodmi vzduchotechniky a chladu) znížený lamelový (chodbový) podhľad š. 300 mm, dl. 1 800 až 2500 mm (so skrytými profilmi, bez potreby závesov, demontovateľný), svetlá výška: 2 600 mm, ukončený zvislým sadrokartónovým pásom v styku s podhľadom kancelárskych priestorov do v. 3 000 mm

- vo všetkých ostatných administratívnych priestoroch podvesený kazetový podhľad z minerálnym dosiek so skrytým rastrom 600x600 mm a s integrovanými LED svietidlami 600x600 mm, svetlá výška 3 000 mm

- **pozdĺž** exteriérových zasklených stien podhľad z plného sadrokartónu po vnútornú hranu stĺpu zo strany fasády (vid'. grafická príloha).

Farebné riešenie podhľadu v kanceláriách je štandardne navrhnuté biele.

Návrh štandardného riešenia podhľadu pre typický modul kancelárie je súčasťou grafickej prílohy tejto príručky.

Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie podhľadu na vlastné náklady zrealizuje nadštandardnú konštrukciu podhľadu po písomnom odsúhlasení prenajímateľom a hlavným architektom stavby.

### 3.1.6 VSTUPY DO PREDMETU NÁJMU

(A) 2 x hliníková presklená stena z výťahovej haly na podlaží - vedúce do oboch predsienok ako požiarne konštrukcia v celej šírke a svetlej výške haly:

- s aktívnym krídlom v osi v tretine šírky haly v trvale otvorenej polohe počas bežnej prevádzky (skrytý samozatvárač s aretáciou elektromagnetom napojeným na EPS), po stranách s
- pasívnym krídlom v tretine šírky haly, na skrytú zástrč; otvárané pre nasťahovanie nábytku a vybavenia
- pevným zasklením v tretine šírky haly

(B) 4 x hliníkové presklenené dvojkrídlové dvere v. 2 100 mm s preskleneným nadsvetlíkom – vedúce z predsienok do nájomného priestoru - ako požiarne konštrukcia v celej šírke a svetlej výške predsienky:

- s aktívnym krídlom š. 900 mm, so samozatváračom,
- s pasívnym krídlom š. 600 mm s predprípravou na dodatočné osadenie elektromechanického zámku (ABLOY) pre otváranie vstupnou kartou (čítačka, umiestnená v sdk obklade vedľa aktívneho krídla v pripravenej polohe, je spolu so zámkom dodávkou nájomcu)

Dispozícia umožňuje rovnocenné vstupy do 4 nájomných priestorov, v prípade 1 alebo 2 nájomcov na podlaží je na nájomcovi výber hlavného (návštevníckeho) vstupu. V takom prípade aj ostatné dvere musia spĺňať nároky na požiarne úniky.

V prípade, že dvere (B) budú vstupom do 2 samostatných nájomných jednotiek, budú za dverami (B) osadené v predsienke dvojkrídlové dvere (C) 900+600/2100 s PO podľa projektu požiarnej ochrany

Štandard interiéru a vstupných dverí pre LSP2 je uvedený v grafickej prílohe tejto príručky.

### 3.1.7 HYGIENICKÉ VYBAVENIE V JADRE : UMYVÁREŇ, WC MUŽI / ŽENY, VÝLEVKA PRE UPRATOVAČKU, ČAJOVÁ KUCHYNKA V PREDMETE NÁJMU

Zo vstupných predsiení do nájomného priestoru sú v komunikačnom jadre typického nadzemného podlažia prístupné WC Muži (v ľavej časti pôdorysu) a WC Ženy (v pravej časti pôdorysu).

WC Muži, dimenzované pre 100 osôb vrátane návštevníkov na príslušnom podlaží, pozostáva z predsieni s dvojicou umývadiel, oddelenej dverami od miestnosti s 3 pisoármi a 3 WC kabínkami.

WC Ženy, dimenzované pre 80 osôb vrátane návštevníčok na príslušnom podlaží, pozostáva z predsieni s dvojicou umývadiel, oddelenej dverami od miestnosti s 3 WC kabínkami, hygienickou kabínkou.

Priestory so svetlou výškou 2 600 mm sú s veľkoformátovou keramikou dlažbou protiošmykovou (min. R9) na podlahe (pokračuje z predsienky a výťahovej lobby) a s celoplošným keramikým obkladom stien po podhľad. Pult umývadiel s bezškárovým obkladom z kameňa. Podhľad chodbový lamelový, s integrovanými pásmi LED svietidiel a štrbinovými výstkami VZT, ktorá podtlakovo odvetráva priestory WC kabín, s prívodom vzduchu do umývadlovej predsienky.

Hygienické zariadenie predmety zo sanitárnej keramiky s antibakteriálnou úpravou (ref. typ JIKA séria Cubito, antivandal prevedenie, resp. Geberit). Spolu s armatúrami a batériami budú spĺňať

požiadavky LEED certifikácie na zníženie spotreby vody, bez dopadu na komfort užívateľa. Príprava teplej vody pre hygienické zariadenia v jadre je prietokovými ohrievačmi pod pultom umývadiel a v kabíne výlevky pre upratovačku a umývadielko v hygienickej kabíne WC žien.

V rámci štandardného riešenia, pre nájomné priestory nad 250m<sup>2</sup>, prenajímateľ poskytne možnosť situovania čajových kuchyniek pri hygienických priestoroch jadra. Štandardne je možné odpad napojiť:

- odbočkou zo stúpačky splaškovej kanalizácie v jadre s max. dĺžkou pripojovacieho potrubia v zmysle STN 73 6760 ( max. 6,0 m )
- pre vzdialenejšie polohy príprava stúpačky splaškovej kanalizácie pri stípe v osi 2/B a 2/G

Štandardná dĺžka linky s drezom s lokálnym ohrevom vody a prípravou na umývačku riadu je 1 800 mm. Nadštandardné umiestnenie čajovej kuchynky mimo navrhovanej polohy je možné realizovať na náklady nájomcu po odsúhlasení navrhnutého riešenia hlavným koordinátorom prenajímateľa a hlavným architektom prenajímateľa za predpokladu, že požadované rozvody budú riešené v rámci nájomného priestoru a nebudú zasahovať za hranice nájmu. Podchytávka kanalizácie pod stropom nájomcu nižšieho podlažia nie je dovolená.

Prenajímateľ zrealizuje prípadné navrhované alternatívne alebo nadštandardné riešenie hygienického jadra po vzájomnej dohode a predchádzajúcom odsúhlasení predloženého návrhu prenajímateľa na náklady nájomcu.

Lokálny ohrev TUV zabezpečuje prenajímateľ podľa definitívnej potreby vody danej projektantom prenajímateľa aj pre kuchynskú linku v štandarde.

### **3.1.8 TECHNOLOGICKÉ MIESTNOSTI, ŠACHTY A VERTIKÁLNE STÚPAČKY**

V rámci určených komunikačných a technologických jadier prenajímateľ poskytne pri vertikálnych schodiskových a výtahových jadrách budovy technologickú miestnosť, v ktorej je navrhované napojenie na elektroinštalácie (silnoprúdové a slaboprúdové rozvody) ako aj umiestnenie elektromera. V rámci týchto jadier prenajímateľ poskytne technologické šachty určené pre vertikálne rozvody všetkých navrhovaných sietí a inštalácií a ich napojenie na technologické priestory umiestnené v suteréne, resp. na streche objektu (vzduchotechnika, chladenie, kúrenie, voda, kanalizácia). Zasahovanie do vertikálnych stúpačiek a šacht dodávateľom nájomcu nie je dovolené.

### **3.1.9 HLAVNÉ TRASY HORIZONTÁLNYCH ROZVODOV JEDNOTLIVÝCH SIETÍ A NAPOJENIE KONCOVÝCH ELEMENTOV**

V rámci navrhovaného zaveseného podhládu a dutinovej podlahy v strednom chodbovom trakte budovy prenajímateľ poskytne hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí ako aj napojenie a dodávku všetkých koncových elementov v štandardnom prevedení na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia a v súlade so Zmluvou o nájme nebytových priestorov (svietidlá, podlahové zásuvky silnoprúdové a slaboprúdové, vzduchotechnické výustky, fancoily, reproduktory požiarneho rozhlasu, elektrickú požiarňu signalizáciu, hlavné stúpačky stabilného hasiaceho zariadenia a ostatné zariadenia protipožiarnej bezpečnosti).

Polohy hlavných trás jednotlivých rozvodov sú dané koordináciou jednotlivých profesií a ich zmena nie je možná.

Požiarňu ochranu objektu, požadovanú elektrickú požiarňu signalizáciu osadenú v podhláde nájomcu rieši projekčne aj dodávateľsky prenajímateľom určený dodávateľ resp. projektant na základe požiadavky nájomcu, na náklady nájomcu.

### 3.1.10 SYSTÉM INFORMAČNÉHO A BEZPEČNOSTNÉHO ZNAČENIA

V rámci objektu LSP2 prenajímateľ navrhol jednotné štandardné riešenie informačného a bezpečnostného značenia. Rozsah a použitie informačného systému budovy bude zabezpečený v spoločných priestoroch budovy na náklady prenajímateľa nasledovne:

- informačný systém s prehľadom nájomcov vo vestibule,
- obrazovka vo výťahu
- interiérové informačné značenie, smerové návestia, dverné štítky, tabuľky s evakuačným plánom budovy, tabuľky označujúce sektor a podlažie umiestnené na každom podlaží pri výstupe z výťahov, orientačné tabule na chodbách
- bezpečnostné tabuľky – označujúce smer úniku
- značenie v parkoviskách

## 3.2 POPIS PRÁC NÁJOMCU

---

Všetky práce nájomcu sú ohraničené hranicou nájmu a žiadna z nich nesmie zasahovať do susedného nájomného alebo verejného priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Práce nájomcu zahŕňajú všetky práce v prenajatom priestore, ktoré nie sú opísané v predchádzajúcej časti v bode 3.1 Popis prác prenajímateľa.

Architektonické kritéria v tejto príručke nemusia nutne stanovovať alebo opisovať všetky práce potrebné na úplné splnenie a vykonanie prenajímateľových požiadaviek. Osobité požiadavky sa budú riešiť osobitne v rámci schvaľovacieho procesu na základe požiadavky nájomcu.

Zámerom prenajímateľa je poskytnúť nájomcovi možnú voľnosť v návrhu. Súčasne musí návrh nájomcu prezentovať usporiadaný vzhľad a harmonizovať s návrhom celého komplexu LSP.

Spracovanie projektovej dokumentácie administratívnych priestorov, ako aj výber materiálov a farieb musí byť najskôr schválený prenajímateľom a jeho architektom.

Nájomcovia s prevádzkou, ktorá produkuje nadmernú hladinu hluku alebo iných rušivých zdrojov, musia zabezpečiť zvukovú izoláciu stien a stropov tak, aby nedochádzalo k rušeniu susedných priestorov v súlade s hygienickou normou. Na základe požiadavky prenajímateľa, nájomca na vlastné náklady zabezpečí posúdenie vplyvu zdroja hluku na uvedené priestory.

Nájomcovia s prevádzkou, ktorá produkuje nadmerný zápach, resp. arómu, musia zabezpečiť dokonalé odsávanie bez rušenia susedných priestorov na vlastné náklady.

Všetky stavebné materiály budú v súlade s projektom stavby nehorľavé, dymovzdorné a odolné proti opotrebeniu, zmene farby a rozpadu.

Na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia nájomcu a na základe projektu protipožiarnej bezpečnosti si nájomca vypracuje požiaro-evakuačný plán a požiaro-evakuačné smernice nájomného priestoru odborne spôsobilou osobou v súlade s legislatívou SR na vlastné náklady najneskôr v deň odovzdania priestoru na užívanie prenajímateľom.

Presný rozmer a polohu únikových východov v priestoroch nájmu stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti nájomcu.

Všetky navrhované protipožiarne bezpečnostné nadštandardné konštrukcie, resp. prvky môžu byť dodané dodávateľom nájomcu s výnimkou konštrukcií, ktoré zasahujú do hlavných vertikálnych a horizontálnych rozvodov stavby, vrátane prípojok a prepojení.



### 3.2.1 PRIEČKY

Nájomca je povinný navrhnuť vo svojich prenajatých priestoroch všetky interiérové priečky a steny, ktoré spĺňajú požiadavky stavebného zákona a ostatné stavebné predpisy.

Všetky interiérové priečky hr. 100 mm budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie opláštené z oboch strán 1x sadrokartónom 12,5 mm. Hrúbky priečok skladov v podzemných podlažiach musia byť v súlade s projektom Požiarnej ochrany. Oddelené priestory skladov, hygienického zázemia a pod. musia vyhovovať všetkým hygienickým, požiarnebezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti. Podľa požiadaviek požiarnej ochrany opatrí nájomca všetky požadované konštrukcie protipožiarnej ochrany.

Priečky nájomcu kolmo nadväzujúce na fasádu môžu byť vedené výlučne v osi stĺpika fasádnej konštrukcie s napojením SDK panelom v zmysle schémy uvedenej grafickej prílohy tejto príručky. Napájanie SDK priečok na rámovú konštrukciu zasklenej steny šróbovaním nie je dovolené. V prípade porušenia rámovej konštrukcie, vykoná prenajímateľ opravy na náklady nájomníka.

Pre LSP2 platí že, v zóne 2,2m od interiérovej zasklenej steny oddeľujúcej priestor nájomcu od výťahovej haly sú zakázané deliace priečky vedené rovnobežne s touto zasklenou stenou

Všetky priečky hygienických zariadení musia byť pokryté keramickým obkladom, ktorý sa bude lepiť na impregnované sadrokartónové dosky.

Deliace priečky nájomcu musia rešpektovať dilatácie stavby a musia byť opatrené štandardným PVC dilatačným profilom.

Deliace steny prenajímateľa nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.

### 3.2.2 STROPY A PODHLĎADY

Nájomca je povinný navrhnuť podhľady v rámci jeho priestorov v štandardnom prevedení (dodávka prenajímateľa – vid' predchádzajúca časť) alebo v nadštandardnom vyhotovení (dodávka nájomcu) v súlade s odsúhlaseným realizačným projektom stavby.

Povolené výšky podhľadov prenajatých priestorov sa môžu líšiť na rôznych miestach LSP2 a musia byť písomne odsúhlasené prenajímateľom. Predpísaná svetlá výška podhľadov v kancelárskych priestoroch s trvalým pracovným miestom je 3,0 m.

Je zakázané použitie dreva alebo iného horľavého materiálu nad podhľadmi, alebo v akomkoľvek priestore medzi zníženým podhľadom a stropnou konštrukciou. Všetky prístupové resp. odnímateľné panely a závesné montážne rampy, ktoré slúžia jednak pre obsluhu mechanického príslušenstva, resp. pre označenie obchodu budú z nehorľavého materiálu.

Nájomca navrhnutými montážnymi a revíznymi otvormi zabezpečí prístup ku kontrole všetkých uzatváracím armatúram a ostatným požadovaným zariadeniam umiestnenými na rozvodoch jednotlivých sietí nad podhľadom. Tieto musia byť vopred zapracované v Realizačnom projekte

Priečne vystuženie pre znížené podhľady musí zodpovedať príslušným montážnym predpisom.

**Poznámka :** Všetky podhľady musia mať nehorľavú konštrukciu a vyhovovať požiarnym predpisom. Závesná konštrukcia podhľadu nesmie byť ukotvená do inštaláčnych rozvodov prenajímateľa. Spôsob kotvenia závesnej konštrukcie podhľadu musí byť odsúhlasený prenajímateľom.

### 3.2.3 PODLAHY

Nájomca navrhne všetky povrchové vrstvy podláh vo svojich prenajatých priestoroch v štandardnom prevedení (dodávka prenajímateľa – viď predchádzajúca časť) alebo v nadštandardnom vyhotovení (dodávka nájomcu) v súlade s projektom stavby a v odsúhlasenom rozsahu.

Vo všetkých priestoroch nájomcov budú použité podlahové krytiny podľa druhu a účelu miestností s požiadavkou na nadštandardné riešenie a kvalitu. Kvalita všetkých typov podláh musí byť vhodná pre dané zaťaženia, intenzívnu prevádzku a typ prevádzky.

Prechod medzi podlahou spoločných verejných priestorov a nájomnou jednotkou musí byť opatrený hliníkovou prechodovou lištou.

Všetky povrchové úpravy podlahy nájomcu musia byť zhotovené tak, aby sledovali výškovú úroveň príslušných povrchov podlahy. Je nutné zabezpečiť prechodové lišty medzi rozličnými druhmi povrchových úprav podláh. Styk dvoch odlišných podlahových materiálov nájomcu musí byť prekrytý lištou určenou pre tieto materiály. Všetky prechodové lišty, ktoré budú osadené na rozhraní nadštandardných povrchových úprav podláh, budú realizované na náklady nájomcu.

V skladových priestoroch (v podzemných podlažiach) je predpísaný minimálne ochranný náter podlahového betónu, ktorého kvalita musí vyhovovať účelu a využitiu miestnosti. Nie je povolená odkrytá železobetónová stropná konštrukcia bez podlahových vrstiev.

V prípade, že nájomnou jednotkou vedie dilatácia stavby, musí byť osadená predpísaným dilatáčnym prechodovým profilom.

Podlahy v mokrých prevádzkach (hygienické zariadenia), nájomca v rámci podlahových vrstiev zrealizuje hydroizoláciu v súlade s STN.

Podlahy v kuchyni, príprava jedál resp. v mokrých prevádzkach budú mať povrch z kamenných alebo keramických dlaždíc s protišmykovou úpravou. Od nájomcu sa požaduje zhotovenie vodotesnej izolácie vo všetkých menovaných priestoroch.

**Poznámka :** Druh povrchovej úpravy podlahy s navrhnutou hydroizoláciou musí byť predložený na schválenie prenajímateľovi. Prenajímateľ požaduje po realizácii dodanie atestov o bezpečnosti finálnej vrstvy podlahy.

Pokiaľ sa nájomca rozhodne pre vyhotovenie povrchovej vrstvy podláh v strednom trakte budovy, v mieste rozoberateľného montážneho kanálu z materiálov iných ako sú ponúknuté v štandarde (prírodný kameň, keramická dlažba, PVC, marmoleum, celoplošne lepené drevené parkety), prenajímateľ upraví na náklady nájomcu montážny kanál s ponechaním revízných otvorov.

### 3.2.4 VNÚTORNÉ A VONKAJŠIE ZASKLENÉ STENY

Vnútorne a vonkajšie zasklené steny ohraničujúce nájomný priestor (fasáda, okná) sú dodávkou prenajímateľa a akýkoľvek zásah do nich je možný výlučne po písomnom súhlase prenajímateľom.

Vstupy do administratívnych nájomných jednotiek zo spoločných výťahových hál na jednotlivých podlažiach vrátane informačného systému v štandardnom prevedení sú dodávkou prenajímateľa.

Žiadna časť vstupu sa nesmie nachádzať mimo hraníc nájomného priestoru.

Pokiaľ vyplýva z požiarnej ochrany, aby príslušná časť zasklenej steny bola riešená ako protipožiarna konštrukcia, musí byť táto skutočnosť zapracovaná v projektovej dokumentácii nájomcu.

Prenajímateľ požaduje od nájomcu (jeho dodávateľa) po realizácii vstupu dodanie príslušných bezpečnostných, prípadne protipožiarnych atestov a certifikátov v súlade s projektom PO.

Zakázaný je akýkoľvek zásah, umiestnenie reklám a nápisov (taktiež lepenie plagátov) na obvodové steny, okná resp. na zasklené steny vonkajšie aj vnútorné.

V zóne šírky min. 3m od exteriérovej zasklenej steny sa nemôžu rozmiestňovať interiérové zariadenia, ktoré zabraňujú pohľadu do interiéru nájomnej jednotky. V tejto zóne sú zakázané deliace priečky vedené rovnobežne so zasklenými stenami. V smere kolmo na zasklenú stenu sú deliace priečky povolené iba v osi rastra zasklenej steny.

Pre LSP2 platí že, v zóne 2,2m od interiérovej zasklenej steny oddeľujúcej priestor nájomcu od výťahovej haly sú zakázané deliace priečky vedené rovnobežne s touto zasklenou stenou.

### **3.2.5 HYGIENICKÉ JADRO - UMYVÁREŇ, WC MUŽI / ŽENY, MIESTNOSŤ PRE UPRATOVAČKU, ČAJOVÁ KUCHYNKA**

Prenajímateľ zrealizuje prípadné navrhované alternatívne alebo nadštandardné riešenie hygienického jadra po vzájomnej dohode a predchádzajúcim odsúhlasení predloženého návrhu nájomníka na náklady nájomcu.

## **3.3 ŠTÍTY A NÁZVY**

---

Všetky nápisy navrhnuté a inštalované nájomcami budú v súlade s centrálnym informačným systémom budovy a odsúhlasované prenajímateľom. Je možné, že prenajímateľ tieto parametre v budúcnosti bude revidovať.

Na vstupoch do predmetu nájmu realizovaných ako bez rámovej presklené dvere v bez rámovej presklenej stene v objekte LSP2 prenajímateľ vymedzuje priestor pre umiestnenie nápisov/loga (viď. grafická príloha). Predpísaná poloha nápisov a ich materiálové riešenie musia byť súčasťou projektovej dokumentácie nájomcu a schválené hlavným architektom prenajímateľa. Nápisy sú doporučené realizovať ako samolepiace fólie na sklo. Nájomca nesmie žiadnym spôsobom poškodiť (vŕtaním, frézovaním, lepením) zaklenú stenu alebo dvere za účelom umiestnenia nápisu.

## 4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ

### 4.1 ŠTANDARD ADMINISTRATÍVNYCH PRESTOROV (2. – 13.NP)

#### Podlaha:

konštrukcia: zdvojená podlaha hr.100 mm, výška dutiny - 60mm, nosnosť dutinovej podlahy v kancelárskych priestoroch je dimenzovaná na nosnosť ž.b. stropnej dosky v kancelárskych priestoroch

- povrchová úprava – štandard: antistatické uzlíkové polyamidové kobercové štvorce 500x500mm
- soklíky – rezané koberce do plastovej lišty, 60mm prechodové a dilatačné lišty na rozhraní koberec – kameň, dlažba
- revízne otvory v podlahe chodbovej časti prekryté odnímateľnými kobercovými štvorcami
- v mieste štandardnej kuchynskej linky – maximálne 5m<sup>2</sup> heterogénne PVC
- podlahová dóza – 8 miestna (4 silnoprúdové zásuvky, 2 x 2 slaboprúdové zásuvky), farba - čierna alebo šedá, s kobercovou výplňou, štandard - 1 podlahová dóza / 10m<sup>2</sup> z nájomnej plochy. Vie obslúžiť až 2 pracoviská.

#### Kuchynská linka:

- modul 3x600mm s celkovou šírkou 1800mm (viď. grafická príloha)
- tri farebné prevedenia – biela, antracit, dub
- zadná stena a pracovná doska – laminát
- nerezový drez
- batéria páková – chróm
- príprava na umývačku riadu
- 1 kuchynská linka / 1 nájomná jednotka s plochou nad 250 m<sup>2</sup> prenajatej plochy

#### Nosné steny a stĺpy:

- žb stĺpy pri fasáde – stierka + biela maľovka
- žb steny – jednostranná predsadená sadrokartónová konštrukcia + biela maľovka
- žb stĺpy s vertikálnymi rozvodmi – jednostranná predsadená sadrokartónová konštrukcia + biela maľovka
- ostatné žb stĺpy – stierka + biela maľovka
- štandardné omietkové a rohové lišty

#### Deliace piečky:

- sadrokartónové priečky hr.100mm - 1x opláštená (1x SDK hr. 12,5mm + CW75 + izolácia + 1x SDK hr. 12,5mm)
- medzi nájomnými priestormi – sadrokartónové priečky hr.125mm (2x SDK hr. 12,5mm + CW75 + izolácia + 2x SDK hr. 12,5mm) s potrebnou požiarou odolnosťou
- povrchová úprava biela maľovka

#### Podhľad:

- zavesený minerálny kazetový podhľad, raster 600x600 s polozapustenými lištami, farba biela, závesná konštrukcia – biela
- zabudované LED svietidlá 600x600

- líniové svietidlá v prípade priznaných stropov zníženej časti pri jadre v miestach hlavných komunikačných a inštalačných trás (chodbách) podhľadové pásy š. 300 mm z minerálnej vlny, na samonosnej skrytej konštrukcii (T -Profil) v okrajovom profile, dl. 1800 mm, so zabudovanými svietidlami (downlighty)
- plný sadrokartón – bočné steny zníženého podhľadu (tzv. žiletky) oddeľujúce výškový rozdiel podhľadu chodby a kancelárie a v miestach znížených horizontálnych stropných rozvodov, povrch – biela maľovka
- plný sadrokartón – pás pozdĺž zasklených stien od horizontálneho profilu fasády po líce stípa, povrch – biela maľovka

#### **Dvere:**

- vstupy z výťahových hál v LSP2 ( t.j. 2. až 13.NP ) – presklené protipožiariarne dvere (EW 60/C5-D1) a zasklená stena v hliníkovej rámovej konštrukcii (EI 90-D1). Aktívne krídlo dverí otvára do haly so skrytým klzným samozatváračom, napojeným na EPS, je možné ponechať v trvalo otvorenej polohe počas bežnej prevádzky, vybavené z haly madlo, z predsieň kľučka, nerez. EMG panikový zámok. Pasívne krídlo na zástrč, bez povrchového kovania. S predprípravou na dodatočné osadenie čítačky vstupných kariet. Nájomca pri výbere čítačky musí zvoliť vhodný typ odsúhlasený koordinátorom, ktorý je možné zapustiť do konštrukcie. Rozmer otvoru oboch krídel: š. 1800 x v. 2520 mm. Farba rámov RAL 7016.
- vstupy do nájomného priestoru - z požiarnych predsienok napojených na výťahové haly (vždy 2 na 1 predsieň, spolu 4 ks na podlaží) presklené protipožiariarne dvere (EW 60/C5-D1) s nadsvetlíkom (EI 90-D1). Aktívne krídlo dverí š. 900 mm otvára do predsieň so skrytým klzným samozatváračom, kľučka-kľučka, nerez. EMG panikový zámok. Pasívne krídlo š. 600 mm na zástrč, bez povrchového kovania. S predprípravou na dodatočné osadenie čítačky vstupných kariet. Nájomca pri výbere čítačky musí zvoliť vhodný typ odsúhlasený koordinátorom, ktorý je možné zapustiť do konštrukcie. Rozmer otvoru oboch krídel: š. 1500 x v. 2100 mm. Farba rámov RAL 7016.
- doplnkové vstupy do nájomného priestoru za požiarnymi predsienkami – podľa projektu požiarnej ochrany podlažia na základe konkrétnej dispozície:
  - dvojkrídlové s pož. odolnosťou (EW 15/C5 – D3) alebo bez požiadavky na pož. odolnosť: presklené v hliníkovej konštrukcii v obvodovej deliacej stene nájomcu (sadrkartónová bezp. konštrukcia). Ako dvere vstupov do nájomných priestorov, aktívne krídlo š. 900, pasívne š. 450 mm,
  - únikové jedokrídlové s pož. odolnosťou (EW 15/C5 – D3) – drevené plné, v ocel. zárubni, so skrytým samozatváračom s klzným ramenom a EMG zámkom trvalo v zamknutej polohe, otváraným na podnet EPS, farba biela, guľa-guľa
- vstupné do kancelárií – drevotriekové, CPL - farba antracit, plné s falcom v ocelevej skladanej zárubni 600-700-800-900/2100mm hrúbka SDK ostenia 100mm a 125mm, kovanie AL - kľučka/kľučka, FAB s kľúčom – (strieborné).
- do NN rozvodní – protipožiariarne oceľové plné v ocelevej zárubni v zmysle projektu protipožiariarnej bezpečnosti

#### **Svietidlá, vypínače:**

- Kancelária: Štvorcové kazetové LED svietidlá – rozmer 600x600mm  
 Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch 500lx (v zmysle STN)  
 Spínač – 2 okruhové (prvá a druhá úroveň osvetlenia)
- Líniové svietidlá v prípade priznaných stropov
  - Chodba: Kruhové zapustené LED svietidla  
 Intenzita osvetlenia v chodbách 150lx (v zmysle STN)  
 Riadenie osvetlenia pomocou snímača pohybu  
 Tlačidla – v chodbách vo vzdialenosti cca 15m

**Núdzové osvetlenie:**

- Kancelária: protipanikové osvetlenie v priestoroch s podlahovou plochou väčšou ako 60 m<sup>2</sup> (v zmysle STN)
- Chodba: núdzové osvetlenie únikových ciest (v zmysle STN)

**Zásuvky:**

- Kancelária: Jedna podlahová dóza pre dve pracovné miesta, max 1 podlahová dóza pre 10m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy kancelárií

Vybavenie podlahovej dózy: 2x dvojzásuvka 230V + 2x 2RJ45 cat.6A + 2x priestorová rezerva 45x45mm  
dve podlahové dózy = 1 samostatný el. okruh 230V/16A

**Okná a zasklené fasády:**

- špecifikácia zasklenej elementovej a stípo-priečnikovej fasády vid' 3.1.1
- vnútorná parapetná doska – vrchná doska MDF s dekoratívnou fóliou
- tieniace zariadenia – v rámci fasády z interiéru na nadpražnom profile pevného zasklenia a rámoch otv./skl. okien manuálne ovládané horizontálne hliníkové žalúzie hl. lamely min. 25 mm, dĺžka na celú šírku zasklenia, vyťahovanie lankom, natáčanie tyčkou. Konkrávná vrchná strana s reflexnou úpravou umožňuje ciele reguláciu dopadu svetla do hĺbky miestnosti. Optimalizácia, ako ochrana pred oslnením, vďaka svetlosivej spodnej strane lamiel (RAL 9006), ktorá na základe nízkeho jas zabráňuje reflexiám na obrazovke. Na pevných častiach bez vodítk, na okenných krídlach na vodiacich lankách.
- v sadrokartónovom leme podhľadu pri styku s profilom drážka 320 mm v. 80 mm (výška profilu) ako príprava pre doplnkové tienenie nájomcu

**Parapet**

CPL laminované MDF dosky

**Informačný a bezpečnostný systém**

- v súlade s informačným systémom budovy.

**Hlukové parametre**

Nájomné priestory majú spĺňať nasledovné hlukové parametre:

- a) ≤ 40 dB pre kancelárie s 1-2 pracovnými miestami
- b) 40-50 dB pre kancelárie s 3 a viac pracovnými miestami
- c) ≤ 40 dB pre spoločné priestory a zasadačky
- d) ≤ 50 dB pre kuchynky a toalety

**Štandardy LEED****MATERIÁLY A UHLÍKOVÁ STOPA**

Pre zachovanie nízkej uhlíkovej stopy projektu a plnenie cieľov Zelenej dohody 2030 preferovať materiály s certifikáciou EPD, recyklované a recyklovateľné materiály (napr. SDK, akustické izolácie a pod.) Preferovať EPD certifikát typu III. vytvorený treťou stranou, externe overený a výrobca sa podieľal na certifikáte ako "program operator". Preferovať materiály od výrobcov disponujúcimi CSR reportom - ťažba surovín. Preferovať materiály s LCA typu Cradle-to-Cradle v2 Basic Level alebo v3 Bronze Level.

## MATERIÁLY A ZDRAVÉ VNÚTORNÉ PROSTREDIE

Pre udržanie zdravého vnútorného prostredia užívateľa odporúčame dodržať nasledovné parametre inštalovaných materiálov s nízkymi emisiami prchavých organických látok (VOC) a formaldehydov.

## SKLADOVANIE A NAKLADANIE S ODPADOM

Budova poskytuje ľahko prístupné skladové priestory na uskladnenie separovaného odpadu. Priestory sú určené na zber a skladovanie komunálneho odpadu a recyklovateľných materiálov, ktoré nie sú nebezpečné, vrátane papiera, lepenky, skla, plastov, kovov a pod. Zníženie množstva odpadu je možné už pri jeho vzniku, preto odporúčame vytvoriť optimalizačný plán odpadového hospodárstva kvalifikovaným odborníkom.

## ZDRAVÉ VNÚTORNÉ PROSTREDIE A ODVETRANIE PRIESTOROV

V priestoroch kde sú skladované alebo používané nebezpečné chemikálie alebo plyny (priestory pre upratovačku, kde sa skladujú čistiace prostriedky, kopírovacie a tlačiarenské miestnosti a materiál) musí byť inštalovaný vhodný systém vetrania. V takýchto priestoroch je nutné udržiavať podtlak vzhľadom k okolitým priestorom pri zatvorených dverách. Pre tieto priestory musia byť použité samozatváracie dvere a strop medzi podlažiami musí byť vzduchotesný. Hodnota výmeny vzduchu musí byť aspoň 0.15 m<sup>3</sup>/min/m<sup>2</sup> bez recirkulácie vzduchu. Rozdiel v tlaku medzi okolitými priestormi musí byť v priemere aspoň 5 Pascalov (Pa).

Pre zabránenie kontaminácie nasávaného vzduchu resp. vzduchu privedeného do priestoru prirodzeným vetraním platí Zákaz fajčenia v celom objekte. V exteriéri len v na to určených zónach v min. vzdialenosti 7.5 m od dverí, okien, nasávania VZT jednotiek.

Počas zariadenia priestorov musia byť dodržané všetky opatrenia proti prašnosti a kontaminácii okolitých (nájomných a spoločných) priestorov podľa pokynov prenajímateľa. Pri vstupoch musia byť osadené protiprachové izolačné fólie, rohože a prechod pracovníkov do objektu a priestorov len v povolených zónach a trasách. Výustky VZT jednotiek, ktoré odvádzajú vzduch z priestoru sú osadené dočasnými filtračnými membránami. Pracovníci sa riadia zásadami BOZP a inými pokynmi prenajímateľa.

## 5. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

### 5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU

Prívodné a rozvodné potrubie vody, ako aj kanalizácia objektu, je zdokumentovaná v projektovej dokumentácii zdravotníckej techniky. Polohy rozvodov vody sú navrhnuté tak, aby bolo možné napájanie jednotlivých prevádzok nájomcov z komunikačných zón. Sieť stúpacích potrubí kanalizácie umožní variabilné napojenia pripojovacích potrubí kanalizácie jednotlivým nájomcom. V nadzemných podlažiach sú realizované samostatne stúpačky splaškovej, dažďovej kanalizácie a odbočky pre napojenie odvodu kondenzátu z klimatizačných jednotiek – štandardne je všade použitý materiál Geberit PE.

Na streche a na terasách sú osadené strešné vtoky pre odvedenie dažďových vôd.

V rámci výstavby objektu je vybudovaný nový rozvod studenej pitnej vody DN 80, ktorý je napojený na novú vodovodnú prípojku. Potrubie studenej pitnej vody DN80 po napojení na prípojku pokračuje pod stropom 1.PP k jednotlivým vodovodným stúpačkám. Pred stúpačkami na potrubí

studenej vody sú osadené v 1.PP pod stropom guľové uzávery príslušnej dimenzie a vypúšťacie kohúty. Pred stúpačkami pre požiarne hydranty sú osadené v 1.PP pod stropom spätné klapky a vypúšťacie kohúty. Zvislé stúpacie potrubie studenej vody je vedené v inštalacyjnych šachtách a pri stĺpoch a slúži zásobovanie zariadených predmetov studenou vodou ako aj jednotlivých zásobníkových ohrievačov a prietokového ohrievača TUV. Rozvody požiarnej vody pre napojenie požiarnych navijakov je vedené samostatnou vetvou.

4.PP–2.PP – v suterénnych priestoroch sú vedené potrubia kanalizácie na odvodnenie podlahy garáží a potrubie studenej vody k hydrantom a technologickým miestnostiam.

1.PP – v suterénnych priestoroch sú vedené zavesené ležaté potrubia kanalizácie dažďovej a splaškovej a studenej vody.

1.NP – Odpadné potrubia vnútornej kanalizácie sú vedené samostatne pre splaškovú kanalizáciu, dažďovú kanalizáciu a pre odvod kondenzátu. Na stúpačkách pre odvod kondenzátu sú osadené mokré aj suché zápachové uzávery.

Z hľadiska zdravotníckej bude podlažie vybavené stúpačkami kanalizácie a vodovodu umiestnenými v jadrách pre sociálne zariadenia a pri stĺpoch. Zároveň sú aj pre jednotlivé nájomné priestory osadené stúpačky splaškovej kanalizácie a pod stropom privody studenej vody ukončené uzáverom.

2.NP–12.NP – poloha stúpačiek splaškovej, dažďovej a kanalizácie pre odvod kondenzátu je situovaná rovnako ako na 1.NP, tak isto aj stúpačky pitnej studenej vody.

Na stúpačkách splaškovej kanalizácie budú vysadené odbočky pre napojenie sociálnych zariadení. Pre odvedenie kondenzátu z klimatizačných jednotiek sú na stúpačkách kondenzátu vysadené odbočky pod stropom jednotlivých podlaží. Na vodovodných stúpačkách sú na každom podlaží vysadené odbočky pre napojenie potrubia pre jednotlivých nájomcov.

#### **Podmienky pre nájomcov jednotlivých priestorov:**

Administratívna budova LSP2 patrí do vodovodného rádu s tlakom, ktorého hodnoty sú cca 6 Atm. Ak si zariadenia inštalované nájomcom vyžadujú reguláciu tohto tlaku, je nájomca povinný si rozvody vody inštalované vo svojom nájomnom priestore vybaviť regulátorom tlaku.

Rozvod vody je opatrený podružným meracím zariadením - vodomermom.

Napojenie prenajímateľného priestoru (zariadených predmetov) na kanalizáciu bude nutné navrhnuť v rámci vlastného priestoru tak, aby bolo realizovateľné bez zaťažovania okolitých iných nájomcov s možnosťou ich umiestnenia pri stĺpoch nosnej konštrukcie, kde je situovaná stúpačka splaškovej kanalizácie (viď. výkresová dokumentácia prenajímateľa).

Iné riešenie bude možné uskutočniť len v nevyhnutných prípadoch s predchádzajúcim upozornením a vyžiadanim súhlasu od prenajímateľa. Po odovzdaní tlakových skúšok vodovodu a skúšky tesnosti kanalizácie prenajímateľ prevezme stav a číslo merača vody a vykoná odpočet.

#### **Sanitárne zariadenia:**

Prenajímateľ v súlade s platnými hygienickými normami a predpismi nainštaluje v prenajatých priestoroch v zdieľanom užívaní inštalované sanitárne zariadenia a inštalácie v navrhovanom štandarde, vrátane ohrievačov vody. V prípade nadštandardného riešenia soc. zariadení (WC - invalid, sprchy) bude dodávka realizovaná dodávateľom prenajímateľa na náklady nájomníka.

#### **Všeobecne:**

Nájomca v prípade nadštandardného riešenia sociálnych zariadení sa pripojí a predíži všetky potrubia z existujúceho miesta napojenia, vrátane kanalizačného a vodovodného potrubia podľa potreby.



Pre potrubie rozvodu vody s priemerom menším ako DN 50 sa musia použiť nekorózne materiály, ako je meď resp. plastové materiály (štandard - Geberit Mepla). Pre rozvody splaškovej kanalizácie požadujeme používať materiál Geberit PE, alebo materiálovo zhodný polyetylén iného výrobcu (nie PVC )

Nájomca v prípade potreby nainštaluje revízne otvory po určení trasy a miesta otvoru prenajímateľom. Miesto napojenia pripojovacieho potrubia určí prenajímateľ.

Po zrealizovaní rozvodov vody a kanalizácie na vlastné náklady nájomca predloží PD skutočného vyhotovenia, revízne a tlakové správy k novovybudovaným rozvodom, ktoré budú preukazovať funkčnosť a bezporuchový chod.

#### **Opatrenia pre invalidné osoby:**

Nájomníci, ktorí inštalujú toalety a iné sociálne zariadenia vo svojich priestoroch, musia ich zabezpečiť v súlade s ustanoveniami a požiadavkami na umožnenie vstupu a ich užívania pre invalidné osoby. Nájomca musí splniť všetky hygienické predpisy, všetky ustanovenia Stavebného zákona a príslušné nariadenia ministerstva zdravotníctva.

## **5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE**

---

Vykurovací systém je teplovodný s teplotným spádom 70/50°C. Ako zdroj tepla sú navrhnuté stacionárne kondenzačné plynové kotly, umiestnené na najvyššom podlaží stavby.

Vykurovací systém bude rozdelený na dve zóny:

- ekvitermicky regulované vetvy, ktoré budú zabezpečovať vykurovanie administratívnych priestorov, nájomných plôch na 1.NP a niektoré miestnosti v podzemných podlažiach
- neregulované vetvy pre napájanie samostatných vzduchotechnických zariadení, ktoré zabezpečujú vetranie priestorov, príp. aj ohrev chodieb a komunikačných priestorov.

Rozvody budú vo väčšej časti vedené nad podhľadom a poloha rozvodov je zdokumentovaná v projektovej dokumentácii ústredného vykurovania.

Výkonové parametre celého vykurovacieho systému sú stanovené v zmysle STN a hygienických noriem s prihliadnutím na rozdelenie objektu na jednotlivé časti podľa ich účelu využitia.

Vykurovanie kancelárskych priestorov je riešené parapetnými konvektormi, ktoré sú ovládané priestorovým termostatom. Vykurovanie sociálnych a rôznych prevádzkových a technických miestností bude pomocou radiátorov. Vykurovanie vstupnej haly a kaviarne na 1.NP bude podlahovým vykurovaním. Nájomné plochy na 1.NP budú vykurované pomocou fancoilov a VZT jednotkami. Vykurovací výkon je navrhnutý vo výške pokrytia tepelných strát priestoru.

Ohrev TUV nie je riešený v časti vykurovanie, tento je riešený lokálnym ohrevom pomocou elektrických zásobníkových ohrievačov vody.

## **5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU**

---

#### **Vetranie :**

Vetranie bude zabezpečovať nútenú výmenu vzduchu v kancelárskych, prevádzkových, technických miestnostiach a v miestnostiach hygienického vybavenia v súlade s príslušnými hygienickými, zdravotníckymi, bezpečnostnými, protipožiarnymi predpismi a normami platnými na území Slovenskej republiky.

Hygienické vetranie je navrhnuté v úrovni hygienického minima v zmysle všeobecne záväzných predpisov. Prítom ako základný princíp návrhu projektového riešenia sú prijaté nasledovné podmienky:

- tlakovo vyrovnané a pretlakové vetranie je navrhnuté v miestnostiach, v ktorých nie je žiaduce prisávanie vzduchu z okolitých miestností
- podtlakové vetranie je navrhnuté vo všetkých miestnostiach hygienického vybavenia objektu (WC, umyvárne, miestnosti upratovačiek, šatne a pod.) a v miestnostiach skladového zázemia
- v priestoroch kancelárií je navrhnutý 10% pretlak
- zimné zvlhčovanie vzduchu je uvažované pre kancelárske priestory 2.NP-13.NP ako aj vstupnú halu na 1.NP
- minimálna trieda filtrácie privádzaného vzduchu do pobytových priestorov je EU7

**Teplotné hodnoty navrhnuté v projekte sú stanovené podľa hygienických predpisov a majú hodnoty:**

*Výpočtové hodnoty vonkajšieho vzduchu*

min. teplota vonkajšieho vzduchu :	- 11 °C
max. teplota vonkajšieho vzduchu :	+ 33 °C
max. entalpia vonkajšieho vzduchu :	61,87 kJ/kg

	zima(°C)	leto(°C)
- Kancelárie	22 ± 2°C	24±2°C
- Zasadacie miestnosti	22 ± 2°C	24±2°C
- Reštaurácia	22 ± 2°C	24±2°C
- Obchod	22 ± 2°C	24±2°C
- Kaviareň	22 ± 2°C	24±2°C
- WC	20°C	
- Hygienické miestnosti	22-24°C	
- Chodby	18°C	
- Technické miestnosti	10-15°C	

Hodnoty hladín hluku sú stanovené podľa hygienických predpisov a majú hodnoty:

- kancelárie	max.45 dB
- predajná časť	max.50 dB
- sklady	max.50 dB
- ostatné	max.50 dB

v riešenom objekte budú zaistené tieto minimálne výmeny čerstvého vzduchu

- kancelárie	-	48 m <sup>3</sup> /h/osobu
- zasadacie miestnosti	-	20-32 m <sup>3</sup> /h/osobu (podľa Vyhl. 259/2008)
- obchod, kaviareň, rešt., a pod.	-	40-60 m <sup>3</sup> /h/osobu
- šatne	-	20 m <sup>3</sup> /h/osobu
- sprcha	-	150 m <sup>3</sup> /h/výtok
- umyváreň	-	30 m <sup>3</sup> /h/výtok
- záchod	-	50 m <sup>3</sup> /h/misa
- pisoár	-	25 m <sup>3</sup> /h/pisoár

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| - sklady              | - | 0,5-krát za hodinu, resp. 50 m <sup>3</sup> /h/osobu |
| - technické priestory | - | 2-3-krát za hodinu                                   |

*relatívna vlhkosť vzduchu*

		Zima	Leto
kancelárie 2-13.NP	-	min. 30 % Rh	min. 30 % Rh
ostatné miestnosti	-	bez kontroly	

**Štandard pre priestory – kancelárie:**

Pre vetranie predmetu nájmu vo výhradnom užívaní nájomcu sú navrhnuté 4 centrálné zostavené vzduchotechnické jednotky, ktoré zaisťujú výmenu vzduchu riešeného priestoru min. 48 m<sup>3</sup>/h na osobu pri predpoklade 1osoby na 10m<sup>2</sup>.

Vetranie zasadačiek je navrhnuté na 20 – 32 m<sup>3</sup>/h/osobu. Regulácia množstva vzduchu pre zasadaacie miestnosti bude tiež regulátormi variabilného prietoku vzduchu inštalovaných na vstupe a výstupe každej zasadačky. Ovládanie zabezpečí MaR na základe informácií z CO<sub>2</sub> snímačov, ktoré budú inštalované v odvodných potrubiach zasadačiek.

V priestoroch kancelárií je zaistený cca. 10% pretlak, koncovými elementami sú vírivé výustky zabudované do podhľadu pre prívod, resp. štvorhranné vyústky na odvod vzduchu. V zasadačích miestnostiach systém zabezpečí základné vetranie priestoru v prípade prázdnej miestnosti, resp. prevádzkovej vetranie v prípade obsadenej miestnosti. Prepínanie medzi jednotlivými spôsobmi bude možné pomocou regulačných klapiek s pohonom. Regulačné klapky, prívodné a odvodné výustky nebudú namontované s centrálnym rozvodom vzduchotechnického potrubia! Počet kusov a poloha výustiek budú navrhované až po obsadení kancelárskeho priestoru nájomníkom.

Pre nastavenie požadovaného prietoku vzduchu pre jednotlivé podlažia sú navrhnuté za odbočkou zo stúpačky regulátory prietoku. Pomocou týchto regulátorov bude možné udržiavať stály dohodnutý prietok vzduchu pre každého zákazníka.

Vetrací vzduch pre kancelárske priestory je zvlhčovaný na hodnotu 30% pomocou plynového vyvíjača pary, umiestneného v kotolni na najvyššom podlaží stavby. Zvhčovače sú so zvlhčovaním priamo do komory VZT jednotky parnými trubicami. Ovládanie zvlhčovača zaisťuje MaR.

Jednotky pre kancelárske priestory sú vo vonkajšom vyhotovení vedľa seba osadené na najvyššom podlaží budovy na základových rámochoch. V skladbe jednotiek sú prvky spätného získavania tepla – rotačný rekuperátor. Čerstvý vzduch bude jednotkami nasávaný z priestoru nad strechou cez protidažďovú nasávaciu žalúziu. Výkon ohrievača je dimenzovaný na pokrytie ohrevu vetracieho vzduchu, chladiaci výkon eliminuje tepelnú záťaž vetraním. Ventilátory sú riadené frekvenčným meničom (meniče od výrobcu jednotiek namontované). Odpadný vzduch z kancelárií bude vyfukovaný cez výfukovú hlavicu tak, aby nedochádzalo ku spätnému nasatiu do systému VZT.

U schodísk (na pravej aj na ľavej strane) sú vysadené odbočky (dve odbočky na každom podlaží) pre samostatné napojenie na odvod znehodnoteného vzduchu z WC a spŕch. Odbočky umožňujú napojenie 2-3 ventilátorov na každú odbočku na každom podlaží. Ventilátory musia byť vybavené spätná klapkou. Centrálny vzduchotechnický systém v kanceláriách pokrýva len tepelné straty a záťaž vetraním. Vykurovanie priestorov zabezpečí časť vykurovanie. Pre chladenie v jednotlivých kanceláriách sú navrhnuté ventilačné jednotky typu fancoil, napojené na rozvod chladiacej vody. Tieto lokálne jednotky zaisťujú individuálne doregulovanie teplotných hodnôt vnútornej mikroklímy v obsluhovanom priestore. Navrhnuté fancoily majú elektrické dvojcestné regulačné ventily (dodávka profesie chladenia). Ovládanie je zaistené autonómny regulátorom (dodávka profesie MaR). Navrhnuté fancoily sú v kanálovom vyhotovení bez opláštenia s nástavcom, s ohybnou hadicou a vírivými výustkami.

Parametre pre návrh fancoilov sú:

- dvojrúrovňový systém pracujúci s teplotnou látkou - voda bez prímеси glykolu – teplotný spád  $t_{w1}/t_{w2} = 8/14^{\circ}\text{C} \Rightarrow \Delta 6\text{K}$ .
- parametre interiéru kancelárie  $t_i = +24^{\circ}\text{C}$ , vlhkosť 50%, pri vonkajšej teplote  $t_e = +33^{\circ}\text{C} \Rightarrow \Delta 9\text{K}$
- fancoil kanálový s ventilátorom s EC motorom
- hluk bude nižší než 50 dB (A)
- externá tlaková strata ventilátorov fancoilov 50 Pa pri maximálnych otáčkach.

Návrh fancoilov bude vychádzať zo zaistenia možnosti individuálne meniť dispozíciu kancelárií vrátane ich veľkosti podľa požiadaviek nájomcu. Preto je nutné počas realizácie postupovať podľa pokynov investora a zaistiť aktualizáciu dispozičných zmien. Rozvody chladu, kúrenia, električky i vybavenie fancoilov budú prispôbené k možnosti zmien v dispozícii kancelárií. Návrhy zmien rozmiestnení fancoilov bude konzultované s investorom.

Chladenie technologických miestností ako sú serverovne a pod. bude zabezpečené z centrálného zdroja chladu, umiestneného na najvyššom podlaží stavby. Pre tieto priestory bude vedený samostatný rozvod chladenej vody. Z tohto rozvodu budú vysadené odbočky na každom podlaží a ukončené uzávermi a regulačnou armatúrou. Rozvod k jednotlivým fancoilom, ktoré budú slúžiť na chladenie technickej miestnosti, bude predmetom ďalšieho stupňa PD.

#### **Vetrание nájomných priestorov v 1.NP:**

Pre vetranie nájomných plôch na 1.NP (obchod, food-court) budú slúžiť 3 samostatné kompaktné vzduchotechnické jednotky, umiestnené v strojovni v 1.PP, resp. pod stropom 1.NP. Tieto jednotky zaistia úpravu vzduchu v rozsahu : filtrácia, predohrev v rekuperačnom výmenníku, ohrev, chladenie. Čerstvý vzduch bude jednotkami nasávaný cez fasádu, cez protidažďové žalúzie. Výkon ohrievača bude dimenzovaný na pokrytie tepelných strát vetraním, resp. chladiaci výkon chladiča na pokrytie tepelnej záťaže vetraním. Ventilátory budú riadené frekvenčným meničom, čo dovoľuje variabilne pracovať s množstvom privádzaného vzduchu.

Jednotky budú nadimenzované na základe konkrétnych požiadaviek jednotlivých nájomcov (počet osôb, typ priestoru, atď.).

Transport a distribúcia vzduchu bude štvorhranným potrubím z pozinkovaného plechu. Pre rozvod vzduchu sa počíta s nízkotlakovým systémom. V rámci tohto stupňa PD zariadenia budú osadené aj s prívodmi čerstvého vzduchu do jednotiek a odvodmi opotrebovaného vzduchu od jednotiek. Celé zariadenie bude ukončené za jednotkami tlmičmi hluku, kde sa potom napojí rozvod pre jednotlivé nájomné plochy. Rozvod od jednotky v strojovni v 1.PP bude privedený pod strop 1.NP a ukončený požiarnymi klapkami.

Vetrание kaviarne, ktorá bude otvorená smerom k vstupnej hale bude riešené centrálnym systémom vetrania, bude vysadená odbočka z centrálného rozvodu. Na odbočke bude osadený regulátor prietoku vzduchu.

Individuálne chladenie interiéru bude zaistené fancoilovými jednotkami pracujúcimi s chladiacim médiom (vodou)  $8/14^{\circ}\text{C}$ . Tieto lokálne jednotky zaistia individuálne doregulovanie teplotných hodnôt vnútornej mikroklimy. Pre inštalovanie fancoilových jednotiek budú pripravené miesta napojenia rozvodu chladiaceho média a odvodu kondenzátu u každého obchodného priestoru. Umiestnenie a typ týchto fan-coilových jednotiek nie sú riešené v tomto projekte a každý prenajímateľ si ich zaistuje individuálne podľa aktuálnej potreby a možností, takisto regulácia týchto fan-coilových jednotiek je autonómne pre každého nájomcu a nespadá pod centrálny systém MaR.

## **5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU**

Na vytvorenie tepelnej pohody v nájomných priestoroch sú uvažované fancoily a vykurovacie konvektory, ktoré sú umiestnené priamo v klimatizovanom priestore. Z fancoilu je upravený (ochladený, filtrovaný) cirkulačný vzduch vyfukovaný do klimatizovaného priestoru. Z vykurovacieho konvektora bez ventilátora prúdi upravený (ohriaty) cirkulačný vzduch gravitačne do klimatizovaného priestoru.

Chod fancoilov, t.j. spínanie otáčok ich ventilátorov a ovládanie ventilov na prívode chladiaceho média bude zabezpečovať autonómny priestorový regulátor teploty s miestnym ovládaním. Výkon vykurovacích konvektorov bude riadený elektricky ovládaným ventilom na základe vnútornej teploty.

Fancoily a vykurovacie konvektory v malých miestnostiach budú ovládané samostatne. Vo veľkých priestoroch budú ovládané po skupinách.

Z nadradeného systému MaR je možné diaľkovo prepnúť skupinu fancoilov a vykurovacích konvektorov do útlmového režimu po ukončení prevádzky v danom priestore.

Priestorové regulátory teploty budú osadené pri vstupe do miestnosti nad vypínačom osvetlenia. Pre správnu a ekonomickú prevádzku fancoilov a vykurovacích konvektorov nesmú byť v blízkosti regulátorov inštalované zdroje tepelnej energie, regulátory nesmú byť zakryté nábytkom, závesmi a inými predmetmi zabraňujúce voľný prístup (prúdenie vzduchu k regulátoru).

V niektorých priestoroch, ktoré nie sú trvale obsadené (napr. zasadačky) bude na základe kvality vzduchu regulovať nadradený systém aj množstvo vzduchu do daného priestoru. Táto regulácia bude realizovaná na základe požiadavky investora.

## 5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU

### 5.5.1 VÝKONOVÉ ŠTANDARBY NA M<sup>2</sup> PLOCHY – MAX. SPOTREBA EL. ENERGIE

**Kancelárie:** **65 W/m<sup>2</sup>**

- Umelé osvetlenie (500lx) 5 W/m<sup>2</sup>
- Zásuvkové rozvody 35 W/m<sup>2</sup>
- Klimatizácia a chladenie 25 W/m<sup>2</sup>

**Chodby: (150lx)**

- Umelé osvetlenie 4 W/m<sup>2</sup>

Prípadnú požiadavku nájomcov na vyšší elektrický príkon na m<sup>2</sup> prenajímanej plochy konzultovať so zástupcom investora.

### 5.5.2 UMELE OSVETLENIE A VNÚTORNÉ SILNOPRÚDOVÉ (ZÁSUVKOVÉ ROZVODY)

#### Štandard kancelárie – na náklady prenajímateľa

**Umelé osvetlenie:**

- Kancelária: Štvorcové kazetové LED svietidlá – rozmer 600x600mm  
Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch 500lx (v zmysle STN)  
Spínač – 2 okružné (prvá a druhá úroveň osvetlenia)  
Líniové svietidlá v prípade priznaných stropov
- Chodba: Kruhové zapustené LED svietidla  
Intenzita osvetlenia v chodbách 150lx (v zmysle STN)  
Riadenie osvetlenia pomocou snímača pohybu  
Tlačidlá – v chodbách vo vzdialenosti cca 15m

**Núdzové osvetlenie:**

- Kancelária: protipanikové osvetlenie v priestoroch s podlahovou plochou väčšou ako 60 m<sup>2</sup> (v zmysle STN)
- Chodba: núdzové osvetlenie únikových ciest (v zmysle STN)

**Zásuvky:**

- Kancelária: Jedna podlahová dóza pre dve pracovné miesta, max 1 podlahová dóza pre 10m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy kancelárií  
Vybavenie podlahovej dózy:  
2x dvojzásuvka 230V + 2x 2RJ45 cat.6A + 2x priestorová rezerva 45x45mm  
dve podlahové dózy = 1 samostatný el. okruh 230V/16A

**Rozvádzače NN:**

Káblová elektro prípojka vrátane elektromera určeného pre potrebu merania nájomného priestoru. Jeden rozvádzač nachádzajúci sa v nájomnom priestore určený pre napojenie elektrickej inštalácie v rozsahu „štandard“ vid'. 4.1

**Nadštandard kancelárie – na náklady nájomcu realizuje dodávateľ prenajímateľa****Umelé osvetlenie:**

- Kancelárie: Zmena svietidiel podľa výberu nájomcov,  
Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch – zvýšenie počtu svietidiel na základe požiadavky nájomcu,  
Plynulá regulácia osvetlenia,  
Vypínače – úprava podľa požiadaviek priestorov nájomcov,  
Doplnenie núdzových svietidiel nad rámec STN,  
Napojenie projektorov v zasadacích miestnostiach, el.pohonu premietacích plátien a prezentačných monitorov a ich ovládanie.
- Chodby: Zmena svietidiel podľa výberu nájomcov,  
Intenzita osvetlenia v chodbách – zvýšenie počtu svietidiel na základe požiadavky nájomcu,  
Doplnenie núdzových svietidiel nad rámec STN,  
Vypínače – doplnenie podľa požiadaviek nájomcov - zvýšenie počtu

**Zásuvky:**

- Kancelárie: Doplnenie ďalších zásuviek podľa požiadaviek nájomcov,  
Doplnenie ďalších podlahových dóz nad rozsah štandardu,  
Možnosť napojenia vybraných zásuvkových okruhov na záložný dieselagregát objektu – obmedzený počet a výkon,  
Doplnenie III. Triedy (D) prepäťovej ochrany na zásuvkové rozvody,  
Doplnenie zásuviek do SDK priečok.

**Rozvádzače NN:**

- Umiestnenie ďalšieho vlastného rozvádzača NN v priestoroch firmy
- Doplnenie zálohovaných okruhov z dieselagregátu objektu
- Doplnenie zálohovaných okruhov z UPS (batériový zdroj) vrátane prepojenia

**Napojenie na náhradný zdroj objektu**

- Zálohované napájanie vybraných zariadení: potrebné vopred konzultovať technické možnosti so zástupcom prenajímateľa.

**Dočasný prívod elektrického prúdu – Stavebný prúd**

- Prenajímateľ zabezpečí dočasný prívod elektrického prúdu do vzdialenosti maximálne 50 metrov.

## 5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD

---

### NÁJOMNÉ ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY:

#### **Elektrická požiarňa signalizácia (EPS):**

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené elektrickou požiarňou signalizáciou - EPS a schválené Hasičským a záchranným zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EPS vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a skúšok systému EPS.

#### **Hlasová signalizácia požiaru (HSP):**

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené hlasovou signalizáciou požiaru - HSP a schválené Hasičským a záchranným zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž HSP vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a skúšok systému HSP.

#### **Dátové rozvody, štruktúrovaná kabeľáž (ŠK):**

##### **Štandard kancelárie – na náklady prenajímateľa**

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej časti štruktúrovanej kabeľáže cat.6A od renomovaného výrobcu (napr. CORNING...) v zmysle vypracovaného realizačného projektu. Pasívna časť ŠK začína v patch panely a končí v podlahovej dóze ukončenou dátovou zásuvkou 2RJ45 cat.6A. Súčasťou dodávky je certifikačné meranie prenosovej linky.

- Kancelárie: dátová zásuvka 2x 2RJ45 cat.6A v podlahovej dóze (podlahová dóza je dodávka elektro) / 10m<sup>2</sup>

##### **Nadštandard kancelárie – na náklady nájomcu realizuje dodávateľ prenajímateľa**

- Dátový rozvádzač
- Navýšenie počtu dátových zásuviek oproti štandardu
- Doplnenie dátových zásuviek do SDK priečok (tlačiarne, TV...)
- Doplnenie zásuviek WIFI do podhládov
- Doplnenie metalických / optických prepojení medzi rozvádzačmi nájomcu
- Prípravy pre projektory / TV
- Dátová prípojka medzi dátovým rozvádzačom nájomcu a technologickou miestnosťou telekomunikačného operátora

#### **Elektrický zabezpečovací systém (EZS) a vstupný systém (VS):**

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž integrovaného zabezpečovacieho systému a systému kontroly vstupu do objektu, spoločných priestorov, výťahov a suterénov pomocou bezkontaktných čítacích zariadení na náklady prenajímateľa.

Bezdotykové karty pre nájomcu zabezpečí prenajímateľ v požadovaných množstvách na náklady prenajímateľa. V prípade požiadavky nájomcu na dodávku a montáž PSN / VS do vlastných (prenajatých) priestorov, prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečí dodávku a montáž na náklady nájomcu.

#### **Kamerový systém (CCTV):**

Prenajímateľ zabezpečí v spoločných a vonkajších priestoroch objektu dodávku, montáž a monitoring vyhradených miest kamerovým systémom v zmysle vypracovanej projektovej

dokumentácie, na náklady prenajímateľa. V prípade požiadavky nájomcu na dodávku a montáž CCTV do vlastných (prenajatých) priestorov, prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečí dodávku a montáž na náklady nájomcu.

#### **Indoor pokrytie GSM signálom:**

Prenajímateľ zabezpečí v spoločných a nájomných priestoroch šírenie signálu GSM mobilných operátorov, v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie. Nájomca je povinný akceptovať technologické rozvody budovy a pozície antén GSM a ich montáž na znížený podhľad v nájomnom priestore.

## **5.7 KRITÉRIÁ PRE STATIKU**

Nosné konštrukcie budovy (betónové konštrukcie, oceľové konštrukcie) sú navrhnuté statikom prenajímateľa.

Pre jednotlivé priestory sú navrhnuté nasledujúce úžitkové zaťaženia:

Podľa EC1 charakteristické hodnoty

<b>Kategória A</b>	qk (plošné)
Schodiská, chodby	3,0 kPa
Balkóny a lodžie	4,0 kPa
<b>Kategória B</b>	
Administratívne plochy	3,0 kPa
V moduloch B-C/2-3 a F-G/2-3	6,0 kPa
<b>Kategória C</b>	
Plochy kde sa môžu ľudia zhromažďovať	
Plochy so stolmi C1	4,0 kPa
Prístupové plochy na 1.NP	5,0 kPa
Ostané plochy C2-C5	5,0 kPa
Vonkajšie terasy nad suterénmi	7,5 kPa
<b>Kategória F</b>	
Parkovacie plochy podzemné garáže	2,5 kPa
<b>Zaťaženie technologickým zariadením</b>	
Strojovne vzduchotechniky	7,5 kPa

Ak lokálne zaťaženie prekračuje projektované hodnoty (napr. trezory, sklady, VZT jednotky a pod.), nájomca zabezpečí na vlastné náklady technické výkresy s uvedením požadovaných ďalších spevnení, alebo sa dohodne s prenajímateľom, že takéto výkresy zhotoví prenajímateľ. Toto spevnenie vybuduje prenajímateľ (prípadne nájomca na požiadanie prenajímateľa) na náklady nájomcu.

#### **Interné schodiská**

Medzi osami B-C/2-3 na 3,5,7 a 9-tom podlaží sú, ako príprava pre umiestnenie schodiska nájomcu, navrhnuté otvory s pôdorysnými rozmermi 2,6x4,475m.

V prípade záujmu nájomcu o zhotovenie dodatočného schodiska musí nájomca zabezpečiť písomný súhlas prenajímateľa a hlavného architekta a musí zabezpečiť statický posudok u statika prenajímateľa (viď. kontaktné adresy) na náklady nájomcu.

Uvažované je s oceľovým schodnicovým schodiskom. Realizáciu schodiska hradí nájomca.

#### **Prieryzy v stenách**

Všetky potrebné prieryzy v betónových stenách musí povoliť statik prenajímateľa a musí ich vopred schváliť prenajímateľ.



Akékoľvek zmeny a doplnky do všetkých nosných a obvodových konštrukcií obstaraných prenajímateľom, ktoré vzniknú na podnet nájomcu, budú urobené výhradne na náklady nájomcu s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, hlavného architekta a statika prenajímateľa (vrátane akýchkoľvek stavebných úprav, vŕtania a kotvenia do nosných konštrukcií).

Dodávateľ nájomcu nemôže realizovať prieryzy cez železobetónovú stropnú dosku. Prípadné požiadavky na prestup stropnou (podlahovou) doskou musí nájomca zabezpečiť písomný súhlas prenajímateľa a hlavného architekta a musí zabezpečiť statický posudok (písomný záznam, resp. statikom overený výkres) u statika prenajímateľa (viď. kontaktné adresy) na náklady nájomcu.

#### **Prieryzy v stropných doskách**

Pred zhotovením akéhokoľvek prierazu v stropnej doske musí mať nájomca povolenie od prenajímateľa a statika prenajímateľa.

#### **Zmeny a dodatočné úpravy**

Všetky zmeny, alebo dodatočné úpravy a spevnenia nosnej konštrukcie prenajímateľa, ktoré sú potrebné na vykonanie prác nájomcu, je možné realizovať jedine so súhlasom statika prenajímateľa a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa výhradne na náklady nájomcu. Všetky prieryzy v betónových stropoch sa musia robiť pomocou jadrových vŕtákov schválených prenajímateľom. Prenajímateľ môže požadovať, aby sa miesto budúcich prierazov pred vŕtaním otvorov zröntgenovali na náklady nájomcu. Povolenie od prenajímateľa nezbavuje nájomcu ani jeho dodávateľa zodpovednosti za poškodenie práce prenajímateľa alebo práce iných nájomcov spôsobené vŕtaním otvorov nájomcom. Pred každým plánovaným vŕtaním otvoru do stropnej dosky alebo steny sa musí stavebný dodávateľ nájomcu dohodnúť s fit-out managerom. Dodávateľ nájomcu musí pri vŕtaní otvorov vždy postupovať veľmi opatrne, aby nedošlo k poškodeniu vodou a padajúcimi úlomkami. V opačnom prípade ide o riziko nájomcu a prípadnú opravu bude hradiť z jeho nákladov. Nájomca musí zabezpečiť, aby boli všetky prieryzy v stropných doskách v jeho prenajatom priestore riadne utesené, vodotesné a spĺňali požiadavky PO. Prenajímateľ môže nariadiť vykonanie prác dodávateľmi prenajímateľa.

## **5.8 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU**

### **ÚVOD**

Posudzovaná výšková administratívna budova má štvorpodlažnú suterénnu časť, nad ktorou sa nachádza 13 nadzemných podlaží.

Požiarne výška nadzemnej časti administratívnej budovy je podľa vyhl. MV SR č. 94 / 2004 Z.z. a STN 92 0201 – 2 stanovená hodnotou **h = 45,00 m**. Požiarne výška podzemnej časti administratívnej budovy je podľa vyhl. MV SR č. 94 / 2004 Z.z. a STN 92 0201 – 2 stanovená hodnotou **h = 11,90 m**.

Zvislé konštrukcie (stĺpy, stenový stužujúci systém jadier, podzemné obvodové steny) sú navrhované ako železobetónové, rovnako stropné dosky so skrytými hlavicami (bezprievlakový systém). Požiarné steny sú navrhované ako murované a železobetónové, v menšom množstve aj sadrokartónové (okolo šachiet). Obvodové steny budú v nadzemných podlažiach prevažne nenosné, zväčša presklené, doplnené ľahkými sendvičovými nehorľavými panelmi.

V súlade s § 13, ods. 1 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. , ako aj čl. 2.6.2 STN 92 0201-2/Z1 sú všetky požiarne deliace konštrukcie ako aj nosné konštrukcie zaisťujúce stabilitu posudzovanej stavby z konštrukčných prvkov druhu D1 a teda tvoria **nehorľavý konštrukčný celok**.

Všetky **nosné konštrukcie** zabezpečujúce stabilitu stavby sú definované ako konštrukčné prvky druhu D1 (nosné steny a stropy, nosné obvodové steny, nosné konštrukcie striech, strešné plášte s funkciou nosných konštrukcií striech a stĺpy ako zvislé nosné konštrukcie) a budú vyhotovené len z materiálov spĺňajúcich triedu reakcie na oheň A1 alebo A2-s1, d0.

Všetky požiarné deliace konštrukcie sú definované ako konštrukčné prvky druhu D1 ( nosné a nenosné požiarné steny, nosné a nenosné požiarné stropy a nosné a nenosné obvodové steny ) a budú vyhotovené len z materiálov spĺňajúcich triedu reakcie na oheň A1 alebo A2-s1, d0.

### ROZDELENIE NA POŽIARNE ÚSEKY

Posudzovaná administratívna budova bude rozdelená na požiarné úseky po jednotlivých podlažiach ako aj v rámci podlaží podľa požiadaviek Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z.

Samostatné požiarné úseky doteraz tvorili a naďalej tvoria dve chránené únikové cesty typu C, dve chránené únikové cesty typu B a čiastočne chránené únikové cesty.

Samostatný požiarny úsek tvorili a naďalej budú tvoriť inštaláčn šachty a výtahové šachty. Presné delenie stavby na požiarné úseky je zrejmé z výkresovej časti riešenia protipožiarného zabezpečenia stavby.

### POŽIARNE RIZIKO

Priestory hromadných garáží v suterénoch boli a aj ostávajú zaradené podľa STN 92 0201 – 2 priamo do **III. stupňa požiarnej bezpečnosti**.

Stupeň požiarnej bezpečnosti pre požiarné úseky chránených únikových ciest je taktiež nezmenený a je stanovený priamo podľa čl. 5.1.2 STN 92 0201-3. Dve chránené únikové cesty typu „C“ sú zaradené do **IV. SPB** a dve chránené únikové cesty typu „B“ sú zaradené do **III. SPB**.

Čiastočne chránená úniková cesta (situovaná na všetkých podlažiach, okrem 1.NP) je naďalej požiarny úsek bez požiarneho rizika v zmysle čl. 4.1c) STN 92 0201-3 zaradený do **I.SP.B**.

Pre ostatné požiarné úseky v navrhovanej administratívnej budove bolo stanovené požiarneho riziko výpočtom v zmysle STN 92 0201 – 1. Požiarné úseky administratívnych priestorov ostávajú zaradené do **III. stupňa požiarnej bezpečnosti**. Požiarné úseky nájomných priestorov na 1.NP ( boli aj sú zaradené do **III.SP.B** avšak s podmienkou, že tri obchodné priestory budú mať sortiment s normovým náhodným požiarom zaťaženie do 60 kg . m<sup>2</sup> a súčiniteľom a = 1,0. V prípade, že vznikne požiadavka na obchodný priestor potravín ( normové náhodné požiarne zaťaženie 90 kg . m<sup>2</sup> ), bude obchodný priestor tvoriť samostatný požiarny úsek.

Dovolený počet požiarnych podlaží v požiarom úseku (typické administratívne podlažie) podľa § 6, odsek 2b) vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. sú 4 podlažia – vyhovuje. V suterénoch sú len jednopodlažné PÚ.

Stanovený stupeň požiarnej bezpečnosti pre každý požiarny úsek je zakreslený vo výkresovej časti riešenia protipožiarného zabezpečenia.

Skutočná plocha stanovených požiarnych úsekov bude menšia ako medzná plocha, ktorá je určená podľa STN 92 0201 – 1. Požiarny úsek s plochou do 300 m<sup>2</sup> je evidentne vyhovujúci bez dokazovania.

### POŽIARNA ODOLNOSŤ STAVEBNÝCH KONŠTRUKCIÍ

Požiadavky na požiarne odolnosti stavebných konštrukcií tejto stavby boli určené v súlade s čl. 4.5 STN 92 0201-2 hodnotami pre podzemné podlažia, pre nadzemné podlažia a pre posledné nadzemné podlažie z tab. 5 pol. 1 až 11 STN 92 0201-2.

Požiarné steny budú spĺňať kritériá:

REI – nosné požiarné steny  
EI – nenosné požiarné steny

Požiarne stropy budú spĺňať kritériá:

REI – nosné požiarne stropy

EI – nenosné požiarne stropy

Obvodové steny budú z vnútornej strany spĺňať kritériá:

REW – obvodové steny zabezpečujúce stabilitu stavby

EW – obvodové steny nezabezpečujúce stabilitu stavby

Obvodové steny budú z vonkajšej strany spĺňať kritériá:

REI – obvodové steny zabezpečujúce stabilitu stavby

EI – obvodové steny nezabezpečujúce stabilitu stavby

Nosné konštrukcie striech, konštrukcie zabezpečujúce stabilitu objektu a konštrukcie nezabezpečujúce stabilitu objektu budú spĺňať kritérium R. Strešné plášte objektu budú spĺňať kritérium E.

#### **Vysvetlivky:**

nosnosť a stabilita – R

celistvosť – E

tepelná izolácia – I

izolácia riadená radiáciou – W

predpokladané zvláštne mechanické vplyvy – M

uzáver vybavený automatickým zatváracím zariadením – C

konštrukcie s osobitným obmedzením prieniku dymu – S.

požiarne uzávery sa členia na: - brániace šíreniu tepla - typ EI  
- obmedzujúce šírenie tepla - typ EW  
- tesné proti prieniku dymu - typ S

Podľa zaradenia do stupňa požiarnej bezpečnosti sa určujú požiadavky na požiarne odolnosti jednotlivých konštrukcií. Pre nosné konštrukcie zaisťujúce stabilitu stavieb sú požadované odolnosti determinované požiarou výškou stavby, ako aj stupňom požiarnej bezpečnosti požiarneho úseku vo vyšších podlažiach ( pri rozhodovaní platí vyššia požiadavka ).

Minimálna požiarne odolnosť nosných konštrukcií stavby zabezpečujúcich stabilitu vzhľadom k požiarnej výške stavby podľa §38 vyhl. MV SR č. 94 / 2004 Z.z. je **60 minút (R60D1)**.

Podľa najnepriaznivejšieho stupňa požiarnej bezpečnosti je požiadavka na požiarne odolnosť nosných konštrukcií **120 minút (R120D1) v podzemných podlažiach a 90 minút (R90D1) v nadzemných podlažiach.**

Požiadavky na požiarne odolnosť konštrukcií sú stanovené podľa tab.5 STN 92 0201-2 a sú zrejmé z výkresovej dokumentácie, kde sú uvedené pri jednotlivých konštrukciách.

U všetkých stavebných výrobkov a konštrukcií s požadovanými vlastnosťami PB (požiarne uzávery, požiarne steny, požiarne stropy, nosná konštrukcia stavby, požiarne obklady a príp. nátery, požiarne izolácie, požiarne podhľady, požiarne klapky a stenové uzávery VZT, požiarne pásy, požiarne tesnenia prestupov a lineárnych spojov a pod.) dodržanie všetkých požiadaviek na požiarne odolnosti stavebných konštrukcií a požadované konštrukčné druhy či dovolené triedy reakcie na oheň u jednotlivých materiálov a výrobkov musí dokladovať výrobca, resp. dodávateľ a zrealizované konštrukcie musí osvedčiť ich zhotoviteľ (podľa prílohy 3. Vyhl. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

U stavebných výrobkov sa postupuje podľa Zákona NR SR č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a Vyhl. 162/2013. Z.z.). V zmysle § 8 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. sa požiarne odolnosť navrhovaných konštrukcií určuje na základe počiatočnej skúšky typu alebo výpočtom podľa technickej normy (eurokódy).

Protipožiarne nátery a nástreky na zvýšenie požiarnej odolnosti stavebných konštrukcií sa môžu použiť len tam, kde pre ich obnovenie nie je potrebné demontovať inú konštrukciu, rozvody a pod., t. j. len na konštrukcie trvalo voľne prístupné. V opačnom prípade je nutné použiť protipožiarne obklady.

#### - požiarne stropy:

Všetky požiarne stropy v stavbe sú súčasne konštrukciami zaisťujúcimi stabilitu stavby, preto musia plniť kritéria REI v minútach nasledovne:

Podzemné podlažia:	III. SPB	R 120+ EI 90
	IV. SPB	REI 120
Nadzemné podlažia:	III. SPB	R 120+ EI 60
	IV. SPB	R120+ EI 90

#### - požiarne steny:

Požiarne steny sa musia vždy stykať s požiarňami stropmi.

Nosné požiarne steny musia plniť kritéria REI s rovnakými odolnosťami ako požiarne stropy v predchádzajúcom odseku.

Nenosné požiarne steny musia plniť kritéria EI v minútach takto:

Podzemné podlažia:	III. SPB	EI 90
	IV. SPB	EI 120
Nadzemné podlažia:	III. SPB	EI 60
	IV. SPB	EI 90

Požiarne steny a požiarne stropy inštalovaných a výtahových šácht sú navrhnuté podľa stupňa PB susedných PÚ. Podľa takto určených stupňov PB sú požiadavky na odolnosť nasledovné (bez ohľadu na podlažie):

Nenosné	III. SPB	EI 45 D1
	IV. SPB	EI 60 D1
Nosné	dtto + R podľa nosných konštrukcií	

Navrhované murované a železobetónové steny vyhovujú požiadavke na EI bez problémov. U montovaných požiarňach stien šachiet musí byť stena vždy typu EI.

#### - obvodové steny

Obvodové steny (resp. ich potrebné časti) musia obecné plniť uvedené kritériá odolnosti len ak sú nosné, ak tvoria požiarne pásy, ak sa nachádzajú v požiarne nebezpečnom priestore inej stavby, alebo ak sa posudzujú ako požiarne uzavreté plochy, z ktorých sa neurčuje odstupová vzdialenosť. Tá časť obvodových stien, ktorá nemá požadovanú požiarňu odolnosť (môže to nastať len v prípade, ak ju mať nemusí!), sa posudzuje ako požiarne otvorená plocha.

#### nosné obvodové steny zaisťujúce stabilitu stavby

Tieto konštrukcie sa v stavbe nachádzajú v zadnej fasáde 3.PP až 1.NP , všetky ostatné nadzemné obvodové steny sú nenosné.

Nosné obvodové steny zaisťujúce stabilitu stavby (alebo ich nosná časť) patria medzi konštrukcie, ktoré v danom prípade musia vždy plniť kritérium R podľa vyššie uvedených požiadaviek pre nosné konštrukcie zaisťujúce stabilitu stavby.

Okrem toho z vnútornej strany musia plniť aj kritérium EW s odolnosťami podľa požiarňu úseku, v ktorom sa nachádzajú:

Podzemné podlažia:	III. SPB	R120+EW90
	IV. SPB	REW120

V podzemných podlažiach stačí splniť len kritérium R tam, kde je z druhej strany steny zemina.

Nadzemné podlažia:	III. SPB	R90+EW60
	IV. SPB	REW90

### Obvodové požiarne steny, nachádzajúce sa v požiarne nebezpečnom priestore

Tá časť fasády, ktorú bude zasahovať požiarne nebezpečný priestor susednej stavby alebo iného PÚ danej stavby, musí z vonkajšej strany plniť kritérium EI s požiarnou odolnosťou, stanovenou podľa čl. 5.4.10 STN 92 0201-2, z vnútornej strany musí plniť kritérium EW (obvodové steny, ktoré sú požiarne uzavretými plochami). Ďalej musí byť táto konštrukcia obvodovej steny nehorľavá (D1) a bez akýchkoľvek požiarne otvorených plôch (nesmú v nej byť napr. vetracie mreže a pod.).

Každý kút vo fasáde musí byť riešený tak, že jedna z kolmých stien bude po celej výške riešená ako obvodová stena v požiarne nebezpečnom priestore, resp. ako požiarne stena s požadovanou požiarou odolnosťou (pozri požiadavky na požiarne steny) a s požadovanými materiálmi pre obvodovú stenu v požiarne nebezpečnom priestore.

Časť štítovej steny novostavby v požiarne nebezpečnom priestore jestvujúcej budovy bude riešená ako požiarne deliaca obvodová stena (z vnútra EW 45, zvonka EI 60 D1).

### Požiarne pásy

Požiarne pásy sú požadované na rozhraní všetkých požiarlych úsekov vo vodorovnom i zvislom smere. Požiarne pásy musia byť vždy druhu D1 a musia sa stýkať s požiarou stenou (zvislé pásy), resp. s požiarlym stropom (vodorovné pásy). Požadovaná šírka požiarneho pásu, ak aspoň jeden zo susediacich úsekov má  $p_v > 45 \text{ kg/m}^2$ , je 1200 mm, inak 900 mm.

Zvislý požiarly pás musí byť aj medzi stavbami, teda v severnom a južnom priečelí na styku oboch etáp.

Požiarne pásy medzi administratívnymi podlažiami sú požadované. Preto sú všetky parapety medzi administratívnymi podlažiami navrhnuté tak, aby podmienke na požiarne pásy vyhovovali, t. j. budú z vnútra plniť kritéria EW 45 a z vonka EI45D1.

V zadnej fasáde 3.PP až 1.NP sú požiarne pásy súčasťou nosných obvodových stien, všetky ostatné nadzemné obvodové steny sú nenosné.

Požiarne pásy v nosných stenách z vnútornej strany musia plniť kritérium EW s odolnosťami podľa PÚ, v ktorom sa nachádzajú:

Podzemné podlažia:	III. SPB	R120+EW90
	IV. SPB	REW120
Nadzemné podlažia:	III. SPB	R90+EW60
	IV. SPB	REW90

Požiarne pásy v nosných stenách z vonkajšej strany musia plniť kritérium EI s odolnosťami podľa PÚ, ktorý je vo vyššom stupni PB:

Podzemné podlažia:	III. SPB	R120+EI90 D1
	IV. SPB	REI120 D1
Nadzemné podlažia:	III. SPB	R90+EI60 D1
	IV. SPB	REI90 D1

Nadzemné požiarne pásy v nenosných obvodových stenách musia plniť obdobne z vnútornej strany kritérium EW. Z vonkajšej strany:

Nadzemné podlažia:	III. SPB	EI 45 D1.
	IV. SPB	EI 60 D1

Zvyšná časť obvodových stien (pevných plných stien, t.j. okrem okenných a dverných otvorov), ktoré sa považujú za požiarne uzavreté plochy, t. j. neurčujú sa od nich odstupové vzdialenosti:

Pre nenosné a nadzemné obvodové steny (požiarne uzavreté) a pre požiarne pásy v nich platí, že z vnútornej strany musia plniť kritérium EW podľa stupňa PB, v ktorom sa nachádzajú:

III. SPB	EW 45
IV. SPB	EW 60

Pre nosné obvodové steny posudzované ako požiarne uzavreté plochy:

Podzemné podlažia:	III. SPB	R120+EW90
	IV. SPB	REW120
Nadzemné podlažia:	III. SPB	R90+EW60
	IV. SPB	REW90

Ak uvedené odolnosti nebudú v niektorých častiach obvodových stien splnené (pri požiarnej páske však musia byť splnené, taktiež u stien v požiarne nebezpečnom priestore), tieto časti obvodových stien sa potom posudzujú ako požiarne otvorené plochy a určujú sa od nich odstupové vzdialenosti. Takéto obvodové steny s požiarou odolnosťou sú v stavbe navrhované len tam, kde sú obvodové steny murované alebo betónové. V ľahkom obvodovom plášti sú riešené ako požiarne uzavreté len vynútené prípady (steny v požiarne nebezpečnom priestore).

### Požiarne uzávery:

Typy požiarnej uzáverov:

EI = brániaci šíreniu tepla – tieto musia byť navrhované medzi bežnými požiarными úsekmi a úsekmi CHÚC alebo ako uzáver druhu D1 v požiarnej konštrukciách obvodových stien, ktoré sa nachádzajú v požiarne nebezpečnom priestore.

EW = obmedzujúci šírenie tepla – medzi jednotlivými požiarными úsekmi vrátane čiastočne chránených únikových ciest,

S = tesný proti prieniku dymu – medzi požiarnou predsieňou a ostatnými priestormi CHÚC.

Požiarne uzávery do CHÚC typu EI môžu byť nahradené typom EW všade tam, kde CHÚC hraničí s požiarным úsekom bez požiarneho rizika (v danom prípade ide o všetky ČCHÚC) môžu byť nahradené typom EW v zmysle čl. 5.6.5 STN 92 0201-2.

Podzemná a nadzemná časť chránených únikových ciest bude dispozične a požiarne oddelená uzáverom typu S.

Všetky uvedené typy požiarnej i dymotesných dverí musia byť vybavené automatickým uzatváracím mechanizmom (C). Tam, kde bude potreba, aby boli požiarne uzávery aretované za bežnej prevádzky v otvorenej, budú musieť byť vybavené ovládaným uzáverom v závislosti na signáli EPS (CO). Pôjde o požiarne uzávery, ktoré budú navzájom uzatvárať požiarne úseky podzemných garáž príp. v budúcnosti aj ďalšie podľa potrieb investora.

Požiarne uzávery medzi podlažiami v garážach neslúžia aj pre únik, preto tu môžu byť použité požiarne rolety.

Všetky typy požiarnej uzáverov budú vybavené automatickým zatváracím zariadením (C). Výnimku tvoria požiarne uzávery, ktoré sú vstupnými dverami do technologických miestností (okrem kotolne), ktoré sú len s občasným pracovným miestom a ktoré sa zamykajú (§5 ods.2 vyhlášky MV SR č. 478/2008 Z.z.). V danej stavbe teda nie je navrhované podľa uvedeného zatváracie zariadenie na požiarnej uzáveroch do elektrošacht v CHÚC a ČCHÚC.

Podľa vyhlášky MV SR č. 478/2008 je u zatváracích mechanizmov určená aj frekvencia otvárania požiarnej uzáverov (C0 až C5), nakoľko zatvárací mechanizmus musí mať rovnakú životnosť ako celý požiarny uzáver, lebo ten sa skúša ako nedeliteľná súčasť požiarneho uzáveru. Pre

požiarne uzávery na komunikáciách a do hygienických priestorov je v projekte určená najvyššia frekvencia C5.

V stavbe je navrhovaný aj jeden pevný požiarne uzáver vo fasáde, ide o zadné okno zázemia kaviarne, popred ktoré prechádza vonkajšia časť CHÚC 2C na susednú parkovaciú strechu.

Požiadavka na požiarne odolnosť požiarneho uzáveru v požiarnej stropke sa určuje podľa požiarneho úseku pod stropom, požiarneho uzáveru v požiarnej stene medzi požiarne úsekmi podľa úseku vo vyššom stupni PB.

V danej stavbe sú požadované odolnosti požiarne uzáverov zrejmé z výkresovej dokumentácie a sú nasledovné:

Podzemné podlažia:	III. SPB	45 D1
	IV. SPB	60 D1
Nadzemné podlažia:	III. SPB	45 D3
	IV. SPB	60 D1

Priestory bez požiarneho rizika majú požadovaný požiarne uzáver EW15D3.

Požiadavky na odolnosti šachtových požiarne uzáverov otvorov (do požiarne úsekov šachty prevádzkových výťahov a inštaláčnych šachiet, bez ohľadu na ich výškovú polohu):

III. SPB	30 D1
IV. SPB	30 D1

Požiarne uzávery šachiet (vrátane výťahových), ktoré ústia do CHÚC musia byť typu EI+C, ostatné EW+C.

Medzi požiarne uzávery sa radia aj požiarne klapky VZT, a tzv. „stenové požiarne uzávery VZT“.

Pre všetky typy požiarne uzáverov platia súčasne požiadavky vyhlášky MV SR č. 478/2008 Z.z.. Tu sú uvedené o. i. požiadavky na sprievodnú dokumentáciu ku každému požiarne uzáveru, požiadavky na údržbu, opravy a kontroly a podmienky prevádzkovania. Ďalej sú tu uvedené požiadavky na označenie uzáverov, zatváracie zariadenia, panikové a núdzové východové uzávery.

#### **Schodiská:**

Nosná konštrukcia schodísk nechránenej únikovej cesty musí spĺňať kritérium nosnosti R. V danom prípade sa v stavbe takéto nechránené schodiská nebudú nachádzať. Navrhované schodiská sú len CHÚC.

#### **Strechy a strešný plášť:**

Konštrukcie všetkých striech sú súčasne nosnými konštrukciami zaisťujúcimi stabilitu stavby a aj požiarne stropmi, t.j. vzťahujú sa na ne požiadavky pre požiarne stropy a nosné konštrukcie zaisťujúce stabilitu stavby.

Strešný plášť na strechách stavby i terasách musí spĺňať kritérium CROOF (t4) všade tam, kde sa strecha nachádza v požiarne nebezpečnom priestore iného PÚ stavby (kde by sa po streche mohol preniesť požiar do iného PÚ) alebo okolo vonkajších technologických zariadení rôznych požiarne úsekov, medzi ktorými by sa mohol šíriť požiar, alebo tam, kde je súčasťou vodorovného požiarneho pásu..

#### **Povrchové úpravy:**

Z hľadiska posudzovania povrchov sa neprihliada na nátery, maľby, tapety a pod., t.j. vrstvy horľavé hrúbky najviac 2 mm, umiestnené na nehorľavom podklade.

Vnútorne povrchy:

V žiadnych konštrukciách striech a stropov (t.j. ani v podhladoch) nesmú byť použité materiály, ktoré pri požiari odkvapávajú ako horiace. Neplatí to len pre niektoré technické priestory. Preto ak budú použité v podhladoch akékoľvek materiály na báze plastov a pod., musia mať preverenú skúškou, že uvedenej požiadavke vyhovujú.

V zásade nie sú z hľadiska horľavosti obmedzené žiadne vnútorné priestory stavby (okrem nižšie vymenovaných priestorov s vylúčením horľavých povrchov).

Horľavé povrchové úpravy sú obmedzené alebo vylúčené v nasledujúcich špecifických priestoroch:

- V elektroprevádzkach, v strojovniach VZT, SHZ, v priestoroch náhradných zdrojov a kotolni sa horľavé povrchové úpravy zásadne nesmú navrhovať.

- Vo všetkých priestoroch CHÚC musia byť povrchové úpravy zásadne len nehorľavé (okrem podlahovej krytiny), t.j. z materiálov triedy reakcie na oheň A1, najviac A2 s1,d0.

- V ČHÚC i ostatných PÚ bez požiarneho rizika ako aj priestore bez požiarneho rizika (BPR) musia byť minimalizované alebo úplne vylúčené, lebo by uvedené priestory prestali byť bez požiarneho rizika

Podhľady sú v stavbe uvažované ako sadrokartónové alebo minerálne (s triedou reakcie na oheň najviac A2).

Požiarne podhľady sú v stavbe navrhované len v chodbových priestoroch (v 1.NP) a požiarnej predsieňach CHÚC C po celej výške stavby, lebo tade prechádzajú rozvody neslúžiacie pre CHÚC. Obdobne je to v podzemných ČCHÚC.

V podhladoch je potrebné zrealizovať prístup (revízne otvory) k zariadeniam, ktoré si vyžadujú údržbu. Z požiarneho hľadiska sú to v danej stavbe predovšetkým požiarne klapky, ktoré majú mať na podhlade vyznačené aj miesto svojej polohy, obdobné podmienky sa týkajú prístupu k hlásičom EPS nad podhladmi. V požiarnej podhladoch tieto revízne otvory musia mať rovnakú požiarne odolnosť ako samotný podhlad.

Vonkajšie povrchy:

Požiadavky na vonkajšie povrchové úpravy požiarnej pásy a obvodových stien nachádzajúcich sa v požiarne nebezpečnom priestore sú uvedené v odseku „obvodové steny“. U ostatných obvodových stien nie sú žiadne obmedzenia, avšak horľavé povrchy sú prakticky vylúčené, lebo by zväčšovali odstupové vzdialenosti od stavby. Preto sa v celej stavbe s horľavými vonkajšími povrchmi vôbec neuvažuje. Rovnako sa neuvažuje ani s horľavou izoláciou obvodových stien.

#### **Prevedenie konštrukcií s požadovanou požiarne odolnosťou:**

Skutočná požiarne odolnosť konštrukcie nesmie byť v žiadnom mieste konštrukcie (ani v zoslabenej časti ník, v lineárnych spojoch, pri prestupoch a pod.) menšia ako je požiadavka na ňu kladená. Prestupy všetkých rozvodov a inštalácií cez požiarne deliace konštrukcie budú pri realizácii stavby podľa § 40 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. požiarne utesnené overenou konštrukciou prestupu s požiarne odolnosťou rovnou požadovanej odolnosti požiarnej deliacej konštrukcie, ktorou prestupujú, nepožaduje sa však nikdy vyššia odolnosť ako EI 90D1. To platí rovnako aj pre lineárne styky stavebných prvkov. Požiarne utesnenia prestupov rozvodov a lineárnych stykov osvedčuje zhotoviteľ.

Prestupy s plochou utesňovaného otvoru viac ako 0,04 m<sup>2</sup> sa označujú aspoň z jednej strany konštrukcie viditeľným, čitateľným a ťažko odstrániteľným nápisom PRESTUP, umiestneným priamo na konštrukčnom prvku prestupu alebo v jeho tesnej blízkosti. Údaje na označení prestupu musia zodpovedať požiadavke § 40 ods.5 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. (musia byť viditeľné, čitateľné, nápis ťažko odstrániteľný, s údajmi o požiarnej odolnosti v minútach, o druhu konštrukčného prvku, s dátumom zhotovenia, menom a adresou zhotoviteľa).

Všetky otvory v požiarnej deliacich konštrukciách musia byť trvalo požiarne uzavreté (prestupy, styky a pod.) alebo sú uzatvárané samočinne požiarne uzávermi s uzatváracím



mechanizmom. Výlučne len vzduchotechnické potrubia s prierezovou plochou najviac 0,04 m<sup>2</sup> smú prestupovať bez požiarnych uzáverov, ak sú takéto prestupy od seba vzdialené min. 0,5 m.

## ÚNIKOVÉ CESTY

V posudzovanej stavbe sú navrhnuté nechránené únikové cesty (NÚC), čiastočne chránené únikové cesty (ČHÚC), chránené únikové cesty (CHÚC) typu C a chránené únikové cesty typu B (v podzemnej časti).

Výšková administratívna budova s požiarnou výškou  $h = 45,00$  m má navrhnuté v nadzemnej časti dve komunikačné jadrá, každé jadro obsahuje jednu chránenú únikovú cestu typu „C“ s núteným pretlakovým vetraním.

Predpokladaná normová obsadenosť nájomných priestorov a ostatných priestorov stavby je stanovená podľa STN 92 0241. Počet osôb resp. obsadenie jednotlivých priestorov osobami je zakreslené vo výkresovej časti dokumentácie požiarinej ochrany.

Z prevažnej väčšiny navrhovaných priestorov budú viesť dve rôzne nechránené únikové cesty (NÚC).

Použitie **jedinej** nechránenej únikovej cesty vyhovuje požiadavke tab. 3 STN 920201-3, t.j. do 100 osôb pri úniku jedným smerom v nadzemnom podlaží a do 25 osôb pri úniku jedným smerom v podzemnom podlaží. Pri väčšom obsadení priestorov osobami ako 100 resp. 25 osôb je už únik zabezpečený dvomi smermi do dvoch únikových ciest.

Dimenzovanie únikových ciest všetkých typov (doba evakuácie, medzná dĺžka únikovej cesty, minimálna šírka únikovej cesty) je uvedené vo výpočtovej prílohe. Pre stavbu je uvažovaná súčasná evakuácia. Podmienky pre evakuáciu, logické a časové nadväznosti budú definované v požiarinej matici, podľa ktorej sa bude programovať ústredňa EPS.

V priestore chránených únikových ciest nesmú byť umiestnené :

- voľne vedené rozvodné potrubia na horľavé látky,
- voľne vedené rozvody VZT zariadení, okrem rozvodov zabezpečujúcich vetranie priestorov CHUC, voľne vedené elektrické rozvody a rozvádzače okrem rozvodov a rozvádzačov zabezpečujúcich prevádzku CHUC,
- voľne vedené dymovody,
- voľne vedené rozvody stredotlakej a vysokotlakej pary,
- rozvody toxických alebo inak nebezpečných látok,
- predmety alebo zariadenia zužujúce šírku únikovej cesty pod hodnotu započítanej šírky únikovej cesty

Minimálna plocha dymových predsiení CHÚC navrhovaných v objekte bude 5 m<sup>2</sup> a najmenší pôdorysný rozmer 1200 mm.

### Dvere na únikových cestách

Smer otvárania dverí

Dvere z jednotlivých miestností (napr. malé sklady, rozvodne), príp. dvere z ucelenej skupiny miestností (v zmysle §65 odst. 5 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.), od ktorých sa stanovuje začiatok únikovej cesty sa môžu otvárať v protismere úniku osôb.

Východové dvere z objektu na voľné priestranstvo, cez ktoré sa uvažuje s evakuáciou viac ako 100 osôb sa musia otvárať v smere úniku osôb. To platí pre jeden smer úniku z podlažia, druhý a ďalší únikový východ môže byť riešený aj posuvnými dverami ovládanými na signál EPS. Hlavné východy z podlaží budú vybavené dverami s dvernými krídlami otváracími v bočných závesoch v smere úniku osôb.

### Vybavenie dverí na únikových cestách

Všetky požiarne dvere a teda aj požiarne dvere situované na únikových cestách musia byť vybavené samozatváracím zariadením (označenie vo výkresoch „C“), ktoré zabezpečí uzavretie všetkých dverných krídiel požiarneho uzáveru po každom použití.

Dvojkridlové požiarne dvere vybavené samozatváračom musia mať inštalované zariadenie (príp. samozatvárač) na koordinované zatváranie dverných krídiel v správnom poradí, tak aby bola vždy zabezpečená požiarne funkcia dverí.

V priestoroch objektu sú na únikových cestách inštalované jednokridlové a dvojkridlové dvere, pričom do kapacity únikových ciest v objekte bola započítaná šírka oboch dverných krídiel. Z toho vyplýva, že dvojkridlové dvere na únikovej ceste ktorých jedno (vedľajšie) krídlo je držané v uzavretej polohe, musia byť vybavené núdzovým únikovým uzáverom (NU) alebo panikovým kovaním (PK). Rovnako musia byť vybavené aj dvere na únikovej ceste, ktoré môžu byť počas prevádzky uzamknuté z vonkajšej strany a kedy inštalované PK alebo NU umožní ich otvorenie z vnútornej strany.

Dverné krídla na únikovej ceste, ktoré sú blokované, sa bezodkladne automaticky odblokujú systémom EPS v prípade hlásenia požiaru automatickými hlásičmi EPS resp. tlačidlovými hlásičmi EPS.

Ostatné dverné krídla, ktoré sú započítané do širok únikových ciest a počas prevádzky objektu budú zabezpečené, musia byť v súlade s čl. 17.11 STN 92 0201-3 opatrené na strane v smere úniku stavebným kovaním vyhotoveným podľa STN EN 179 alebo STN EN 1125.

Požiarne rolety a uzávery vo funkcií požiarneho uzáveru budú vybavené zariadením na automatické uzavretie v prípade požiaru na signál EPS pri všeobecnom poplachu. Vrátenie požiarnej rolety do východnej polohy bude možné až po zrušení poplachu na ústredni EPS a to manuálne alebo elektricky z miesta pri požiarne uzávère.

Turnikety na 1.NP budú vybavené zariadením na automatické otvorenie v prípade požiaru na signál EPS pri všeobecnom poplachu.

### Označovanie dverí na únikových cestách

Všetky únikové dvere slúžiace pre únik z priestorov objektu v CHUC „C“ a v CHÚC „B“ budú označené príslušným piktogramom a nápisom „ÚNIKOVÝ VÝCHOD“ – „EXIT“.

### Vyhotovenie dverí kovaním proti zaisteniu

Dvere zo všetkých miestností a priestorov hygienického príslušenstva a podobných priestorov musia byť opatrené kovaním, ktoré v prípade nevyhnutnosti umožňuje z vonkajšej strany otvoriť zvnútra zaistené dvere bez špeciálneho náradia. To sa nevzťahuje na dvere, ktoré sa nedajú z vnútornej strany zaistiť proti otvoreniu.

### Vetranie únikových ciest

Pre nechránené únikové cesty a čiastočne chránené únikové cesty sa v zmysle právnych a technických predpisov požiarne vetranie nevyžaduje. Tieto priestory sú vetrané len prevádzkovým hygienickým vetraním pomocou VZT zariadení.

Nútené vetranie chránených únikových ciest typu C je navrhované v súlade s §55, ods. 1 a Prílohy 7 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. Pretlakové vetranie je nútené vetranie, ktoré vytvára pretlak vzduchu medzi priestorom únikovej cesty a požiarne predsieňou s hodnotou od 15 Pa do 50 Pa a medzi požiarne predsieňou a príslušnými požiarne úsekmi s hodnotou od 10 Pa do 30 Pa tak, aby bol dodržaný tlakový spád z priestoru únikovej cesty do predsieňe.

Činnosť vetracieho zariadenia, ktoré zabezpečuje vetranie v chránenej únikovej ceste typu C musí byť zabezpečená aspoň na čas, ktorý sa rovná dvojnásobku predpokladanej doby evakuácie, nie však menej ako 45 minút. Chránené únikové cesty typu C sú uvažované súčasne ako zásahové cesty, takže činnosť vetracieho zariadenia musí byť zabezpečená po dobu minimálne 90 minút.

Obe CHÚC typu B majú navrhnuté požiarne umelé vetranie (samostatne schodisko, samostatne predsieni), je zabezpečené prívodom vzduchu v množstve zodpovedajúcom 10- násobnému objemu priestoru CHÚC za hodinu a odvodom vzduchu.

Všetky schodiská CHÚC typu B majú riešené potrubie pre prívod i odvod vzduchu a obdobne sú riešené všetky predsieni schodísk samostatnými rozvodmi pre prívod a odvod vzduchu. CHÚC 1 B má strojovňu vedľa východu z CHÚC na úrovni 1.NP. Schodisko 2B má vŕhaný čerstvý vzduch len do 4.PP, odvod je zabezpečený otvorením schodiska v horných podlažiach, kde je už vonkajšia časť CHÚC. Jednotka VZT pre požiarne vetranie tejto CHÚC bude umiestnená priamo v CHÚC.

Činnosť požiarneho vetrania CHÚC typu B musí byť zabezpečená min. počas dvojnásobnej doby ako je skutočná doba evakuácie. Nakoľko však všetky CHÚC typu B sú súčasne zásahovými cestami, bude v nich činnosť požiarneho vetrania zabezpečená po dobu min. 45 minút (§55 ods. 6 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z.).

Požadovaná vzdialenosť fasádnych žalúzií pre vetranie chránených únikových ciest ( vzájomne medzi sebou a od príľahlých požiarne otvorených plôch ) je 1,5 m v horizontálnom smere a 3,0 m vo vertikálnom smere, pričom sa uvažuje, že dym stúpa z otvoru smerom nahor.

#### Osvetlenie a označenie únikových ciest

V objekte budú všetky únikové cesty a prevádzkové priestory dostatočne osvetlené denným alebo umelým svetlom počas celej prevádzkovej doby v objekte.

Na nechránených a čiastočne chránených únikových cestách zo všetkých priestorov objektu a na chránených únikových cestách CHUC typu C bude inštalované dostatočné núdzové elektrické osvetlenie komunikačných priestorov a na miestach, kde sa mení smer úniku, bude inštalované núdzové svetidlo s príslušným piktogramom označujúcim smer úniku osôb smerom k východu. Smer úniku osôb musí byť označený bezpečnostnými značkami v zmysle príslušného nariadenia vlády SR.

Núdzové osvetlenie musí osvetľovať východy z komunikačných priestorov a miesta kde sa mení smer úniku, sklon úniku a charakter únikovej cesty. Núdzové osvetlenie stavby bude spĺňať požiadavky napájania z centrálného napájacieho systému z batérií.

V poslednom nadzemnom podlaží bude je zmysle čl. 5.8.1 STN 92 02 01-3 a v zmysle vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. navrhnutý z priestoru chránenej únikovej cesty prístup na strechu.

Chránené únikové cesty budú podľa požiadavky § 86, ods.4) vyhl. MV SR č. 94 / 2004 Z.z. budú na najvyššom podlaží navzájom prepojené.

## ODSTUPOVÉ VZDIALENOSTI

Maximálne odstupové vzdialenosti od jednotlivých požiarnych úsekov posudzovanej administratívnej budovy sú stanovené podľa STN 92 0201-4. Výpočty odstupových vzdialeností je uvedený vo výpočtovej prílohe.

Požiarne nebezpečný priestor posudzovanej administratívnej budovy je zakreslený vo výkresovej časti protipožiarneho zabezpečenia stavby.

## ELEKTROINŠTALÁCIE

Požiadavky na funkčnú odolnosť trás káblov na trvalú dodávku elektrickej energie pre požiarne – technické zariadenia, ktoré sú počas požiaru v prevádzke sú stanovené podľa STN 92 0203.

Chránené únikové cesty a nechránené únikové cesty slúžiace pre únik viac než 50 osôb budú vybavené núdzovým osvetlením.

Na únikových cestách ako aj nad únikovými dverami vedúcimi na voľné priestranstvo budú umiestnené zariadenia určujúce smer úniku.

Všetky elektrické zariadenia, ktoré musia zostať v prevádzke počas požiaru musia mať zabezpečenú trvalú dodávku elektrickej energie v súlade s § 91 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. a tieto elektrické zariadenia musia byť na zdroj elektrickej energie napojené príslušnými druhmi káblov.

Pre navrhovanú budovu je vypracovaný protokol o určení vonkajších vplyvov. Elektrické zariadenia budú svojím vyhotovením a krytím vyhovovať stanoveným prostrediam.

## VZDUCHOTECHNICKÉ ZARIADENIA

Všetky rozvody a zariadenia VZT musia spĺňať požiadavky STN 730872 :

- v každom mieste prestupu VZT zariadenia alebo potrubia cez požiarne deliacu konštrukciu, t.j. požiarne strop alebo požiarne stenu, musí byť osadená požiarne klapka, okrem prípadu keď je potrubie v celej dĺžke prechodu cez iné požiarne úseky chránené požiarne izoláciou ( triedy reakcie na oheň najviac B, v CHÚC oddelené potrubie výlučne stavebnou konštrukciou D1 ), a to aj v mieste prestupu, ak túto ochranu neposkytuje samotná požiarne deliaca konštrukcia.

- vzduchotechnické potrubia s prierezovou plochou najviac 0,04 m<sup>2</sup> môžu prestupovať bez požiarnych uzáverov, ak sú takéto prestupy od seba vzdialené min. 0,5 m, ak sú 2 prestupy bližšie, musí byť súčet ich prierezov najviac 0,04 m<sup>2</sup>.

- utesnenie prestupov VZT potrubia musí byť v danom prípade vždy hmotou triedy reakcie na oheň A1 (všetky požiarne deliace konštrukcie sú nehorľavé druhu D1) s požiarne odolnosťou rovnou požadovanej odolnosti steny, nepožaduje sa však vyššia ako 90 min,

- v mieste prestupu musí byť vždy nehorľavé potrubie min. vo vzdialenosti 0,5 m na každú stranu od požiarnej klapky. Projektant PO neodporúča používať iné potrubia ako nehorľavé (vzhľadom na podzemnú i nadzemnú požiarne výšku stavby). V CHÚC musia byť potrubia len nehorľavé (A1, resp. D1),

- všetky potrubia VZT, ktoré neslúžia pre vetranie CHÚC, musia byť od priestoru CHÚC požiarne oddelené konštrukciou druhu D1, v danom prípade vo výškovom jadre v CHÚC typu C s odolnosťou aspoň 60 minút, inde postačuje 30 minút (§75 ods.2 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z.), resp. s odolnosťou podľa stupňa PB (platí vyššia požiadavka, preto v ostatných CHÚC typu B je navrhovaná odolnosť aspoň 45 minút),

- otvory pre odvod odpadového vzduchu musia byť realizované podľa čl. 9 , t.j. minimálne v 1,5 metrovej vzdialenosti od nasávacích otvorov a od východov z chránených únikových ciest, resp. ich prirodzených vetracích otvorov, odporúča sa však aspoň 3 m.

Na základe uvedených požiadaviek sú v stavbe navrhované nehorľavé potrubia VZT, na ktorých sú v mieste prestupov cez požiarne deliace konštrukcie osadené požiarne klapky. Tam, kde je v požiarne deliacej konštrukcii otvor pre vetranie bez potrubia, sú navrhované stenové požiarne VZT uzávery (pre vetranie technických priestorov v suterénoch) alebo namiesto nich môžu byť osadené aj požiarne vetracie mriežky, ktoré sa pri požiari napenia a uzavrujú (vo výkresoch sú jednotne označené ako stenové požiarne uzávery).

Upozornenie:

Špecialista PO odporúča inštalovať ovládané stenové požiarne VZT uzávery (ovládané EPS rovnakým spôsobom, ako požiarne klapky), môžu byť však použité aj s tepelnou poistkou, príp. napeňovacie, avšak v požiarne stenách okolo CHÚC požaduje výlučne stenové požiarne VZT uzávery so servopohonom ovládané pomocou EPS.

V niektorých prípadoch bolo nutné použiť aj chránené potrubia VZT, ktoré budú (vrátane závesného systému) dosahovať požiaru odolnosť podľa výkresovej dokumentácie. V CHÚC však nepostačuje požiaru izolácia, prechádzajúce potrubie VZT musí byť požiarne oddelené od CHÚC požiarными konštrukciami (doskami) typu EI z materiálov A1, príp. A2, s1, d0. V ostatných požiarных úsekoch môžu byť použité materiály pre požiarne izolácie triedy reakcie na oheň najviac B.

V celej stavbe sú navrhované jednotne požiarne klapky a stenové požiarne uzávery 90 D1, teda vyhovujú pre všetky stupne PB, preto vo výkresovej dokumentácii nie je odolnosť uvádzaná. Požiarne klapky sú so servopohonom, tepelným spúšťaním a signalizáciou stavu, budú ovládané teda aj signálom EPS. Tým sa zabezpečí aj požiadavka, aby sa zamedzilo nielen šíreniu požiaru, ale aj jeho splođín. V prípade použitia stenových VZT požiarных bude taktiež jednotná požiaru odolnosť 90 D1.

Signalizácia stavu klapiek a ovládaných stenových uzáverov bude vyvedená do ohlasovne požiarov - veľína. K požiarным klapkám i stenovým požiarным uzáverom musí byť vždy umožnený prístup a tento je nutné na zakrývajúcích konštrukciách aj vyznačiť (obklady, podhlady).

Špecialista PO súčasne upozorňuje na potrebnú dokumentáciu požiarных klapiek podľa vyhlášky MV SR č. 478/2008 Z.z.

Zvislé šachty VZT budú tvoriť samostatné požiarne úseky, prevedené podľa čl.15 a 16 STN 73 0872. Strojovne VZT tvoria samostatné požiarne úseky.

Požiarne vetranie, t.j. vetranie všetkých CHÚC bude zabezpečené samostatnými zariadeniami, ktoré budú od ostatných požiarных úsekov i ostatných zariadení VZT požiarne oddelené.

Chránené únikové cesty musia mať požiarne vetrané všetky priestory, t.j. okrem schodísk a predsiení aj chodby a predsieni v 1.N.P. až po vyústenie CHÚC do vonkajšieho priestoru. Táto požiadavka je v projekte VZT splnená.

Každá CHÚC (schodisko aj s požiarnou predsieňou) tvorí samostatný PÚ. Pre každý samostatný PÚ je teda navrhnuté iné zariadenie VZT, pričom každé bude súčasťou len toho PÚ, ktorý vetrá.

Ovládanie VZT okrem požiarneho vetrania:- všetky zariadenia celej stavby budú v súlade s čl. 26 STN 730872 ovládané z jednej ohlasovne požiaru (veľína), a to automaticky (na základe zvoleného programu v závislosti od signálu EPS), alebo manuálne tlačidlami vo veľíne odstavením zariadení od napájania. V prípade požiaru budú odstavené všetky zariadenia neslúžiace pre požiarne vetranie. Vo veľíne bude signalizovaný aj stav VZT zariadení.

Ovládanie jednotiek požiarneho vetrania celej stavby bude z veľína stavby, a to automaticky podľa zvoleného programu na základe signálu EPS, alebo manuálne (v prípade zlyhania automatického ovládania) tlačidlami vo veľíne, ktorými sa diaľkovo bude dať spustiť požiarne vetranie priamo v rozvádzačoch PTZ. Stavby všetkých zariadení požiarneho vetrania budú signalizované v ohlasovni požiaru (veľíne).

Spúšťanie požiarneho vetrania je možné vykonať tlačidlami EPS (pri ich stlačení dôjde k poplachu a teda aj k spusteniu požiarneho vetrania). Bez ohľadu na zvolený systém musí byť tento ovládací prvok požiarneho vetrania umiestnený vo výške 1,5 až 2 m nad podlahou. Tieto tlačidlá je nutné označiť aj viditeľným, čitateľným a ľažko odstrániteľným nápisom „Vetranie únikovej cesty“ tak, aby nápis bol dobre osvetlený núdzovým osvetlením (resp. môže byť nápis vyhotovený zo svetielkujúcich farieb). Veľkosť písma nápisu je aspoň 40 mm.

Napojenie zariadení požiarneho vetrania je požadované rovnaké ako u všetkých zariadení, ktoré musia byť v prevádzke počas požiaru. Požiarne vetranie musí mať zabezpečenú trvalú dodávku elektrickej energie a napojenie prevedené káblami podľa STN 920203 a STN 920205. Trvalá dodávka bude zabezpečená z dvoch na sebe nezávislých zdrojov. Druhý zdroj tvorí náhradný zdroj – dieselagregát stavby. Náhradný zdroj zabezpečí dodávku elektrického prúdu pre požiarne vetranie oboch CHÚC typu C bez ohľadu na miesto vzniku požiaru v stavbe minimálne počas doby 90 minút, u CHÚC typu B je tento požadovaný čas len 45 minút.

Okrem rozvádzačov aj ovládacie centrály a všetky rozvody zabezpečujúce ovládanie a napájanie požiarneho vetrania, musia spĺňať požiadavky na doby funkčnosti podľa STN 920203 a napojenie

prevedené káblami podľa STN 920205. Z uvedeného dôvodu musí byť takáto ovládacia centrála pre PTZ (ak je potrebná) umiestnená v požiarnom úseku požiarna rozvodne, príp. v požiarnom úseku veľína.

## POŽIARNA VODA

Celková potreba požiarnej vody bola stanovená hodnotou  $Q = 25 \text{ l.s}^{-1}$  podľa vyhlášky MV SR č. 699 / 2004 Z.z. a STN 92 0400. Uvedená hodnota bola určená podľa najväčšieho požiarneho úseku navrhovanej administratívnej budovy.

Vypočítané množstvo požiarnej vody bude možné čerpať kombinovaným spôsobom :

Z dvoch navrhovaných vonkajších nadzemných hydrantov DN 80, ktoré budú osadené na potrubí DN 250 mm. Tento zdroj má kapacitu  $12 \text{ l.s}^{-1}$ .

Zvyšných  $13 \text{ l.s}^{-1}$  vody bude čerpané z navrhovanej podzemnej nádrže o objeme  $25 \text{ m}^3$  so stálou zásobou požiarnej vody na požadovanú dobu 30 minút zásahu.

Požiarňa voda pre napojenie potrubia DN 250 je zabezpečená z jestvujúceho potrubia DN 300 mm, vedúceho ul. Vajnorská. Nadzemné hydranty budú osadené vo vzdialenosti väčšej než je odstupová vzdialenosť od stavby, minimálne však 5 m. Navrhované umiestnenie vonkajších nadzemných hydrantov je zakreslené v situácii požiarnej ochrany.

Na jednotlivých podlažiach posudzovanej administratívnej budovy je navrhnutý vnútorný požiarň vodovod, na ktorom budú osadené v súlade s požiadavkami STN 92 0400 hadicové zariadenia – hadicové navijaky s menovitou svetlosťou 25 mm a prietokom  $Q = 59 \text{ l . min}^{-1}$  tak, aby bol možný zásah jedným prúdom vo všetkých priestoroch všetkých požiarň úsekov.

Podľa požiadavky vyhl. MV SR č. 699 / 2004 Z.z. a čl. 5.12.1 STN 92 0400 stavbu s výškou viac než 30 m je nutné v zásahovej ceste zriadiť samostatný nehorľavý nezavodnený požiarň vodovod s priemerom minimálne DN 80 s výtokom na každom podlaží.

## ZARIADENIA PRE ZÁSAH

Verejné mestské komunikácia, vhodné pre príjazd mobilnej požiarnej techniky v zmysle § 82 Vyhlášky MV SR č. 94 / 2004 Z.z., musia viesť minimálne 30 m od navrhovanej stavby resp. 30 m od vstupov do stavby. Navrhované riešenie vyhovuje požiadavke.

Administratívna budova bude vybavená v zmysle § 84, ods. 2a Vyhlášky MV SR č. 94 / 2004 Z.z. vnútornou zásahovou cestou. Nástupná plocha sa potom podľa § 83, ods. 1b Vyhlášky MV SR č. 94 / 2004 Z.z. nepožaduje.

## POŽIARNE – TECHNICKÉ ZARIADENIA

Jedná sa o zariadenia, ktoré sú počas požiaru v činnosti a je potrebné ich v prípade požiaru ovládať. Navrhovaný spôsob ovládania :

- požiarne uzávery aretované v otvorenej polohe ( napr. rolety v garážach )
  - na signál EPS budú ovládané zálohované servopohony alebo elektromagnety, bude spätná signalizácia stavu na systém EPS, manuálne ovládanie tlačidlami priamo pri uzáveroch,
- odstavenie a dojazd výťahov pri požiaru ( odstavenie po dojazde a vyprázdnení ) :
  - na signál EPS do strojovní výťahov, výťahári zabezpečia signalizáciu stavov výťahov vo veľíne,

- VZT zariadenia :
  - uvedenie požiarneho vetrania jednotlivých CHÚC typu B i CHÚC typu C do činnosti, signál EPS na zálohovaný elektrický požiarly rozvádzač, umiestnený v požiarnej rozvodni
  - odstavenie zariadení, ktoré nie sú počas požiaru v činnosti - signál EPS priamo profesii elektro (odstavením napájania sa odstavajú aj bežné zariadenia VZT), uzavretie protipožiarlych klapiek, uzavretie ovládaných stenových VZT požiarlych uzáverov - signál EPS priamo profesii elektro (odstavením napájania sa klapky a uzávery VZT uzavajú),
  - navrhované požiarne vetrania a požiarne klapky budú mať zabezpečenú signalizáciu stavu vo veľine prostredníctvom ústredne EPS alebo MaR, požiarne vetrania budú mať vo veľine aj tlačidlá pre manuálne spustenie
- odstavenie stavby od elektrického napájania okrem PTZ :
  - signál EPS priamo profesii elektro, spätnú signalizácia stavu zabezpečí elektro, vo veľine budú aj tlačidlá pre manuálne odstavenie v prípade zlyhania automatického ovládania
- odstavenie stavby od prívodu plynu :
  - uzáver plynu kotolne je pred kotolňou a bude ovládaný manuálne,
  - hlavný uzáver plynu pre stavbu bude v exteriéri v nadzemnej skrini a bude ovládaný pri požiarly manuálne.
- prepojenie na náhradné zdroje pri strate napätia z trafo :
  - automatické prepojenie – neovláda sa
- zapnutie únikového núdzového osvetlenia:
  - podľa dodaného typu osvetlenia: trvale zapnuté NO so zálohovaním alebo zapnutie zálohovaného NO od signálu EPS profesiou elektro
- funkčnosť vnútorného požiarneho vodovodu vrátane čerpadiel pre tlakové pásma:
  - zálohované čerpadlá sú trvale v prevádzke, neovláda sa
- telefón - štátna linka v hlavnej ohlasovni požiaru
  - inštalácia linky do navrhovaného veľína, ovládanie manuálne obsluhou
- rozhlas pre hlasovú signalizáciu požiaru – automatické hlásenia: zabezpečuje systém EPS,
  - od signálu EPS sa aktivuje automatické hlásenie, hlásenie obsluhou vo veľine, ktorá riadi evakuáciu stavby, má prioritu

Všetky automaticky ovládané zariadenia musia mať možnosť aj manuálneho ovládania pre prípad zlyhania automatiky. Stavba predstavuje jednu ovládanú zónu.

Odstavovanie stavby od elektrickej energie (okrem požiarlynotechnických zariadení) je možné ovládať pomocou EPS i manuálne.

Nakoľko stavba má taxatívne stanovenú potrebu vnútorných zásahových ciest, má stanovenú i požiadavku na ovládanie požiarlynotechnických zariadení z ich priestoru.

Uvedená požiadavka je dosiahnutá tak, že PTZ sa budú ovládateľné (automaticky aj manuálne ) z priestoru existujúceho požiarneho veľína v objekte LS1, ktorý je priamo prístupný zo zásahovej cesty (CHÚC C). Stála obsluha vo veľine bude pre túto činnosť zaškolená.

## **ELEKTRICKÁ POŽIARNA SIGNALIZÁCIA**

Systém EPS v stavbe sa navrhuje z dôvodu bezpečnej evakuácie a včasného zásahu.

Hromadné garáže musia byť podľa § 88 ods. 3 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. chránené pomocou EPS, nakoľko v každom požiarlynom úseku je viac ako 50 áut. Systémom EPS budú chránené aj všetky ostatné suterénne priestory.

Taktiež všetky nadzemné podlažia stavby budú kompletne zabezpečené pomocou systému EPS – adresovateľné automatické hlásiče EPS vo všetkých priestoroch okrem priestorov bez požiarneho rizika, zariadenia pre hlasovú signalizáciu požiaru a tlačidlové hlásiče EPS pri východoch zo stavby a pri vstupoch do CHÚC.

Ako ústredňa EPS pre navrhovanú stavbu bude využívaná existujúca ústredňa EPS umiestnená v existujúcom veľíne v LS1. Vo veľíne tejto navrhovanej 2. etapy LS2 je uvažované s ďalšou ústredňou EPS ( 100 % rezerva ), ktorá je prípravou na úplne oddelený spôsob prevádzkovania oboch etáp.

Pomocou výstupov z EPS bude v prípade požiaru automaticky zabezpečená činnosť všetkých ovládaných požiarnotechnických zariadení a hlasová signalizácia požiaru. Hlasová signalizácia bude automaticky signalizovaná do podlažia, z ktorého prišlo hlásenie o požiari a následne bude slúžiť pre automatické alebo manuálne riadenie vysielania poplachových a evakuačných hlásení.

Ústredňa EPS je navrhovaná tak, aby plnila požadované základné funkcie §3 Vyhl. 726/2002 Z.z. a nadväzujúcich predpisov a bude mať dostatočnú kapacitu výstupov pre ovládané a ovládacie zariadenia.

Všetky zariadenia EPS musia mať preukázanú zhodu vlastností.

Ústredňa bude umožňovať denný a nočný režim.

V celej stavbe bude riešená dvojestupňová signalizácia požiaru.

Vlastnosti EPS musia zodpovedať požiadavkám vyhlášky MV SR č. 726/2002 Z.z.

## Velín

Všetky zariadenia a činnosti, ktoré sú popísané v súvislosti s veľínom, sa týkajú existujúceho veľína v existujúcej budove LS1. Okrem existujúceho veľína v existujúcej budove LS1 sa navrhuje aj nový veľín v posudzovanej stavbe. Navrhovaný veľín je ale uvažovaný len ako 100 % rezerva pre možnú oddelenú prevádzku LS1 a LS2 v budúcnosti.

V nadväznosti na zadnú zásahovú cestu (CHÚC C) je navrhovaná miestnosť **požiarneho veľína**. Do veľína musí byť prístup priamo z CHÚC alebo z exteriéru, táto podmienka je teda splnená. Požiarne veľín predstavuje požiarne ústredňu s ohlasovňou požiaru, z ktorej bude možné automaticky (cez ústredňu EPS) ovládať všetky požiarnotechnické zariadenia a kontrolovať i stavy ostatných vybraných zariadení v tejto etape stavby. Manuálne (tlačidlami) bude možné z veľína zabezpečiť hlavné bezpečnostné požiadavky na ovládanie v prípade zlyhania automatického ovládania, t.j. aspoň odstavenie stavby od napájania okrem požiarnotechnických zariadení a spustenie požiarneho vetrania v jednotlivých CHÚC. Budú tu umiestnené aj tlačidlá „central stop“ a „total stop“ Požiadavka ovládania požiarnotechnických zariadení zo zásahovej cesty bude teda splnená. Požiarne veľín bude tvoriť samostatný požiarne úsek. Núdzové osvetlenie tu musí byť navrhnuté v takej intenzite, aby bolo možné vo veľíne počas požiaru bez problémov pracovať.

Velín musí mať počas požiaru zabezpečené dostatočné vetranie a osvetlenie. Bude teda vetraný prirodzene oknami.

Upozornenie: Ak by pre zachovanie funkčnosti technológie veľína bolo potrebné umelé vetranie a chladenie, budú musieť byť prevedené ako požiarnotechnické zariadenia.

V navrhovanom veľíne bude zabezpečená stála vyškolená služba až v prípade oddeleného prevádzkovania budov LS1 a LS2. Z navrhovaného veľína bude potom riadená evakuácia v LS2 pomocou rozhlasu.

## Počet a druh výťahov v stavbe

Pri prevádzkových výťahoch je dôležité zabezpečiť, aby výťahy počas požiaru neuväznili osoby, ktoré sa v nich práve nachádzajú, nakoľko ich napájanie sa odstavuje. Prevádzkové výťahy musia mať zabezpečenú pri prerušení dodávky elektrickej energie možnosť dojazdu na referenčné podlažie (1.NP) alebo aspoň do najbližšej stanice. Po opustení kabíny je požadované uzatvorenie požiarne dverí šachty.

Preto musia byť prevádzkové výťahy :



buď dodané s vlastnou UPS, ktorá zabezpečí, že v prípade výpadku prúdu (teda i pri požiari) výťahy dôjdu aspoň do najbližšej stanice, kde môžu osoby vystúpiť. Po dojazde a vyprázdnení výťahov pri požiari sa dvere výťahov musia opäť zavrieť. Ďalej budú tieto výťahy nefunkčné až do obnovenia normálneho napájania,

alebo budú napojené na DA (potom musia byť vybavené automatickým režimom tak, aby sa po výpadku normálneho napájania naštartovali, zviezli do referenčného podlažia, po vyprázdnení uzavreli a neboli schopné ďalšej prevádzky). V takomto prípade pre rozvody potom platia tie isté podmienky, ako pre ostatné požiarnotechnické zariadenia, avšak postačuje podstatne kratšia doba funkčnosti káblov – teda minimálna = 30 min..

Náhradný zdroj v 3.PP (DA) s alternatívou B kapacitne uvažuje.

Pri výťahoch je ďalej dôležité zabezpečiť požiadavky na požiarne odolnosti šachtových stien a požiarnych uzáverov v nich (typ EI 30 D1 + C5, pokiaľ sa nachádzajú v CHÚC, tie, ktoré nie sú v CHÚC, môžu mať typ EW 30 D1 + C5). V jednej spoločnej šachte smú byť umiestnené najviac 3 prevádzkové výťahy, v danom prípade sú každý vo svojej šachte a najviac dve šachty tvoria jeden spoločný PÚ.

Signalizácia o stave všetkých výťahov bude vyvedená do veľína.

## HLASOVÁ SIGNALIZÁCIA POŽIARU

Posudzovaná výšková administratívna budova musí byť v zmysle požiadaviek § 90 Vyhlášky MV SR č. 94 / 2004 Z.z. vybavená hlasovou signalizáciou požiaru.

V súlade s vyhl., §90 bude v stavbe realizovaná hlasová signalizácia požiaru (ďalej len HSP). V posudzovaných priestoroch budú osadené reproduktory tak, aby bola zabezpečená zrozumiteľná počuteľnosť rozhlasového vysielania vo všetkých priestoroch.

Pretože HSP je zariadením, ktoré musí zostať v prevádzke aj počas požiaru, musí byť jeho inštalácia realizovaná káblami B2ca - s1,d1,a1 v súlade s Prílohou B, normy STN 92 0203.

HSP bude prepojený s výstupmi ústredne EPS; tá po vyhlásení požiarneho poplachu automaticky spustí evakuačné hlásenie v príslušnom priestore. Pre stavbu je uvažovaná postupná evakuácia. Podmienky pre postupnú evakuáciu, logické a časové nadväznosti budú definované v požiarnej matici, podľa ktorej sa bude programovať ústredňa EPS.

## PRENOSNÉ HASIACE PRÍSTROJE

Počet, druh ako aj rozmiestnenie prenosných hasiacich prístrojov ( PHP ) je stanovený pre jednotlivé požiarne úseky posudzovanej stavby podľa STN 92 0202-1. Navrhované umiestnenie PHP je zrejme z výkresovej časti protipožiarneho zabezpečenia.

V súlade s Vyhláškou MV SR č. 719/2002, § 18, ods. (11) PHP musí byť uchytený na stenu tak, aby jeho rukoväť bola vo výške max. 1,50 m nad príslušnou podlahou, prípadne voľne položený na podlahe.

V súlade s Nariadením vlády SR č. 387/2006 musí byť stanovište PHP označené piktogramom pre hasiace prístroje. K PHP musí byť stále voľný prístup.

Vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly PHP podrobne definuje vyhláška MV SR č. 719/2002.

## POŽIADAVKY NA ELEKTRICKÉ ZARIADENIA

Všetky elektrické zariadenia sú navrhnuté v súlade s určenými vonkajšími vplyvmi podľa platných predpisov elektro. Protokol o určení vonkajších vplyvov je súčasťou projektovej dokumentácie v časti elektro.

Prestupy káblov cez požiarne deliace konštrukcie, rovnako ako všetky ostatné prestupy, budú vždy požiarne utesnené s požiarou odolnosťou certifikovaného prestupu rovnou požadovanej odolnosti požiarne deliacej konštrukcie, ktorou prestupujú, maximálne však 90 minút.

Elektrické rozvody sú v stavbe navrhované v súlade s platnými normami elektro (musia byť dodržané podmienky pre dovolený súbeh rozvodov a ich vzájomné vzdialenosti).

Elektrické rozvody (okrem rozvodov zabezpečujúcich výlučne CHÚC), ktoré prechádzajú cez požiarne predsiene oboch CHÚC C, budú musieť byť v celej svojej trase stavebne oddelené od CHÚC konštrukciou druhu D1 s odolnosťou 60 minút.

Elektrické rozvody pre zariadenia, ktoré musia byť počas požiaru v prevádzke, sú navrhované z káblových systémov, ktorých druh a prevedenie určuje STN 920203 a STN 920205.

Jedná sa o tieto zariadenia s predpísaným druhom káblu a požadovanou najmenšou dobou funkčnosti celej trasy (káblového systému vrátane jeho ukotvenia):

- odstavenia od napájania elektrickou energiou	PS 30
- ovládanie požiarnych uzáverov	PS 30
- núdzové osvetlenie	PS 60
- núdzové osvetlenie CHÚC typu C a súčasne zásahových ciest	PS 90
- núdzové osvetlenie CHÚC typu B a súčasne zásahových ciest	PS 60
- vetranie únikových ciest	PS 45 v CHÚC B, PS 90 v CHÚC C
- ovládanie vetrania únikových ciest tlačidlami	PS 45 v CHÚC B, PS 90 v CHÚC C
- elektrická požiarne signalizácia - trasy	PS 30
- domáci rozhlas	PS 60
- zosilňovacie čerpadlá požiarneho vodovodu	PS 90

Trasy funkčných káblov, napájané zariadenia PTZ a ich zdroje sú riešené v PD elektro podľa čl. 4.1.21 STN 920203.

Okrem toho pre všetky rozvody (bez ohľadu na účel) platí požiadavka vo vybraných priestoroch na druh káblov:

- v celom PÚ každej CHÚC (sú dovoľené len káble pre danú CHÚC) - B2<sub>ca</sub>,s1,d1,a1

#### Upozornenie:

Pokiaľ majú byť ČCHUC priestormi bez požiarneho rizika( napr. výťahová lobby ), a prechádzajú nimi káblové trasy, tak buď budú tieto trasy od ČCHÚC požiarne oddelené obdobne ako v CHÚC alebo ťadeto na rozdiel od CHÚC môže voľne prechádzať, ale musia spĺňať podmienku na druh káblov B2<sub>ca</sub>,s1,d1,a1.

Uvedené požiadavky na druhy káblov rešpektujú vo svojich projektoch všetky dotknuté profesie, ktoré vedú káblové rozvody akéhokoľvek druhu.

Požadované doby funkčnosti pri požari budú zabezpečené funkčnými rozvodmi (PS), rovnako je však potrebné chrániť aj rozdávzače zabezpečujúce chod a ovládanie požiarnotechnických zariadení tak, aby bola zabezpečená ich prevádzka bez ohľadu na miesto vzniku požiaru. Preto tieto rozvádzače musia byť požiarne oddelené od ostatných priestorov a súčasne oddelené aj od ostatných rozvádzačov, ktoré nezabezpečujú požiarnotechnické zariadenia. Pre splnenie tejto podmienky sú vytvorené samostatné PÚ požiarnej rozvodne pre PTZ i náhradných zdrojov.

Požiadavka na zachovanie celkovej funkčnosti rozvádzača počas požiaru sa vzťahuje nielen na rozvádzač silového napájania, ale aj na rozvádzače a zariadenia, podieľajúce sa na ovládaní a riadení požiarnotechnických zariadení (vrátane kabeláže), ktoré majú byť umiestnené v chránenom PÚ, napr. v samostatnom PÚ požiarnej rozvodne alebo v požiarnej velíne, príp. v CHÚC, ak slúžia pre ňu.

Napojenie všetkých požiarotechnických zariadení na zdroje (zariadení, ktoré v prípade požiaru musia byť v činnosti a potrebujú k tomu elektrickú energiu) je navrhované z trafostanice a z náhradných zdrojov. Náhradnými zdrojmi sú centrálné batérie v rozvodni NO (pre núdzové osvetlenie) a dieselagregát v 3.PP pre ostatné PTZ, čím je pre ne zabezpečený I. stupeň dôležitosť napájania.

Odstavenie ostatných elektrických zariadení :

Všetky elektrické zariadenia, ktoré nezabezpečujú chod požiarotechnických zariadení, musia byť v prípade požiaru (ostrý poplach) odstavené od napájania, a to automaticky v závislosti od signálu ústredne EPS alebo manuálne. Aj pri automatickom ovládaní musí byť umožnené aj priame manuálne vypnutie tlačidlami z bezpečného miesta. Preto budú napojené na vypínateľné časti HR. Hlavný rozvádzač (HR) sa vypína automaticky pri požiaru v závislosti na signáli EPS alebo manuálne tlačidlom „central stop“ vo velíne (ohlasovni požiaru). Takto odstaviť bude možné naraz len celú stavbu okrem PTZ.

Vo velíne bude aj tlačidlo „total stop“, ktoré sa vypína manuálne len na základe pokynu hasičov aj zostávajúca časť elektroinštalácie. Upozornenie: Výťahy môžu byť odstavené až po vyprázdnení, preto je potrebný spätný signál od výťahov a až potom môže dôjsť k „central stopu“.

Vo velíne budú signalizované aj stavy hlavných rozvádzačov.

Núdzové osvetlenie v zmysle požiadaviek § 73 a § 74 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. je navrhované vo všetkých priestoroch CHÚC (všetky schodiská stavby) po celej ich dĺžke až po východy zo stavby a nad vstupmi do CHÚC z jednotlivých podlaží. Ďalej musí byť zrealizované v NÚC, ktoré slúžia pre viac ako 50 osôb. Ide teda o únikové cesty aj z prenajímaných priestorov služieb a obchodu ako aj z haly v 1.NP. Ďalej musí byť núdzové osvetlenie na únikových cestách v prenajímaných administratívnych podlažiach, a to minimálne na hlavných komunikáciách (bez ohľadu na to, či budú vytvorené stavebné chodby, alebo budú len vymedzené nábytkom).

Dostatočné núdzové osvetlenie bude mať ohlasovňa požiaru (velín), miestnosti a priestory náhradných zdrojov, tlaková stanica vody a kotolňa. Dostatočnú intenzitu NO musí mať aj každé stanovisko hadicového navijaka, uzáver plynu kotolne a východy z budovy.

V podzemných garážach je núdzové osvetlenie vzhľadom na počty osôb tiež navrhované, a to na všetkých komunikačných trasách,

Núdzové osvetlenie v danej stavbe musí byť riešené podľa STN 920203 čl. 6.2.1 s napájaním z centrálneho napájacieho systému z batérií a musí byť vybavené automatickým skúšobným systémom núdzového únikového osvetlenia z batérií najmenej typu P. Funkčnosť káblov min. PS 60 v celej stavbe okrem rozvodov do CHÚC C, kde sa požaduje PS 90. Miestnosť centrálneho zdroja NO tvorí samostatný PÚ.

Núdzové osvetlenie musí byť na únikových cestách rozmiestnené tak, aby na požadovaných únikových cestách dosahovalo dostatočnú intenzitu podľa platných predpisov.

Upozornenie:

1/ Vo výkresoch PB je núdzové osvetlenie zakreslené definitívne nad dverami na únikových cestách a v CHÚC. Schematicky je zakreslené i pre únikové komunikácie a vo väčších priestoroch služieb i garážach, avšak konkrétny potrebný počet svietidiel NO a ich vzdialenosti sú predmetom projektu elektro.

2/ Vzhľadom na terén okolo stavby prebiehajú niektoré únikové cesty aj vonkajším priestranstvom, kým sa dostanú na bežné verejné komunikácie. Napr. pokračovanie CHÚC 2C po parkovacej streche 1. etapy a následne vonkajším schodiskom na terén, celá táto trasa by mala mať dostatočné vonkajšie osvetlenie i NO, riešené v 1.etape. Treba však zabezpečiť, aby toto osvetlenie bol s istotou funkčné aj v prípade požiaru v tejto riešenej stavbe (2. etape).

Smer úniku musí byť vyznačený na všetkých únikových cestách všade tam, kde nie je priamo viditeľný východ na voľné priestranstvo. V priestoroch, kde je núdzové osvetlenie navrhované, bude táto požiadavka zabezpečená núdzovými svietidlami, ktoré môžu byť opatrené nálepkami

s piktogramami. Inde budú smerové tabuľky. V CHÚC typu B aj C však musia byť všetky smery úniku vyznačené zariadeniami s vlastným zdrojom svetla

## **6. STAVEBNÉ KRITÉRIÁ**

### **6.1 POŽIADAVKY NA NÁJOMCU**

#### **Všeobecne**

V prípade, že nájomcov zámer, práce alebo povolenie na užívanie prevádzky nebudú zodpovedať stavebnému povoleniu stavby alebo kolaudačnému rozhodnutiu stavby obstaranými prenajímateľom pre stavbu ako celok, musí nájomca zažiadať o zmenu povolenia užívania a prevádzky nájomných priestorov od dotknutých orgánov štátnej a verejnej správy na svoje náklady.

#### **Schválený dizajn**

Prenajatý priestor musí byť postavený v súlade s jeho projektmi, ktoré schváli koordinátor a hlavný architekt prenajímateľa a tento prenajatý priestor musí spĺňať všetky miestne a štátne nariadenia, príkazy a predpisy stavebného zákona. V prípade rozporu realizácie priestoru s odsúhlasenou dokumentáciou, bude okamžité zastavenie všetkých prác nájomcu.

Ak priestory neboli postavené v súlade s uvedenými schválenými projektmi, nebude nájomcovi povolené otvoriť tieto priestory, pokiaľ nespĺnia tieto požiadavky. Nájomca však nebude oslobodený od plnenia všetkých ostatných záväzkov podľa Zmluvy o uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov.

#### **6.1.1 REALIZÁCIA PRIESTORU DODÁVATEĽOM NÁJOMCU**

Akékoľvek práce realizované dodávateľom nájomcu sú povolené, až po odovzdaní nájomného priestoru do užívania.

#### **Stavebný dohľad - dozor**

Nájomca zabezpečí stavebný dozor s požadovaným oprávnením, alebo zástupcu na stavenisku počas celej doby realizácie stavby v priestoroch nájomcu. Prenajímateľ bude požadovať zastavenie všetkých prác v priestoroch nájomcu, ak takéto dohľad neexistuje.

#### **6.1.2 VYDANIE OPRÁVNENIA VSTUPU NA STAVBU**

Vstupky pre nájomcu a jeho dodávateľov zabezpečí nájomca (distribúcia vstupiek) u koordinátora formou objednávky s menným zoznamom všetkých osôb, ktoré budú mať prístup na stavbu (dodávateľa nájomcu, architekt nájomcu, všetci technickí pracovníci nájomcu a nájomca) v digitálnej forme (Word - .doc). Vydanie vstupky bude do 48 hod. Vstupky na stavbu pre nájomcu resp. jeho dodávateľov budú postúpené zdarma.

Prevzatím vstupiek na stavbu nájomca písomne prevezme plán BOZP stavby a potvrdí, že bol s týmto plánom oboznámený. Po ukončení všetkých stavebných prác, resp. začatím užívania priestoru, alebo odovzdaním priestoru na užívanie nájomca vráti všetky vstupky príslušnému koordinátorovi.

V prípade neodovzdania (nevrátenia) vstupky po ukončení realizácie nájomnej jednotky (najneskôr do 10 dní od odovzdania priestoru na užívanie, resp. ukončenia prác, či otvorenia prevádzky) bude nájomcovi účtovaná suma 33,- EUR/ks - jednostranne vystavená faktúra. Stratu a zmenu treba promptne riešiť (bez sankčných následkov), v opačnom prípade všetky okolnosti znáša nájomca.

Ak v prípade kontroly stavby strážnou službou prenajímateľa, sa budú dodávateľa resp. osoby nájomcu (označenie vstupkou nájomcu) nachádzať mimo priestorov pre nich určených (mimo ich

nájomného priestoru a v určených komunikačných priestoroch), napr. v rozvodni EL.NN, v strojovni VZT, iné, budú tieto osoby vykázané zo stavby a vstupky im budú odobrané.

### **Výber dodávateľa**

Nájomca si môže na realizáciu svojich nadštandardných stavebných prác vybrať iba takého dodávateľa, ktorý spĺňa všetky požiadavky ohľadne legislatívnych ustanovení a poistenia. Nájomca poskytne prenajímateľovi pred začatím prác Informačný formulár nájomcovho dodávateľa – zoznam dodávateľov (vrátane telefonických a emailových kontaktov). Zoznam sa nevzťahuje na dodávateľov interiérového zariadenia (nábytok, atď.). Pri realizácii prác dodávateľom nájomcu, nesmie tento dodávateľ obmedzovať práce prenajímateľa. V prípade sporu bude nájomca upozornený na možnosť vykázania jeho dodávateľov zo stavby po dobu prác prenajímateľa.

### **6.1.3 POISTENIE**

Nájomca a dodávateľ nájomcu, v prípade realizácie nájomného priestoru vlastným dodávateľom, musí uzavrieť a udržiavať od začiatku až do konca dokončenia svojich prác na vlastné náklady Stavebno-montážne poistenie, poistné krytie zodpovednosti za škody voči tretím osobám vo výške minimálne 664 tis. EUR pre prenajaté priestory s plochou menšou ako 100m<sup>2</sup> a vo výške minimálne 1,33 mil. EUR pre prenajaté priestory s plochou väčšou ako 100m<sup>2</sup>, s kombinovaným jednorazovým limitom.

### **6.1.4 INŽINIERSKE SIETE**

Nájomca si v prípade záujmu o pridelenie telefónnej linky zabezpečí na vlastné náklady pridelenie linky na základe žiadosti na príslušnom úrade telekomunikácií.

Elektrická energia a voda sa bude účtovať nájomcovi zo strany prenajímateľa na základe skutočne odčítaných hodnôt meračov.

### **6.1.5 INÉ**

#### **Bezpečnosť**

Nájomca zaistí bezpečnosť svojich priestorov na vlastné náklady.

#### **Odpadové hospodárstvo**

Nájomca zabezpečí skládku a odvoz stavebného odpadu na vlastné náklady.

## 6.2 POŽIADAVKY NA DODÁVATEĽA NÁJOMCU

Nájomca si môže na realizáciu svojich stavebných prác vybrať iba takého dodávateľa, ktorý spĺňa všetky požiadavky ohľadne legislatívnych ustanovení a poistenia. Nájomca poskytne prenajímateľovi pred začatím prác Informačný formulár nájomcovho dodávateľa – zoznam dodávateľov (vrátane telefonických a emailových kontaktov). Zoznam sa nevzťahuje na dodávateľov interiérového zariadenia (nábytok, atď.). Pri realizácii prác dodávateľom nájomcu nesmie tento dodávateľ obmedzovať práce prenajímateľa. V prípade sporu bude nájomca upozornený na možnosť vykázania jeho dodávateľov zo stavby po dobu prác prenajímateľa.

### Oboznámenie sa s prácou

Nájomca zabezpečí, že pred začatím stavebných prác sa jeho dodávateľ dôkladne oboznámi so všetkými podmienkami práce a požiadavkami, ako sú uvedené v Zmluve o uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov a v Technickej a Dizajnovej príručke.

### Zaregistrovanie na pracovisku

Pred začatím výstavby nájomného priestoru sa dodávateľ nájomcu musí zaregistrovať u koordinátora, resp. stavbyvedúceho priamo na stavenisku a predložiť:

- Doklad o schválení Realizačného projektu nájomného priestoru zo strany koordinátora v prípade, ak je priestor odovzdávaný stavbyvedúcim.
- Doklad o poistení dodávateľa nájomcu potvrdzujúci minimálne krytie, ako je špecifikované v bode 6.1.3 Poistenie.

Poistka musí zabezpečiť poistné krytie v zmysle tejto príručky, a prenajímateľovi sa musí 30 dní vopred oznámiť ukončenie, alebo zmena poistenia. Žiadnemu dodávateľovi nájomcu nebude povolené začať práce (vstup na stavbu) dovtedy, kým nájomca nepredloží prenajímateľovi požadované osvedčenie vo veci poistenia.

**Prenajímateľ si vyhradzuje právo nepovolit' použitie akejkoľvek látky, o ktorej je prenajímateľ presvedčený, že jej použitie môže byť nebezpečné.**

### 6.2.1 STAVEBNÉ PREDPISY A NARIADENIA PRE DODÁVATEĽA

#### Schválené projekty

Dodávateľ nájomcu bude mať na stavenisku vždy súbor schválených Realizačných projektov a nesmie sa od týchto výkresov a špecifikácií odchýliť bez získania predchádzajúceho písomného povolenia od nájomcu a prenajímateľa a príslušného stavebného odboru alebo štátneho úradu, pokiaľ by to osobitne tomu podliehalo.

#### Kvalita vyhotovenia

Práce nájomcu musia byť dôkladné, prvotriedne a odborné a musia byť v dobrom a používateľnom stave k dátumu ich dokončenia. V prípade nekvalitného vyhotovenia, alebo nenáležitosti sa správanie nájomcu, alebo nájomcovho dodávateľa prenajímateľ požiada, aby sa všetky práce v priestoroch nájomcu okamžite zastavili.

Všetky náklady vyplývajúce z takéhoto opatrenia a akékoľvek následné oneskorenia sú zodpovednosťou nájomcu a výlučne na jeho náklady.

### **Stavebný dohľad**

Dodávateľ nájomcu zabezpečí stavebný dozor s požadovaným oprávnením, alebo zástupcu na stavenisku počas realizácie stavby v priestoroch nájomcu. Prenajímateľ bude požadovať zastavenie všetkých prác v priestoroch nájomcu, ak takýto dohľad neexistuje.

### **Koordinácia prác**

Práce nájomcu musia byť koordinované so všetkými prácami, ktoré vykonáva alebo má vykonávať prenajímateľ a iní užívatelia projektu do takej miery, aby práce nájomcu nerušili, alebo neoneskorovali dokončenie akýchkoľvek iných prác prenajímateľa (koordináciu zabezpečuje nájomca, resp. jeho zástupca, alebo jeho stavebný dozor). Žiadny dodávateľ, alebo subdodávateľ, ktorý sa zúčastňuje na nájomcových prácach, nesmie poškodiť, spôsobiť ujmu, rušiť, alebo oneskoriť dokončenie budovy alebo akejkoľvek inej časti stavby v rámci projektu.

Všetci dodávatelia a subdodávatelia musia dodržiavať všetky postupy a nariadenia stanovené prenajímateľom pre integráciu nájomcových prác s tou prácou, ktorá sa má vykonať v súvislosti s týmto projektom.

Nájomcove zariadenia, tovar, sanitárne zariadenia, odpad a odpadky sa nikdy nesmú nachádzať vo verejných priestoroch, verejných chodbách a exteriéroch prenajímateľnej budovy. V prípade výskytu budú do 6 hod. zlikvidované na náklady nájomcu a nájomca bude sankcionovaný vo výške 333,- EUR. V prípade, že je potrebné viesť akékoľvek nájomcove položky technického, elektrického, alebo inštaláčného vybavenia cez priestory iného nájomcu, musí to dodávateľ nájomcu oznámiť koordinátorovi nájomcov a koordinovať svoju prácu s tým nájomcom, cez ktorého priestory budú tieto položky viesť.

### **Oprava škôd**

Nájomca bude zodpovedný za opravu, nahradenie alebo odstránenie akejkoľvek škody, ktorú spôsobil jeho dodávateľ na prácach ktoréhokoľvek iného dodávateľa v akejkoľvek oblasti LSP2. Od dodávateľa nájomcu sa bude vyžadovať udržiavanie sústavnej ochrany iných priestorov takým spôsobom, aby sa zabránilo akýmkoľvek škodám na tomto majetku a jeho vybavení.

### **Pracovné oblasti**

Nájomcov dodávateľ bude skladovať všetky stavebné materiály a vykonávať všetky operácie v rámci jeho priestorov a takého ďalšieho priestoru, ktorý mu môže prenajímateľ osobitne povoliť. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty skladovaného materiálu a náradia dodávateľa nájomcu.

Všetok odpad, stavebná sutina a nadbytočné stavebné materiály bude dodávateľ nájomcu odstraňovať zo staveniska denne na vlastné náklady. Ak nájomca nespĺní vyššie uvedené, začne prenajímateľ po 24-hodinovom upozorení potrebné vyčistenie, zbúranie a odstránenie, ktoré vyúčtuje nájomcovi. Ďalej je nájomca povinný dodržiavať pokyny prenajímateľa, resp. koordinátora, ktoré sa týkajú výkonu hlučných prác. V prípade realizácie priestoru počas plnej, resp. čiastočnej prevádzky LSP2 je nájomca, resp. jeho dodávateľ povinný zabezpečiť vykonávanie hlučných prác v čase mimo otvorenia, t.j., že hlučné práce musia byť vykonané v nočných hodinách. Termín začatia a ukončenia hlučných prác v nočných hodinách stanoví koordinátor vopred písomným protokolárnym záznamom (termín sa môže líšiť v závislosti od polohy priestoru voči celému LSP).

### **Prachové zábrany**

Od nájomcovho dodávateľa sa vyžaduje, aby zabezpečil polyetylénovú prachovú zábranu nad oplotením okolo stavby. Vedenia návratného vzduchu a všetky zariadenia požiarnej signalizácie musí nájomcov dodávateľ takisto prikryť polyetylénom, aby sa zabránilo vráteniu prachu a iného materiálu do vzduchotechnického systému prenajímateľa. Týka sa to aj EPS hlásičov. V prípade spustenia požiarneho hlásiča vplyvom prachu spôsobeného dodávateľom nájomcu, resp. znečistenie VZT potrubia (zanášaním prachu nasávacej výustky VZT) počas výstavby nájomného priestoru, mu bude vyúčtovaná sankcia (pokuta vo výške 8.300,- EUR).



### Práca po pracovnom čase

Nájomcov dodávateľ vopred oznámi strážnej službe (stavby, resp. budovy) prostredníctvom prenajímateľovho koordinátora všetky práce, ktoré sa majú vykonať počas víkendov, alebo mimo bežného pracovného času a zabezpečiť potrebný prístup a bezpečnosť, ako sa to uvádza v pravidlách a predpisoch na stavenisku.

### Bezpečnostné nariadenia

Nájomca a jeho dodávateľ budú dodržiavať všetky príslušné zákony, STN, kódexy, pravidlá a nariadenia, ktoré upravujú výkon nájomcových prác vrátane všetkých príslušných bezpečnostných nariadení vrátane Plánu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ktoré vydal hlavný dodávateľ stavby. Nájomcov dodávateľ prijme všetky potrebné bezpečnostné opatrenia na ochranu všetkých pracovníkov a verejnosti pred nehodou a na ochranu všetkého súkromného a verejného majetku.

V priestoroch sa v priebehu obdobia výstavby musia nachádzať prevádzkyschopné hasiace prístroje v dostatočnom počte a s dostatočnou kapacitou podľa platných požiarnych a bezpečnostných predpisov.

Pred prvým vstupom na stavbu nájomca písomne potvrdí oboznámenie sa s Plánom bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

### Umiestnenie informačných materiálov

Nájomcov dodávateľ alebo jeho subdodávateľ, nebudú umiestňovať žiadne informačné materiály v žiadnej časti stavby. Všetky takéto rozmiestnené materiály prenajímateľ odstráni a zlikviduje na náklady nájomcu.

### Odstraňovanie odpadu

Nájomcov dodávateľ bude počas svojho výkonu prác zodpovedať za denné odstraňovanie všetkého odpadu, stavebnej sutiny a prebytočných stavebných materiálov.

V prípade, že nájomcov dodávateľ nebude rešpektovať povinnosti týkajúce sa denného odvozu odpadu, túto povinnosť zabezpečí koordinátor nájomcov na náklady nájomcu.

### Zváranie a práca s otvoreným ohňom

Nájomcov dodávateľ zabezpečí požiarnu hliadku vždy, keď sa v priestoroch bude vykonávať akékoľvek zváranie alebo práca s otvoreným ohňom. Osoba, ktorá plní funkciu požiarnej hliadky, musí zostať v priestoroch najmenej 8 hodín po skončení každého (od ukončenia prác) zvárania v súlade s platným zákonom. **Nájomca si musí vopred zabezpečiť povolenie koordinátora nájomcov, resp. stavbyvedúceho. Povolenie musí byť písomné!**

### Strešné prieniky a prieniky betónových dosiek

Všetky strešné prieniky musí realizovať prenajímateľov dodávateľ na náklady nájomcu a musia zodpovedať štandardným kritériám prenajímateľa. Takýto prienik bude podliehať schváleniu hlavného architekta prenajímateľa, ktorý overí stavebné detaily, veľkosť, konfiguráciu, umiestnenie a podporu. Prenajímateľ môže požadovať od nájomcovho dodávateľa vykonanie röntgenovej skúšky pred začatím vŕtania na náklady nájomcu.

Nájomcov dodávateľ nemôže realizovať prieniky cez železobetónovú stropnú dosku. Prípadné požiadavky na prestup stropnou (podlahovou) doskou musí nájomca zabezpečiť písomný súhlas prenajímateľa a hlavného architekta a musí zabezpečiť statický posudok (písomný záznam, resp. statikom overený výkres) u statika prenajímateľa (viď. kontaktné adresy) na náklady nájomcu, ktorý predloží koordinátorovi prenajímateľa.

Všetky nájomcom vynútené práce realizované mimo hranice nájomného priestoru budú vykonané výlučne dodávateľom prenajímateľa na náklady nájomcu.

Nájomca zaplatí všetky náklady za tieto práce priamo prenajímateľovi na jeho požiadanie vopred.

### **Prístup na strechu**

Prístup na strechu je obmedzený iba pre pracovníkov prenajímateľa a pre prenajímateľom určených dodávateľov. Žiadnemu nájomcovmu dodávateľovi alebo subdodávateľovi nebude povolený prístup na technologickú strechu, pokiaľ nezískal písomné povolenie od prenajímateľovho koordinátora nájomcov, resp. od stavbyvedúceho.

### **Prístup do elektrických rozvodní a pripojenie na siete**

Všetky prípadné práce, ktoré požaduje vykonávať nájomca na zariadení elektrického rozvodu prenajímateľa, sa budú vykonávať v koordinácii s prenajímateľom určeným dodávateľom elektroinštalačných prác výhradne na náklady nájomcu. Prístup do spoločných elektrorozvodní bude možný len pod dohľadom prenajímateľom určeným dodávateľom elektroinštalačných prác na náklady nájomcu. Akýkoľvek zásah (odborný, či neodborný) do hlavných rozvodov prenajímateľa (stavby) je zakázaný. Nájomca sa môže pripájať výlučne na vopred určené prípojné body VZT, ZTI, CHL., EL.NN, SLP, ktoré sú ukončené klapkou VZT, guľovým ventilom (CHL., vody), elektromerovým rozvádzačom prenajímateľa – prípojný bod EL.NN (prípojka za elektromerom), odbočka kanalizácie (hrdlo s gumeným tesnením), SLP zásuvkou. Neodborné zapojenie, napojenie na prípojný bod, resp. spôsobenie škody, bude penalizované prenajímateľom vo výške 333,- EUR, a oprava (odborné zapojenie) bude vykonané dodávateľom stavby na náklady nájomcu bezodkladne jednostranným úkonom (zamedzenie spôsobenia ďalších škôd akéhokoľvek charakteru).

### **Platba za škody spôsobené prenajímateľovi**

Napriek akémukoľvek schváleniu zo strany prenajímateľa bude nájomca:

- platiť všetky pokuty alebo penále vyrubené akýmkoľvek štátnym orgánom, ktoré vyplývajú z nájomcových prác a neodkladne nahradí prenajímateľovi akékoľvek pokuty alebo penále, ktoré prenajímateľ zaplatil v dôsledku nájomcových prác,
- rýchlo a pohotovo realizovať na vlastné náklady všetky práce požadované akýmkoľvek štátnym orgánom, aby splnili požiadavky akýchkoľvek zákonov, nariadení, príkazov atď., ktoré sa týkajú nájomcových priestorov,
- rýchlo a pohotovo nahradí prenajímateľovi všetky náklady, výdavky alebo škody ľubovoľného charakteru, ktoré prenajímateľ utrpel v dôsledku realizácie stavebných prác na nájomcových priestoroch. V prípade naviac prác má prenajímateľ právo žiadať úhradu za tieto práce vopred.

### **Predloženie potrebných dokumentov dodávateľom nájomcu**

Pred začatím stavebných prác musí dodávateľ nájomcu predložiť výpis z obchodného registra spoločnosti dodávateľa.

## 7. ÚDAJE O PROJEKTE

### 7.1 KONTAKTNÉ ADRESY

---

#### STAVEBNÍK A INVESTOR

LO2 s.r.o.  
Plynárenská 7, 821 09 Bratislava

#### MANAGEMENT STAVBY

Immocap a.s.

##### Sídlo:

Plynárenská 7/C  
821 09 Bratislava  
Telefón: 02/582 228 00

##### Zodpovední:

Ing. Peter Sojka  
Plynárenská 7/C  
821 09 Bratislava  
Mobil: +421 917 596 426  
Email: [peter.sojka@immocap.sk](mailto:peter.sojka@immocap.sk)

#### HLAVNÝ KOORDINÁTOR NÁJOMCOV

Ing. Miroslav Urva  
Plynárenská 7/C  
821 09 Bratislava  
Mobil: +421 917 981 282  
Email: [miroslav.urva@immocap.sk](mailto:miroslav.urva@immocap.sk)

#### GENERÁLNY PROJEKTANT

.team ABJ architektonická kancelária, s.r.o.  
Bratislavská 80, 931 01 Šamorín  
Ing. arch. Tomáš Jávorka  
tel. +421 905 321 510, e-mail [javorka@abj.sk](mailto:javorka@abj.sk)  
Ing. arch. Rudolf Žákovský  
tel. +421 905 587 499, e-mail [zakovsky@abj.sk](mailto:zakovsky@abj.sk)

#### SPRACOVATELIA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE JEDNOTLIVÝCH PROFESIÍ:

##### Betónové konštrukcie:

ELTER constructions s.r.o.  
Ing. Ladislav Tausinger  
Trnavská cesta 61, 821 01 Bratislava,  
Telefón: +421 2 4333 5623, +421 2 4333 7809,  
Mobil: +421 905 255 270  
Email: [elter@elter.sk](mailto:elter@elter.sk)

**Zdravotechnika:**

INSSPOL spol. s.r.o.  
Ing. Ján Brížek  
Zátišie 1100/12, 831 03 Bratislava  
Mobil: +421 914 340 442  
Email: [brizek@insspol.com](mailto:brizek@insspol.com)

**Vykurovanie, chladenie, plyn:**

INSSPOL spol. s.r.o.  
Ing. Ján Brížek  
Zátišie 1100/12, 831 03 Bratislava  
Mobil: +421 914 340 442  
Email: [brizek@insspol.com](mailto:brizek@insspol.com)

**Vzduchotechnika:**

APIAGRA s.r.o.  
Ing. Richard Višňovský  
Slanická 36, 029 43 Zubrohlava  
Mobil: +421 918 633 961  
Email: [visnovsky@apiagra.sk](mailto:visnovsky@apiagra.sk)

**Elektro - silnoprúd:**

NECTEL s.r.o.,  
Ing. Lukáš Venit  
Sabinovská 10, 821 02 Bratislava  
Mobil: +421 940 627 097  
e-mail: [lukas.venit@nectel.sk](mailto:lukas.venit@nectel.sk)

**Elektro - slaboprúd:**

NECTEL s.r.o.,  
Ing. Lukáš Venit  
Sabinovská 10, 821 02 Bratislava  
Mobil: +421 940 627 097  
e-mail: [lukas.venit@nectel.sk](mailto:lukas.venit@nectel.sk)

**Meranie a regulácia:**

Sauter Building Control Slovakia s.r.o.  
Ing. Peter Adamec  
Galvaniho 15/B, 821 04 Bratislava  
Mobil: +421 918 888 184  
Email: [peter.adamec@sk.sauter-bc.com](mailto:peter.adamec@sk.sauter-bc.com)

**Protipožiarne zabezpečenie stavby:**

Morávek s.r.o.  
Ing. Karol Morávek  
925 27 Veľký Grob 412  
mobil: +421 907 785 364  
e-mail: [moravek@moravek.name](mailto:moravek@moravek.name)

**SHZ:**

TRASER s.r.o.  
Alexander Ibolya  
Priemyselná 828, 924 01 Galanta  
Mobil: +421 905 547 902  
Email: [ibolya@traser.sk](mailto:ibolya@traser.sk)

## 7.2 ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY

---

**Mestská časť Bratislava – Nové mesto**

Junácka 3216,  
831 04 Bratislava

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl. u. SR**

Ružinovská 8  
821 03 Bratislava

**Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru**

Staromestská 6  
814 71 Bratislava

**Technická inšpekcia Slovenskej republiky**

Holekova 3  
811 04 Bratislava

**Západoslovenská energetika, a.s.**

Čulenova 6  
816 47 Bratislava

**Slovak telecom, a.s.**

Jarošová 1  
830 01 Bratislava

## 7.3 DODÁVATELIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM

---

Požiarna ochrana (projekt)

Stabilné hasiace zariadenie (projekt aj realizácia)

Statika (projekt)

Elektrická požiarna signalizácia, domáci evakuačný rozhlas (projekt aj realizácia)

## 8. IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK

Meno nájomcu	_____	
Názov predajnej jednotky	_____	
Číslo priestoru	_____	
Veľkosť nájomnej plochy	_____	m <sup>2</sup>
Výpočet elektrických odberov		
- svetelné okruhy	_____	w
- svetelná reklama	_____	w
- zásuvkové okruhy	_____	w
Ostatné elektrické zariadenia	_____	w
(vymenovať)	_____	w
	_____	w
	_____	w
Celkový odber	_____	w/m <sup>2</sup>
Celková spotreba el. energie	_____	w/mes
Vypočítaná tepelná záťaž (chlad)	_____	
Vypočítaná tepelná záťaž (kúrenie)	_____	
Prívod čerstvého vzduchu (štandard dodávaný prenajímateľom, viď Technická príručka, časť VZT)	_____	m <sup>3</sup> / hod.
Prívod čerstvého vzduchu (vypočítaný)	_____	m <sup>3</sup> / hod.
Prívod čerstvého vzduchu (požadovaný štandard)	_____	m <sup>3</sup> / hod.
Hodnoty tlakových pomerov na výústkach dodávaných nájomcom	_____	
Odsávanie toaliet (nadštandard)	_____	m <sup>3</sup> / hod.
Iné požiadavky na úpravu VZT	_____	
	_____	
	_____	
Celková spotreba vody	_____	l/s
Množstvo odpadovej vody	_____	l/s
Telefónne linky (počet)	_____	ks
Dátové linky (počet)	_____	ks
Internetové pripojenia	_____	
Iné požiadavky na dátové prepojenia	_____	
	_____	
Ďalšie požiadavky (možno doplniť vo forme prílohy)	_____	
	_____	

## **9. DOHODNUTÉ NADŠTANDARDY**

## GRAFICKÉ PRÍLOHY

ČÍSLO VÝKRESU	<b>ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH - VÝKRESOV ADMINISTRÁIVNA NÁJOMNÁ JEDNOTKA</b>
<b>P01</b>	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIA PODLAŽÍ
<b>P02</b>	NÁJOMNÉ PLOCHY PODLAŽÍ
<b>P03</b>	KOMUNIKAČNÉ JADRO A VSTUPY NÁJOMCU
<b>P04</b>	ŠTANDARD SOCIÁLNEHO ZARIADENIA V JADRE
<b>P05</b>	ŠTANDARD KUCHYNKY NÁJOMCU
<b>P06</b>	ŠTANDARDNÉ PODLAHY A PRIEČKY NÁJOMCU
<b>P07</b>	ŠTANDARDNÉ DVERE NÁJOMCU
<b>P08</b>	ŠTANDARDNÉ PODHLADY NÁJOMCU A ROZVODY TZB NAD PODHLADOM
<b>P09</b>	REDUKOVANÉ NAPOJENIE PRIEČKY NA FASÁDU
<b>P10</b>	TYPICKÝ REZ FASÁDY A PARAPETNÝ KRYT VYKUROVANIA
<b>P11</b>	REZ FASÁDY BALKÓNA 4-6.NP
<b>P12</b>	REZ FASÁDY 13.NP - VÝSTUP NA TERASU
<b>P13</b>	LOGÁ NÁJOMCOV NA FASÁDE





## LAKESIDE PARK 02

### PROTOKOL O PREBERANÍ PRENAJATÉHO PRIESTORU

#### LAKESIDE PARK Phase 02

**Dátum:** [XXX]

**Budova:**

Lakeside Park Phase 02

**Podlažie:**

[XXX]

**Účastníci preberacieho konania:**

[XXX]

LO2 s.r.o.

(Prenajímateľ)

Peter Rajnoha

WOOD Real Estate Management, s.r.o.

(Prevádzkovateľ)

[XXX]

[XXX]

(Nájomca)

Nájomca preberá prenajaté priestory v budove Lakeside Park Phase 02 od Prenajímateľa.

V nadväznosti na odovzdávanie/preberanie prenajatých priestorov má Nájomca pripomienky alebo námietky uvedené v Prílohe 1 tohto Protokolu.

Nájomca potvrdzuje prevzatie predmetov v súlade s priloženým zoznamom.

Obe strany prehlasujú, že podpisom tohto protokolu s ním Nájomca súhlasí a preberá prenajaté priestory v ich súčasnom stave a ako sú v tomto protokole popísané a voči Prenajímateľovi nemá ďalšie nároky.

Zástupca Prenajímateľa a zástupca Nájomcu prečítali tento Protokol, podpísali ho podľa vlastnej vôle a každý si ponechal jeden originál.

---

[XXX]

LO2, s.r.o.

---

Peter Rajnoha

WOOD Real Estate Management s.r.o.

---

[XXX]

[XXX]

Nájomca

**Príloha 1**

**k PROTOKOLU O ODOVZDANÍ PRENAJATÉHO PRIESTORU**

**prenajatých priestorov**

**Lakeside Park Phase 02**

**Dátum:** [XXX]

V nadväznosti na odovzdávanie / preberanie prenajatých priestorov má Nájomca nasledujúce pripomienky alebo námietky:

**Stavy meračov:**

**Vady a nedorobky:**

**Zoznam prevzatých predmetov:**

---

[XXX]

LO2, s.r.o.

---

Peter Rajnoha

WOOD Real Estate Management s.r.o.

---

[XXX]

[XXX]

Nájomca

## Príloha č. 6 – Protikorupčná doložka

V súvislosti s uzavretím a plnením záväzkov na základe tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje, že:

- a) každá osoba konajúca v jeho mene sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukoľvek zamestnancovi alebo štatutárnemu zástupcovi Nájomcu alebo im spriazneným osobám, alebo osobe konajúcej v mene Nájomcu, s cieľom urýchliť bežné činnosti Nájomcu alebo dojednať výhody pre seba alebo inú osobu, ktorá sa podieľa na uzavretí alebo realizácii tejto Zmluvy,
- b) v prípade dôvodného podozrenia, že ktorákoľvek fyzická alebo právnická osoba konajúca v jeho mene sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľala na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto Zmluvy alebo prisľúbila, ponúkla alebo poskytla dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s Nájomcom, zmluvná strana bezodkladne oznámi túto skutočnosť príslušnému orgánu, alebo v prípade pochybnosti o okolnostiach takéhoto dôvodného podozrenia túto skutočnosť oznámi na e-mailovú adresu [spkkm.opk@vlada.gov.sk](mailto:spkkm.opk@vlada.gov.sk),
- c) v prípade, keď ho Nájomca upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je Prenajímateľ povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Nájomca môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena. Neposkytnutie súčinnosti ani po písomnej výzve s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 15 pracovných dní na odstránenie tohto dôvodného podozrenia je dôvodom na vypovedanie tejto Zmluvy.
- d) v prípade, keď sa preukáže právoplatným rozsudkom príslušného súdu, že Prenajímateľ sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto Zmluvy, Nájomca je oprávnený aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou platnosťou bez toho, aby Prenajímateľovi vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie Nájomcu od tejto Zmluvy, ak nebolo dohodnuté inak. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ak sa preukáže jeho porušenie ustanovení tejto doložky, odškodní Nájomcu v maximálnom možnom rozsahu alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením tejto protikorupčnej doložky.

### **Vysvetlenie pojmov:**

**Korupciou** sa rozumie ponúkanie, sľubovanie, poskytnutie, prijatie alebo požadovanie neoprávnenej výhody akejkoľvek majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty, konania alebo zdržanie sa konania, priamo alebo cez sprostredkovateľa, v súvislosti s obstarávaním vecí všeobecného záujmu alebo v rozpore s platnými právnymi predpismi, ako aj úplatok alebo odmena pre osobu za to, aby konala alebo sa zdržala konania v súvislosti s plnením svojich povinností, výkonom právomocí, povolania alebo funkcie. Pod pojmom korupcia sa rozumie aj zneužitie moci alebo postavenia vo vlastný prospech alebo v prospech iných osôb.

**Korupčným správaním** sa rozumie konanie poškodzujúce verejný záujem, najmä zneužívanie moci, právomocí, vplyvu či postavenia, navádzanie na takéto zneužitie, klientelizmus, rodinkárstvo, protekcionárstvo, vydieranie, uprednostňovanie osobného záujmu pred verejným záujmom pri plnení služobných alebo pracovných úloh, poskytovanie a prijímanie nenáležitých výhod bez oprávneného nároku na poskytnutie protislužby (tzv. prikrmovanie), sprenevera verejných zdrojov, prejavy, o ktorých je možné odôvodnene predpokladať, že osoba dáva najavo svoj úmysel byť účastníkom korupčného vzťahu.

**Spriaznenou osobou** sa rozumie blízka osoba podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; príslušník určitej politickej strany, ktorej je alebo bol zamestnanec členom; fyzická osoba, právnická osoba a ich združenie, s ktorým zamestnanec udržiava alebo udržiaval obchodné styky, alebo ktorého je alebo bol členom; právnická osoba, v ktorej má zamestnanec priamo alebo nepriamo majetkovú účasť alebo osobné prepojenie prostredníctvom blízkych osôb; fyzická osoba a právnická osoba, z ktorej činnosti má zamestnanec prospech; alebo iná osoba, ktorú zamestnanec

pozná na základe predchádzajúcich profesijných alebo iných vzťahov a tieto vzťahy medzi zamestnancom a dotknutou osobou vzbudzujú oprávnené obavy o nestrannosť zamestnanca.

**Dôvodným podozrením** sa rozumie začatie trestného stíhania podľa § 199 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, resp. podľa § 23 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Preukázaním** sa rozumie právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v merite veci.

**Príloha č. 7 – Vzor dodatku k indexácii nájomného**

**Vzor dodatku k indexácii nájomného**  
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. [BUDE DOPLNENÉ]  
(ďalej len „**Dodatok**“)

uzatvorený medzi zmluvnými stranami:

**Nájomca:**

názov: **Úrad vlády Slovenskej republiky**  
**Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky, ktorý neriadi ministerstvo**

sídlo: **Námestie slobody 2899/1, 813 70 Bratislava - mestská časť Staré Mesto**

IČO : **0015 1513 0010**  
IČ DPH: **SK20 2084 5057**

v mene ktorého koná: **[BUDE DOPLNENÉ]**  
IBAN: **SK96 8180 0000 0070 0006 0195**  
BIC (SWIFT): **SPSRSKBA**

(ďalej aj ako „**Nájomca**“)

a

**Prenajímateľ:**

obchodné meno: **LO2 s. r. o.**

sídlo: **Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava**

IČO: **52 599 515**  
DIČ: **2121076529**  
IČ DPH: **SK2121076529**

v mene ktorého koná: **[BUDE DOPLNENÉ], konateľ**  
**[BUDE DOPLNENÉ], konateľ**

registrácia: **zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 142862/B**

bankové spojenie: **[BUDE DOPLNENÉ]**  
číslo účtu v tvare IBAN: **[BUDE DOPLNENÉ]**

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“, alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“).

**Čl. 1****Úprava platieb nájomného zmeneného o indexáciu**

Zmluvné strany sa v súlade s bodom 7.4. Zmluvy dohodli na navýšení nájomného za rok [BUDE DOPLNENÉ] (t. j. spätne k 1. januáru [BUDE DOPLNENÉ]) o hodnotu indexu rastu spotrebiteľských cien. Za príslušné

časti Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť nájomné navýšené o indexáciu. Oznámenie Prenajímateľa o indexácii nájomného za rok [BUDE DOPLNENÉ] tvorí Prílohu č. 1 toho Dodatku. V zmysle uvedeného sa Zmluva mení nasledovne:

1. V článku 7 sa za posledný odsek vkladá nový odsek [•], ktorý znie:

„[•] Nájomca je povinný od 1. januára [BUDE DOPLNENÉ] platiť Prenajímateľovi nájomné navýšené o indexáciu podľa bodu 7.4. Zmluvy, a to v nasledujúcej výške:

(i) [BUDE DOPLNENÉ]“.

## Čl. 2

### Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy, ktoré neboli upravené týmto Dodatkom, ostávajú nezmenené a v platnosti.
2. Dodatok tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.
3. Dodatok nadobúda platnosť v deň podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Dodatok je vyhotovený v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ si prevezme dve (2) a Nájomca tri (3) vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, a že si tento Dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ním ho slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne a bez výhrad podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku je príloha:  
Príloha č. 1 – Oznámenie Prenajímateľa o indexácii nájomného zo dňa [BUDE DOPLNENÉ]

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20[•]

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20[•]

\_\_\_\_\_  
**LO2 s. r. o.**  
[BUDE DOPLNENÉ]  
konateľ

\_\_\_\_\_  
**Úrad vlády Slovenskej republiky**  
**Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky,**  
**ktorý neriadi ministerstvo**  
[BUDE DOPLNENÉ]

\_\_\_\_\_  
**LO2 s. r. o.**  
[BUDE DOPLNENÉ]  
konateľ