ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi:

prenajímateľom: **Twin City III a.s.**
so sídlom: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 47241446
DIČ: 2023627056
IČ DPH: SK2023627056
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN:
SWIFT:
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka číslo: 7069/B
zastúpený: Petrom Daubnerom, predseda predstavenstva
René Popikom, člen predstavenstva

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom: **Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť, nezisková organizácia zriadená zákonom**
so sídlom Imricha Karvaša 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 81325
IČO: 42263 051
IČ DPH: SK2023552652
zapísaná v registri právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci (RPO) pod registračným číslom 313-1643-19,
IBAN:
BIC (SWIFT):
zastúpený: Ing. Viktorom Novysedlákom, výkonným riaditeľom
e-mailová adresa pre zasielanie elektronických faktúr:

(ďalej len „**Nájomca**“)
(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“)

ČLÁNOK 1
PREDMET NÁJMU

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby Twin City A 3 so súpisným číslom 7788, ktorá sa nachádza na ulici Mlynské nivy 12 v Bratislave v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto. Stavba Twin City sa nachádza na pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape s parcelným číslom 9095/16, o výmere 6 237 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísanom na liste vlastníctva č. 9743 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „**TWIN CITY B**“).

Kolaudačné rozhodnutie pre budovu TWIN CITY B, ktorým bolo povolené užívanie stavby TWIN CITY B bolo mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto ako príslušným stavebným úradom vydané dňa 29.4.2016, pod číslom 6055/21215/2016/Kam/H-35 a nadobudlo právoplatnosť dňa 10.5.2016.

1.2. **<u>Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:</u>**

a) i) nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 5. nadzemnom podlaží (4. poschodí) TWIN CITY B, tak, ako je to sivou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**“) a

(ii) podiel na nebytových priestoroch na 5. nadzemnom podlaží (4. poschodí) TWIN CITY B v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami priestorov na 5. nadzemnom podlaží (4. poschodí) TWIN CITY B tak, ako sú žltou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní**“) určený podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 5. nadzemnom podlaží (4. poschodí) TWIN CITY B, pričom pre potreby výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa zakreslené obrysy považujú za osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní a priľahlými priestormi a za osi obvodových stien objektu TWIN CITY B, a ďalej za vonkajšie línie dverí, okien líšt, záclon, a pod., ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytové priestory v zdieľanom užívaní oddeľujú od Spoločných priestorov TWIN CITY B (tak ako sú tieto ďalej definované) a iných priestorov TWIN CITY B.

Podľa tejto metódy výpočtu prenajímaná plocha Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní predstavuje celkom **746,79 m²**. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, táto plocha zahŕňa plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu predstavujúcu **634,26 m²** a pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní predstavujúcu **112,53 m²**.

b) 10 parkovacích miest na 1. podzemnom podlaží TWIN CITY B tak, ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy

(ďalej spolu pre písm. a) až b) len ako „**Predmet nájmu**“).

1.3. Prenajímateľ spravuje budovu TWIN CITY B a zabezpečuje prevádzku TWIN CITY B a služby pre TWIN CITY B a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený určiť tretiu osobu, ktorá bude v mene Prenajímateľa spravovať budovu TWIN CITY B v zmysle tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že v takom prípade bude postupovať podľa pokynov Prenajímateľa uvedených v písomnom oznámení doručenom Nájomcovi.

1.4. V prípade, ak počas Doby nájmu bude mať Prenajímateľ na prenájom voľné alebo uvoľnené nebytové kancelárske priestory nachádzajúce sa na rovnakom podlaží ako Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (ďalej len „**Voľné priestory**“), Prenajímateľ doručí Nájomcovi oznámenie o záujme prenajať Voľné priestory tretej osobe. Nájomca je povinný do 10 pracovných dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, že si Voľné priestory prenajme od Prenajímateľa za rovnakých podmienok ako Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy platných v čase zaslania oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi. V prípade, ak Nájomca oznámi Prenajímateľovi, že si uplatňuje právo podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ a Nájomca do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu uzatvoria písomný dodatok k Zmluve, ktorým Prenajímateľ prenajme Nájomcovi Voľné priestory. V prípade, ak Nájomca neoznámi Prenajímateľovi záujem o prenájom Voľných priestorov v lehote uvedenej v tomto bode alebo

neuzatvorí dodatok k Zmluve v lehote uvedenej v tomto bode z dôvodov na strane Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený prenajať Voľné priestory tretej strane.

1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dni uzatvorenia tejto Zmluvy neuzatvorí zmluvu, ktorá by zakladala tretej osobe – politickej strane, hnutiu alebo akejkoľvek osobe ktorá sa angažuje v politickej sfére právo nájmu alebo akejkoľvek inej formy užívania kancelárskych priestorov na poschodí, na ktorom sa nachádza Predmet nájmu.

ČLÁNOK 2
ÚČEL NÁJMU

2.1. **Predmet nájmu**

a) uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne ako kancelárske priestory;

b) uvedený v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov;

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 pre dňom Zahájenia, 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, atď.; (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 TWIN CITY B, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, a pod. ako aj vonkajšie priestranstvo cesty, chodníky, vjazdy do podzemného parkoviska (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov TWIN CITY B. 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.), ak tým neobmedzí nájomcu, zachová sa neutrálny charakter Spoločných priestorov, pričom v prípade organizovania akýchkoľvek spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav na poschodí, na ktorom sa nachádza Predmet nájmu, môžu byť takéto spoločenské a kultúrne podujatia, prezentácie a výstavy organizované len so súhlasom Nájomcu.

2.5. Prenajímateľ po celý čas platnosti tejto Zmluvy dáva ako vlastník TWIN CITY B Nájomcovi súhlas s tým, že adresa Predmetu nájmu môže byť uvádzaná v príslušnej evidencii štátnych orgánov a úradov ako adresa sídla Nájomcu v zmysle platných právnych predpisov.

Prenajímateľ počas užívania Predmetu nájmu umožňuje nasledovný rozsah umiestnenie identifikačných tabúľ Nájomcovi:

- označenie Nájomcu na exteriérovom toteme budovy TWIN CITY B,
- označenie Nájomcu v lobby budovy TWIN CITY B na toteme s vyznačením poschodia Nájomcu,
- označenie Nájomcu na 10 parkovacích miestach na 1. podzemnom podlaží TWIN CITY B tak, ako sú vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 3
DOBA NÁJMU

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť od **1.9.2023** (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“) a skončí uplynutím dňa **31.8.2031** (ďalej ako **„Doba nájmu“**), pokiaľ nebude Doba nájmu predlžená v zmysle bodu 3.2. tejto Zmluvy.

3.2. Nájomca má právo predĺžiť dobu nájmu o ďalších 5 rokov za rovnakých podmienok, ktoré budú platiť v zmysle tejto Zmluvy 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu (bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami) na základe písomného uplatnenia tohto práva (opcie) u Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca musí Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo Nájomcu zaniká. V prípade, že si Nájomca riadne uplatní opciu na predĺženie Zmluvy podľa tohto bodu 3.2. tohto článku Zmluvy, sa táto Zmluva predlžuje o ďalších 5 rokov, pričom každá Zmluvná strana je povinná na výzvu druhej Zmluvnej strany uzavrieť o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu dodatok k Zmluve.

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 uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy pokiaľ oslobodenie nájmu nebytových (kancelárskych) priestorov od DPH bude pripúšťať príslušný všeobecne záväzný právny predpis.

4.3. **<u>Nájomné</u>**

4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu dohodnuté Zmluvnými stranami predstavuje **36.645,46 EUR bez DPH za každý štvrťrok** (t.j. 3 kalendárne mesiace) **nájmu,** ak nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak, pričom:

a) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod. 1.2. písm. a) tejto Zmluvy predstavuje **33.045,46 EUR**/štvrťrok bez DPH;
b) nájomné za parkovacie miesto uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy predstavuje **3. 600 EUR**/štvrťrok bez DPH;

Nájomné je splatné v euro podľa nižšie uvedených podmienok.

4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie:

a) **od 1.9. do 30.9.2023** bude predstavovať sumu **12.215,15 EUR bez DPH** podľa príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na nájomné do siedmeho kalendárneho dňa odo Dňa začatia nájmu a Nájomca uhradí nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa do dvadsiatich kalendárnych dní odo Dňa začatia nájmu;

b) **odo dňa 1.10.2023 do konca nájmu,** určené podľa bodu 4.3.1. Zmluvy bude Nájomca platiť štvrťročne (podľa prepočtu v zmysle Čl. 7 bod 7.4. Zmluvy) prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom vždy do dvadsiateho kalendárneho dňa odo dňa vystavenia faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy do siedmeho kalendárneho dňa prvého mesiaca v danom štvrťroku.

4.3.3. Nájomné podlieha od 01.01.2024 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.4. tejto Zmluvy.

4.3.4. Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi všetky faktúry najneskôr do dvoch pracovných dní odo dňa vystavenia.

ČLÁNOK 5
KAUCIA

5.1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť do štrnástich dní od podpisu tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa (IBAN:) kauciu na účely zabezpečenia peňažných záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi, a to vo výške **47.984,81 EUR** (ďalej len „**Kaucia**“). Výška Kaucie podlieha úprave v zmysle bodu 5.4. Zmluvy.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia bude v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to spôsobom a za podmienok stanovených touto Zmluvou. Nájomca sa týmto vzdáva dispozičného práva nakladať s Kauciou počas celej doby trvania záväzkov na uspokojenie ktorých môže byť použitá.

5.3. V prípade, ak Nájomca nesplní včas akýkoľvek svoj záväzok alebo ho splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom (započítaním) svoju pohľadávku z Kaucie, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie (alebo jej časti) ako aj deň použitia Kaucie (alebo jej časti) oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia nesmie byť nižšia ako súčet aktuálnej výšky nájomného za tri mesiace nájmu v zmysle bodu 4.3.1. tejto Zmluvy a výške Podielu Nájomcu na SPN (tak ako je to definované ďalej) za tri mesiace nájmu v zmysle bodu 6.2. tejto Zmluvy, navýšené o ekvivalentnú sumu DPH.

5.5. Vždy, keď Kaucia (alebo jej časť) bude použitá Prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky v zmysle tejto Zmluvy alebo ak Kaucia prepadne za splnenia podmienok uvedených v tejto Zmluve, zaväzuje sa Nájomca doplniť zloženú Kauciu do výšky určenej v zmysle tohto článku Zmluvy bez zbytočného odkladu. V prípade ak bude výška Kaucie nižšia ako suma uvedená v bode 5.4. tejto Zmluvy, je Nájomca povinný doplniť zloženú Kauciu do výšky určenej v zmysle tohto článku Zmluvy na základe výzvy Prenajímateľa doručenej Nájomcovi do 30.4. kalendárneho roka. V prípade, že výzva uvedená v predchádzajúcej vete nebude Nájomcovi doručená v určenej lehote, zaväzuje sa Nájomca doplniť zloženú Kauciu do 15 dní po doručení výzvy Prenajímateľa na doplnenie Kaucie.

V prípade, ak Nájomca nezaplatí alebo nedoplní Kauciu (resp. jej časť) v termíne a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve alebo jej dodatkoch, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, 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 pätnásť (15) dní od vzniku nároku na takúto pokutu.

5.6. V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 9.3. písm. a), c), d), bode 9.4. písm. a), bode 9.6. písm. b), bode 9.7. písm. a) Zmluvy, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený navýšiť nájomné za posledný štvrťrok nájmu o sumu Kaucie.

5.7. V prípade skončenia nájmu je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný použiť Kauciu na úhradu peňažných záväzkov Nájomcu alebo vrátiť Nájomcovi polovicu nespotrebovanú Kauciu alebo jej časť do 45 dní od skončenia nájmu, pričom zvyšná časť nespotrebovanej Kaucie bude v zmysle tohto bodu započítaná, resp. vrátená Nájomcovi najneskôr do 45 dní odo dňa vyúčtovania spoločných prevádzkových nákladov podľa 6.4.3. tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Týmto nie sú dotknuté iné nároky Prenajímateľa vyplývajúce z takéhoto ukončenia nájmu vrátane práva Prenajímateľa započítať svoje peňažné nároky voči Nájomcovi voči nároku Nájomcu na vrátenie Kaucie.

ČLÁNOK 6
PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou TWIN CITY B (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú nájomcovia v TWIN CITY B v súlade s touto Zmluvou a uhrádzajú ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. **<u>Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:</u>**

a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 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: (i) Spoločné prevádzkové náklady odo dňa začatia plynutia Pre-occupation period (tak ako je tento termín ďalej definovaný), a (ii) Vlastné prevádzkové náklady odo Dňa odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný).

6.3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v TWIN CITY B v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche TWIN CITY B, ktorá slúži na užívanie pre účely administratívy.

6.4. **<u>Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch</u>**

6.4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Prenajímateľom 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 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.

6.4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odhadovaná výška Podielu Nájomcu na SPN do skončenia prvého kalendárneho roka v ktorom nastal Deň začatia nájmu je vo výške 3,95 EUR bez DPH podľa príslušných právnych predpisov mesačne za každý jeden (1) m² výmery Predmetu nájmu (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 sa aplikuje Podiel Nájomcu na SPN vo výške predchádzajúceho roka, ibaže Prenajímateľ určí inú výšku Podielu Nájomcu na SPN na základe objektívne očakávaných nákladov. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch

zmeniť výšku mesačných platieb aj kedykoľvek počas roka (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov).

6.4.3. Do 30. apríla každého kalendárneho roka zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**"), ktoré bude obsahovať:

a) skutočnú výšku Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok,
b) výšku rozdielu medzi skutočnými Spoločnými prevádzkovými nákladmi a fakturovaným odhadovaným Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie ako aj spôsob výpočtu skutočných Spoločných prevádzkových nákladov a spôsob výpočtu výšky Podielu Nájomcu na SPN v zmysle bodu 6.3. tejto Zmluvy.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Prenajímateľa, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Prenajímateľa, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Na základe dohody Zmluvných strán platí, že konkrétna suma Podielu Nájomcu na SPN za príslušné platené obdobie je Zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy Nájomca obdrží príslušnú faktúru (dobropis a/alebo ťarchopis) vystavenú na základe tejto Zmluvy.

6.4.4. Nájomca bude odhadovanú výšku Podielu Nájomcu na SPN platiť vo forme /štvrťročných platieb, pričom Zmluvné strany sa dohodli, že Podiel Nájomcu na SPN:

V prípade, ak obsadenosť Twin City B dosiahne viac ako 90% prenajímateľnej plochy, potom bude Nájomca platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v Twin City B v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní) voči celkovej prenajímateľnej ploche budovy Twin City B prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v tomto režime, pričom za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov týchto nájomcov je považovaná celková suma Spoločných prevádzkových nákladov v Twin City B.

V prípade, ak obsadenosť Twin City B dosiahne najviac 90% (vrátane) prenajímateľnej plochy, potom bude Nájomca platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v Twin City B v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní) voči 90% celkovej prenajímateľnej plochy budovy Twin City B, pričom za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov je považovaná celková suma Spoločných prevádzkových nákladov v Twin City B.

6.5. **<u>Vlastné prevádzkové náklady</u>**

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. b) Zmluvy sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v Nájomnom. Nájomca sa vlastné prevádzkové náklady zaväzuje uhradiť najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomca povinný vlastné prevádzkové náklady uhrádzať, a to na základe faktúry Prenajímateľa 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 v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

7.2. Ak v súvislosti s TWIN CITY B 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 1.1.2024 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) - monthly data (12 month average rate of change)", časti – All-items HICP„", riadku „European Union" a uvedený v poslednom stĺpci. Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného, 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 článku 4, bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami, pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak.

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 zadržiavať 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. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do dvoch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

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, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu, ktorú Nájomca uviedol v tejto Zmluve. 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 Prenajímateľom. 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 do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, Nájomca o tom bezodkladne informuje Prenajímateľa hneď ako sa o takejto skutočnosti dozvie.

7.8. Nájomca prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 ods. 1 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len "zdaniteľná osoba") a Prenajímateľ ho pre účely uplatnenia DPH nebude považovať za zdaniteľnú osobu. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi skutočnosť, že sa stal zdaniteľnou osobou, a to najneskôr do 15 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v predchádzajúcej vete, má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do pätnásť (15) dní od vzniku nároku na takúto pokutu.

ČLÁNOK 8
PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

8.1. Poistenia

8.1.1. Prenajímateľ 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 TWIN CITY B, prevádzkou TWIN CITY B a z činností Prenajímateľa vo vzťahu k TWIN CITY B;
b) Poistenie majetku TWIN CITY B, 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 TWIN CITY B,
c) Poistenie prerušenia prevádzky TWIN CITY B, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku TWIN CITY B.

Náklady súvisiace s poistením TWIN CITY B 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 škodu v celom rozsahu sám Nájomca.

8.1.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

a) Poistenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za činnosť Nájomcu prevádzkovanú v TWIN CITY B, poškodenie majetku TWIN CITY B, a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a iné);
b) Poistenie majetku Nájomcu (vneseného aj zabudovaného) v Predmete nájmu, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, lúpeže, vandalizmu a poistenie skiel v Predmete nájmu;
c) Poistenie prerušenia prevádzky Nájomcu, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku Nájomcu.

8.1.3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy vzťahujúce sa na majetok TWIN CITY B, uzatvorené Prenajímateľom, sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok vnesený alebo zabudovaný do TWIN CITY B alebo nie.

8.1.4. Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi existenciu poistenia v zmysle bodu 8.1.2. Zmluvy (predložením poistného certifikátu, poistky alebo inak) najneskôr v Deň začatia nájmu, ako aj kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa.

8.2. <u>Údržba</u>

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

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

a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov,
b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu ak Nájomca tak neučinil sám, a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. 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 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 Prenajímateľa, 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. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) 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. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného alebo Prevádzkových nákladov), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca sa zaväzuje poskytovať 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 opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

8.3. <u>Úpravy Predmetu nájmu</u>

8.3.1. Nájomca je po odovzdaní Predmetu nájmu a počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

a) Úpravy neohrozia TWIN CITY B a/alebo rozvodové systémy TWIN CITY B; práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
b) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu;
c) neznížia úžitkovú hodnotu TWIN CITY B;
d) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
e) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.
Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca podľa Čl. 8 bod 8.2.2. Zmluvy.

8.3.2. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy (aj tie, ktoré budú prebiehať pred Dňom začatia nájmu), budú realizované takým spôsobom, aby výrazne nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov TWIN CITY B. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

8.3.3. 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 TWIN CITY B.

8.3.4. Prenajímateľ môže na TWIN CITY B a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.

8.3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu TWIN CITY B o tieto výdavky. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že len Prenajímateľ je oprávnený odpisovať také technické zhodnotenie Predmetu nájmu, resp. také súčasti Predmetu nájmu, ktoré boli zrealizované na náklady Prenajímateľa.

8.4. Bezpečnostné opatrenia, požiarna 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 TWIN CITY B v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi 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 TWIN CITY B (Príloha č. 4 Zmluvy) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**"), tak, aby bola zabezpečená ochrana TWIN CITY B, majetok v TWIN CITY B a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v TWIN CITY B alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania TWIN CITY B, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky TWIN CITY B, trvalé i dočasné (sezónne) sú oznamované nájomcom TWIN CITY B buď 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 TWIN CITY B, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy.

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 prevádzkovateľ Predmetu 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 TWIN CITY B len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

8.4.6. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

8.5. **<u>Podnájom a prevod Zmluvy</u>**

8.5.1. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.
Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

8.5.2. Ak dôjde k zmene vlastníctva TWIN CITY B (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ TWIN CITY B (jeho časti) alebo 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. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť všetko úsilie, aby sa nový prenajímateľ stal partnerom verejného sektora.

8.5.3. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci a práva, na ktoré Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi súhlas k takémuto zriadeniu záložného práva na vyššie uvedené veci a pohľadávky.

Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv alebo zriadenia záložného práva v zmysle vyššie uvedeného je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a ak Nájomca takýto súhlas Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, Prenajímateľovi vznikne právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

8.6. <u>Vrátenie Predmetu nájmu</u>

8.6.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu alebo vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu;
b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom alebo
pre Nájomcu treťou osobou, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu daňovú zostatkovú hodnotu;
c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratаním majetku Nájomcu v zmysle písm. a) tohto bodu a 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.

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 trojmesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy 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, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu, vypratаním Predmetu nájmu a uvedením Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi v zmysle vyššie uvedeného vznikli.

Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto (v zmysle bodu 8.6.1. tohto článku Zmluvy Nájomcom včas neodstránené) hnuteľné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a Úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali momentom zaplatenia, resp. započítania 100,- EUR vrátane DPH podľa príslušných právnych predpisov (slovom: jeden sto eur) na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa a taktiež platí, že momentom zaplatenia, resp. započítania uvedených 100,- EUR vrátane DPH podľa príslušných právnych predpisov sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov. Podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je Nájomca povinný vyhotoviť o tejto skutočnosti faktúru, ktorá spĺňa zákonné náležitosti.

8.7. Náklady na prevádzku telefónnych liniek

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.

8.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

8.8.1. 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 nespôsoboval Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v TWIN CITY B ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v TWIN CITY B a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií a Prevádzkového poriadku.

8.8.2. Nájomca je povinný odo Dňa odovzdania (tak ako je definovaný nižšie) a počas celej doby nájmu prevádzkovať v Predmete nájmu činnosti uvedené v článku 2 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 aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv TWIN CITY B a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ak nie je ďalej uvedené inak. Termín prehliadky bude určený na základe spoločnej dohody Zmluvných strán a prehliadka bude vykonaná vždy za prítomnosti Nájomcu. V prípade, ak hrozí na Predmete nájmu vznik škody (napr. havárie, živelnej pohromy, a pod.), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj v neprítomnosti Nájomcu a aj v iný ako vopred dohodnutý termín. Pre vylúčenie pochybností je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní kedykoľvek aj bez súhlasu Nájomcu.

8.8.4. Prenajímateľ dáva do nájmu Nájomcovi dohodnutý počet parkovacích miest v zmysle článku 1.2. písm. b) tejto Zmluvy (súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, využívali výhradne parkovacie miesta v zmysle článku 1.2. písm. b) tejto Zmluvy, t.j. parkovacie miesta vyhradené pre Nájomcu a nie parkovacie miesta vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov TWIN CITY B, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do dňa Začatia nájmu zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom, ktorí budú využívať možnosť parkovania v TWIN CITY B. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtiahnuť na riziko a náklady Nájomcu. V prípade, že nájomca oznámi prenajímateľovi, že na vyhradených parkovacích miestach pre nájomcu parkujú cudzie motorové vozidlá bez jeho súhlasu, prenajímateľ je povinný zabezpečiť ich odťah bezodkladne.

8.8.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.

8.8.6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 300 kilogramami na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

8.8.7. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.

8.8.8. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo TWIN CITY B (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde TWIN CITY B alebo inde) podliehajú postupu uvedenému v projektovej dokumentácii a vyžadujú si predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

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 TWIN CITY B.

8.8.9. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa.

8.8.10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.

8.8.11. Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané a/alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:

a) elektrická energia (230 V a 400 V),
b) studená voda,
c) odvod odpadových vôd,
d) centrálny telefónny rozvodný systém,
e) verejný rozhlasový informačný systém,
f) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov,
g) centrálny odvoz odpadu,
h) upratovanie a údržba Spoločných priestorov,
i) stráženie Spoločných priestorov,
j) prevádzkovanie výťahov.

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.

Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom ani náhrady na ušlom zisku, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.

8.8.12. Nájomca vyhlasuje, že je partnerom verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**zákon o RPVS**“).

8.8.13. V prípade, ak z dôvodu vyššej moci, ako napr.

- epidémie, povodne, zemetrasenia, veterné búrky, požiare, štrajky alebo iné mimoriadne situácie v zmysle zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v aktuálnom znení, a to všetko v Slovenskej republike alebo v zahraničí s následkami v Slovenskej republike a/alebo,

- vojny, povstania, štrajky, vojenské prevraty, vyhlásenia vojnového stavu, výnimočného stavu alebo núdzového stavu v zmysle ústavného zákona č. 227/2002 Z.z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu alebo núdzového stavu v aktuálnom znení a to všetko v Slovenskej republike alebo v zahraničí s následkami v Slovenskej republike a/alebo,
- opatrení, nariadení alebo iných noriem, resp. správnych aktov vyhlásených alebo schválených orgánmi verejnej moci alebo realizovanými inými subjektmi v súvislosti s udalosťami uvedenými vo vyššie uvedených odsekoch, ako aj nezákonných rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci, resp. nesprávneho úradného postupu príslušných orgánov verejnej moci a/alebo,
- 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 (ďalej aj ako „**Okolnosti**“),

je plnenie povinností Prenajímateľa v zmysle Zmluvy obmedzené alebo sťažené, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za následky, ktoré môžu Nájomcovi vzniknúť v súvislosti s neplnením, resp. neprimeraným plnením povinností Prenajímateľa v dôsledku Okolností. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik Okolností ani ich následky sa nepovažujú za podstatnú zmenu okolnosti a nespôsobujú zmarenie základného účelu tejto Zmluvy a nemajú za následok nemožnosť plnenia. Nájomca nemá právo jednostranne ukončiť Zmluvu, najmä nemá právo vypovedať alebo odstúpiť od Zmluvy z dôvodu omeškania Prenajímateľa zapríčineného Okolnosťami. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak v dôsledku vyššej moci:

a) bude Predmet nájmu zničený a v dôsledku toho nebude užívaniaschopný, zaväzuje sa Prenajímateľ poskytnúť Nájomcovi do 3 mesiacov dočasné náhradné priestory porovnateľného štandardu v meste, v ktorom sa nachádza Predmet Nájmu, a to na dobu pokiaľ nebude Predmet nájmu užívaniaschopný a zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca bude po uplynutí 1 (jedného) mesiaca odo dňa kedy nastala táto vyššia moc platiť za Predmet nájmu nájomné vo výške rovnajúcej sa 50% pôvodnej výšky nájomného, a to až do času poskytnutia dočasných náhradných priestorov;

b) nebude Predmet nájmu z dôvodu opatrení užívaniaschopný po dobu dlhšiu ako jeden 1 (jeden) mesiac, a z tohto dôvodu nebude možné Nájomcovi poskytnúť iné náhradné priestory, dohodli sa Zmluvné strany, že nájomné počas doby presahujúcej 1 (jeden) mesiac doby, po ktorú nebude Predmet nájmu z dôvodu opatrení užívaniaschopný, má Nájomca právo na primeranú zľavu z Nájomného, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že sa zaväzujú na písomnú výzvu druhej Zmluvnej strany vstúpiť do vzájomných rokovaní, ktorých cieľom bude nájdenie spoločného postupu a obojstranného dohovoru v súvislosti s Okolnosťami a ich vplyvom na riadne a včasné plnenie práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu neobmedzene počas celej Doby nájmu a Prenajímateľ mu umožní vstup do Predmetu nájmu v čase 24/7.

ČLÁNOK 9
SKONČENIE NÁJMU

9.1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. 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. **<u>Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:</u>**

a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 8 bod 8.5.1. Zmluvy;

b) bolo rozhodnuté o odstránení TWIN CITY B alebo o zmenách TWIN CITY B, čo bráni užívať Predmet nájmu;

c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi.

9.4. **<u>Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:</u>**

a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
b) Predmet nájmu s výnimkou Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
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.
d) Prenajímateľ prestane byť partnerom verejného sektora.

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 najal.

9.5. Výpovedná lehota je dvojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.

9.6. **<u>Nájom zaniká:</u>**

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 vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

9.7. **<u>Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade ak:</u>**

a) je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi a svoj záväzok neplní ani v lehote 5 (päť) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa;
b) na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov;

9.8. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; pričom Prenajímateľ 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 dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

9.9. Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy 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.

9.10. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

ČLÁNOK 10
DOKONČENIE PREDMETU NÁJMU

10.1. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu upravený v zmysle tohto článku Zmluvy v Deň odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný).

10.2. **Zmluvné strany týmto splnomocňujú svojich zástupcov:**

Za Nájomcu:	Za Prenajímateľa:
meno: Ing. Viktor Novysedlák	meno: Filip Prepiak
e-mail:	e-mail: f
mobil:	mobil:
funkcia: Výkonný riaditeľ	funkcia: Fit-Out Project Manager

ku všetkým úkonom v súvislosti s prevzatím alebo dokončení 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.

10.3. Prenajímateľ zabezpečí do 30.04.2023 vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav v zmysle koncepčného dizajnu, ktorý tvorí prílohu č. 6 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Stavebné úpravy**“). Prenajímateľ zabezpečí všetku projektovú dokumentáciu súvisiacu s realizáciou Stavebných úprav. Pre vylúčenie pochybností je Zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky Stavebné úpravy budú vo vlastníctve Prenajímateľa momentom ich realizácie a Prenajímateľ je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané na jeho náklady.

10.4. V prípade, ak Nájomca bude požadovať zmenu Stavebných úprav (t.j. zmenu oproti koncepčnému dizajnu, ktorý tvorí prílohu č. 6 tejto Zmluvy, dohodli sa Zmluvné strany, že Nájomca znáša v celom rozsahu všetky náklady na takúto zmenu Stavebných úprav.

10.5. Nájomca sa zaväzuje protokolárne po výzve Prenajímateľa prevziať Predmet nájmu, tzv. hard hand over (ďalej len „**Deň odovzdania**“) v termíne do **02.05.2023 (vrátane).** Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. Ak Nájomca počas odovzdania Predmetu nájmu zistí vady alebo nedorobky, ktoré bránia užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom (ďalej len „**Podstatné vady a nedorobky**“), nie je Nájomca povinný Predmet nájmu prevziať. Ak Nájomca zistí počas odovzdania Predmetu nájmu iné vady a nedorobky ako sú Podstatné vady a nedorobky (resp. nezistí žiadne vady a nedorobky), je povinný Predmet nájmu prevziať. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v tomto bode Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň nasledujúci po doručení oznámenia Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Zmluvné strany podpíšu bezodkladne pri odovzdaní Predmetu nájmu odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedené (i) opis stavu Predmetu nájmu, (ii) stavy podružných meračov energií v Predmete nájmu, (iii) počet kľúčov odovzdaných Nájomcovi a (iv) zoznam a popis iných ako

Podstatných vád a nedorobkov, vrátane spôsobu a lehoty na ich odstránenie resp. na vykonanie opráv Prenajímateľom (ak takéto vady a nedorobky sú). Deň podpisu odovzdávacieho protokolu, resp. deň odmietnutia podpísania preberacieho protokolu zo strany Nájomcu alebo v prípade neprítomnosti Nájomcu v Deň odovzdania sa považuje Predmet nájmu za odovzdaný Nájomcovi.

10.6. Na základe osobitnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu i pred Dňom odovzdania. V období od Dňa odovzdania do **31.08.2023** (ďalej aj ako „**Pre-occupation period**“) je Prenajímateľ povinný umožniť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu a užívanie Predmetu nájmu v plnom rozsahu podľa Zmluvy. Počas Pre-occupation period majú obidve Zmluvné strany rovnaké práva a povinnosti, aké im vyplývajú zo Zmluvy resp. právnych predpisov počas doby nájmu, avšak s tým, že Zmluvné strany sa dohodli, že počas Pre-occupation period bude Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi odplatu rovnajúcu sa výške nájomného v zmysle bodu 4.3.1 b), podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v zmysle bodu 6.2.(a) Zmluvy a Vlastné prevádzkové náklady v zmysle bodu 6.5. Zmluvy a nebude povinný platiť nájomné v zmysle bodu 4.3.1 a) Zmluvy.

V prípade, ak v súvislosti so vstupom Nájomcu (alebo akejkoľvek ním poverenej osoby) do Predmetu nájmu pred Dňom začatia nájmu alebo pred jeho odovzdaním v zmysle bodu 10.5. tejto Zmluvy vznikne Prenajímateľovi alebo tretím osobám akákoľvek škoda v dôsledku porušenia povinností podľa Zmluvy Nájomcom, alebo takáto škoda vyjde dodatočne najavo, zaväzuje sa týmto Nájomca, že bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu a náklady, ktoré by Prenajímateľovi resp. tretím osobám v tejto súvislosti vznikli.

10.7. Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu môžu pokračovať v TWIN CITY B 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.

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 TWIN CITY B (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:

- meno a priezvisko (alebo číslo zamestnanca);
- číslo dokladu totožnosti;
- evidenčné číslo vozidla;
- fotografia;
- CCTV záznam;
- vstupné údaje (dátum a miesto príchodu alebo odchodu z TWIN CITY B);
- zvukový záznam;

(„**Osobné údaje**“).

11.3. Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – a) bezpečnosť a zabezpečenie TWIN CITY B prostredníctvom kontroly prístupu CCTV (vide monitorovací systém), spracúvania evidenčného čísla vozidla a fotografie osoby vstupujúcej na parkovacie miesta – konkrétnejšie: 1)

zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov TWIN CITY B s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu TWIN CITY B a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu TWIN CITY B, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov TWIN CITY B pred akýmikoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do TWIN CITY B a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť TWIN CITY B atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomníkov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty TWIN CITY B a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami, b) b) spracovanie sťažností užívateľov a návštevníkov TWIN CITY B na základe zvukových záznamov zbieraných prostredníctvom zariadení umiestnených pri vstupe na parkovacie miesta a vo výťahoch („**Účel**“).

11.4. Na dosiahnutie Účelu nainštaloval Prenajímateľ CCTV systém, vstupný kontrolný systém a zariadenia na nahrávanie zvuku pri vchode na parkovacie miesta a vo výťahoch v TWIN CITY B – okrem Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu.

11.5. Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa §6 ods. 1 písm. f Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t.j. TWIN CITY B) a zabezpečenie ochrany a bezpečnosti dotknutých osôb v TWIN CITY B, aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota TWIN CITY B a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami a aby efektívne vyriešil všetky sťažnosti návštevníkov a užívateľov TWIN CITY B („**Právny nárok**“).

11.6. Prenajímateľ spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov TWIN CITY B) a využíva ich v systéme kontroly prístupu do TWIN CITY B, aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do TWIN CITY B a využiť parkovacie miesta. Prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom vybraných zmluvných dodávateľov a) 24 hodinový CCTV systém, prostredníctvom ktorého Prenajímateľ monitoruje celú TWIN CITY B; a b) dispečing dostupný prostredníctvom zariadení na záznam zvuku umiestnených pri vchode do Parkovacích miesto a vo výťahoch. Prenajímateľ uchováva video a audio záznam na serveroch svojho dodávateľa po dobu 15 dní. („**Spracovanie**“).

11.7. Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.

11.8. Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do TWIN CITY B (vrátane parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov a svojich obchodných partnerov, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, aby mohli byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený overiť totožnosť dotknutých osôb (obchodní partneri 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 2 (dvoch) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do 2 (dvoch) pracovných dní.

11.9. Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením, odškodnia druhú Zmluvnú stranu a nahradia všetky zavinené konania Zmluvnej strany proti Nariadeniu (napr. pokiaľ ide o akékoľvek Osobné údaje poskytnuté Nájomcom Prenajímateľovi).

11.10. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať akýmkoľvek nevyhnutým spôsobom v prípade, ak orgán verejnej moci začne vyšetrovanie v spojitosti so spracúvaním Osobných údajov, voči ktorejkoľvek Zmluvnej strane.

11.11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť a sprístupniť svojim zamestnancom a svojim obchodným partnerom, ktorých Osobné údaje poskytne Prenajímateľ, 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.

11.13. Nájomca výslovne vyhlasuje, že:

a) voči Nájomcovi ani voči žiadnemu z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, 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), ministerstva zahraničných vecí, 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 ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí 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 ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí 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
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

12.1. 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. 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.

12.2. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.

12.3. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade, ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada.

Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva

vyplývajúceho mu z tohto sľubu ním nebude neodôvodnene zneužívaný, nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu. Ustanovenie bodu 8.1.5. Zmluvy týmto nie je dotknuté.

12.4. 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.

12.5. 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, poštou alebo kuriérom na poslednú známu adresu sídla Prenajímateľa a Nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla, resp. miesta činnosti 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, resp. miesta činnosti bez zbytočného odkladu.

Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni odovzdania doručuje na adresu miesta činnosti 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, si Zmluvné strany budú doručovať len takou formou, ktorá umožňuje preukázanie doručenia Zmluvnej strane (doporučená zásielka, osobné prevzatie s potvrdením o prevzatí a pod.).

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. 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.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca v súvislosti so správou a prevádzkou TWIN CITY B kontaktovať:

.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

12.9. Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) exemplároch, dva (2) exempláre

pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.

12.10. 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.

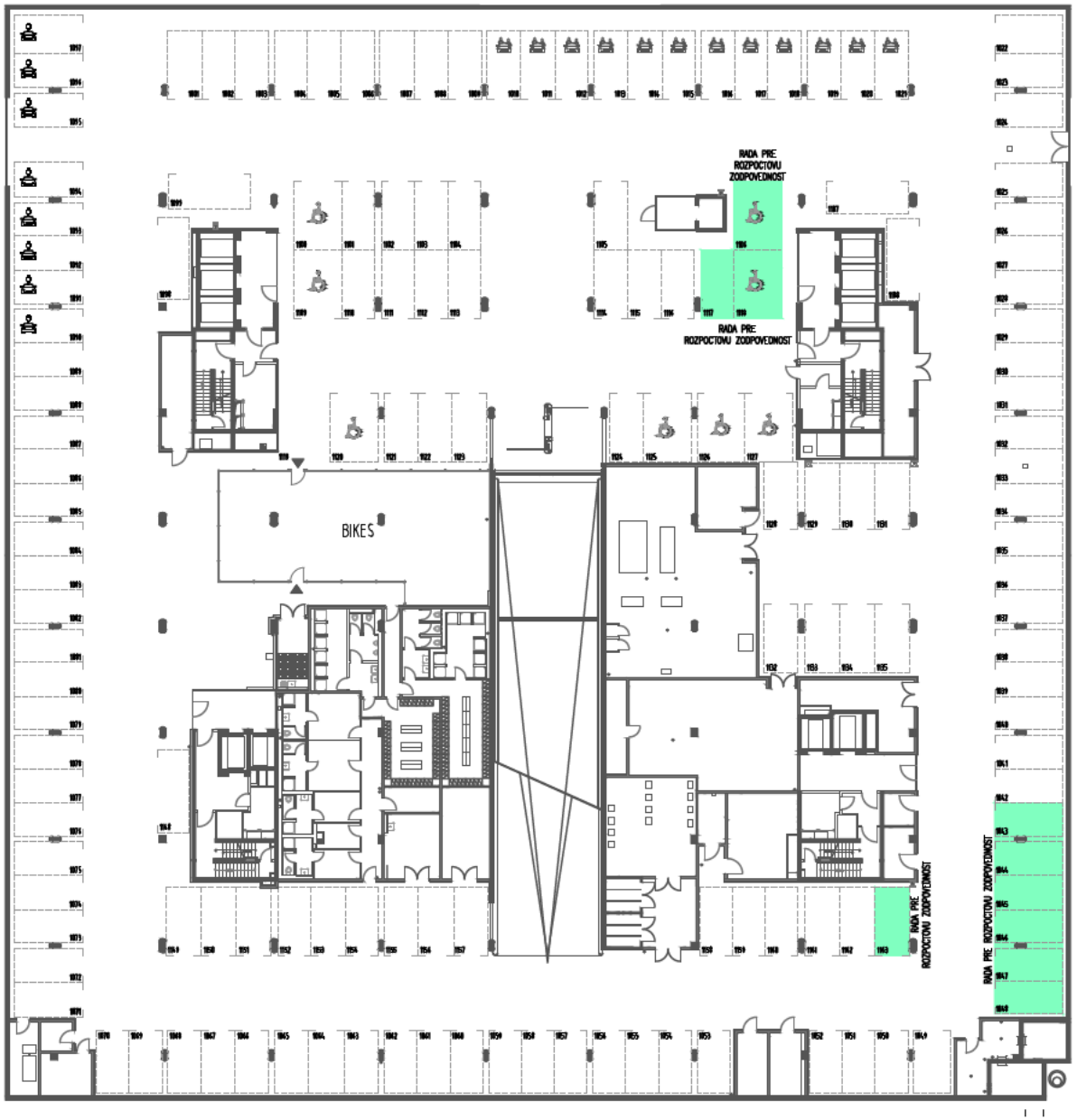
V Bratislave dňa 16.11.2022

Prenajímateľ:	Nájomca:
.....	.....
Twin City III a.s.	Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť
Peter Daubner, v.r. Predseda Predstavenstva	Ing. Viktor Novysedlák, v.r. Výkonný riaditeľ
..... Twin City III a.s. René Popik, v.r. Člen predstavenstva	

Prílohy:

Príloha č. 1	Pôdorysy Predmetu nájmu
Príloha č. 2	Výpis z registra právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci
Príloha č. 3	Prevádzkové náklady
Príloha č. 4	Prevádzkový poriadok
Príloha č. 5	Koncepčný dizajn
Príloha č. 6	Technická a Dizajnová príručka (samostatná príloha)

Príloha č. 1



Počet prenajatých parkovacích miest **10**

RADA PRE ROZPOČTOVÚ ZODPOVEDNOSŤ

TWIN CITY B | 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

TWIN CITY

MIERKA 1:500

hbreavis

Orgány verejnej moci
Štatistický úrad Slovenskej republiky
Lamačská cesta 3/C
840 05 Bratislava

VÝPIS REGISTROVANÉHO SUBJEKTU ZO ZDROJOVÉHO REGISTRA

Orgány verejnej moci

Identifikátor subjektu

Typ identifikátora	Hodnota identifikátora	Platný od	Platný do
IČO (Identifikačné číslo organizácie)	42263051	01.03.2012	

Obchodné meno/Názov

Obchodné meno/Názov	Platné od	Platné do
Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť	01.03.2012	

Adresa sídla alebo miesta podnikania

Adresa sídla alebo miesta podnikania	Platná od	Platná do
Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Imricha Karvaša 1, 81325, Slovenská republika	01.03.2012	

Dátum vzniku a zániku

Vznik: 01.03.2012 Zánik neuvedený.

Právna forma

Kód	Názov právnej formy	Platná od	Platná do
119	Nezisková organizácia	01.03.2012	

Predmet činnosti

Poradie činnosti	Kód SK NACE	Popis činnosti	Platný od	Platný do
1	84110	Všeobecná verejná správa	01.03.2012	

Štatutárny orgán

Typ štatutárneho orgánu	Obchodné meno/Názov alebo meno a priezvisko fyzickej osoby	Adresa sídla právnickej osoby alebo adresa bydliska fyzickej osoby	Platný od	Platný do
Riaditeľ	Ing. Viktor Novysedlák		01.10.2012	

Iné právne skutočnosti

Popis právnej skutočnosti	Platná od	Platná do
Vznik: Ústavný zákon č. 493/2011 Z. z. o rozpočtovej zodpovednosti	01.03.2012	

Príloha č. 3 **<u>Prevádzkové náklady</u>**

Prevádzkové náklady platené nájomcami v Twin City spôsobom a v režime uvedenom v Čl. 6, bod 6.2., písmena a, 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 Twin City, prvá pomoc, ozvučenie Twin City, 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 Twin City a jeho zariadení, najmä údržba všetkých rozvodových systémov Twin City (najmä mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostných, a iné systémy), technologických zariadení Twin City (najmä: výťahové, sanitárne, telefónne, ozvučovacie a iné zariadenia) a iné,

c) Náklady na personálne zabezpečenie prevádzky Twin City a náklady Správcu;

d) Náklady Prenajímateľa na poistenia súvisiace s Twin City;

e) Náklady súvisiace s reklamou a marketingom Twin City;

f) Náklady na odmeny účtovným firmám, audítorom, právnikom, (a súvisiace náklady) odôvodnené vynaložené v súvislosti s prevádzkou Twin City;

g) Všetky dane a poplatky, ktoré budú vymerané v súvislosti s Twin City (aj v súvislosti s Twin City ako súborom nehnuteľnosti) a nájomným (s výnimkou dane z príjmov).

Príloha č. 4 Prevádzkový poriadok Twin City

1. Zákaz vstupu zvierat do Twin City s výnimkou psov, ktorí sú na vodítku a majú košík (táto výnimka neplatí pre tzv. bojové plemená psov);

2. Zákaz vstupu podomových obchodníkov do Twin City;

3. Zákaz vstupu pouličných predavačov do Twin City a zákaz umiestnenia ich stánkov, vrátane akýchkoľvek súvisiacich obchodných aktivít v celom areáli Twin City, vrátane exteriérov Twin City (zelených i spevnených plôch, komunikácií, parkovísk pri Twin City);

4. Zákaz umiestňovania alebo rozdávania letákov v celom areáli Twin City (vrátane exteriérov) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo Správcu;

5. Zákaz poškodzovania rastlín a zelených plôch v areáli Twin City vrátane exteriérov Twin City;

6. Zákaz odhadzovania odpadkov v celom areáli Twin City vrátane exteriérov Twin City;

7. Zákaz uskutočňovania mechanických prác v Twin City;

8. Zákaz ponechania vozidiel na parkovisku v areáli Twin City počas noci bez povolenia Prenajímateľa alebo Správcu;

9. Zákaz predaja losov, charitatívnych lotérií a podobných artiklov v areáli Twin City vrátane exteriérov bez povolenia Prenajímateľa alebo Správcu;

10. Zákaz umiestňovania rukou písaných odkazov na výklady a okná areáli Twin City;

11. Zákaz umiestňovania reklamných plagátov do výkladov a okien v Twin City, s výnimkou plagátov umiestnených na vývesných tabuliach;

12. Zákaz hlasnej hudby v areáli Twin City vrátane exteriéru Twin City (okrem prípadov a podujatí písomne schválených Prenajímateľom alebo Správcom);

13. Zákaz politických plagátov či agitácie v areáli Twin City vrátane exteriérov Twin City bez povolenia Prenajímateľa alebo Správcu;

14. Zákaz akýchkoľvek činností v celom areáli Twin City vrátane exteriérov Twin City, ktoré ohrozujú alebo by mohli ohroziť bezpečnosť Twin City a osoby;

15. Zákaz nemorálneho, na verejnosti neakceptovateľného alebo nespoločenského správania sa v celom areáli Twin City;

16. Zákaz manipulácie s akýmkoľvek bezpečnostným či protipožiarnym vybavením v areáli Twin City;

17. Pokiaľ sa akákoľvek osoba dopustí priestupku v areáli Twin City, Prenajímateľ alebo Správca má právo zakázať jej vstup do areálu Twin City;

TECHNICKÁ A DIZAJNOVÁ PRÍRUČKA
TWIN CITY – OBJEKT B

Administratívna nájomná jednotka

OBSAH:

1. **VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA** 4
1.1 KONTEXT PROJEKTU 4
1.2 ZÁMER 4
1.3 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY 5
2. **POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV** **8**
2.1 PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE 8
2.1.1 Zostavenie tímu projektantov 8
2.1.2 Proces oboznamovania, návšteva staveniska 8
2.1.3 Plošná výmera nájomného priestoru 8
2.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná prenajímateľom 9
2.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie 9
2.2 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU 9
2.2.1 Spôsob schválenia Predbežného návrhu 10
2.2.2 Oprava výkresov Predbežného návrhu 10
2.3 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU 11
2.3.1 Obsah a forma Realizačného projektu 12
2.3.2 Spôsob schválenia Realizačného projektu 14
2.3.3 Oprava výkresov Realizačného projektu 15
2.3.4 Zmeny schváleného projektu 15
2.3.5 Realizácia nájomného priestoru 15
2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA 15
2.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE 15
3. **VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU** **16**
3.1 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA 16
3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby 16
3.1.2 Deliace priečky a dvere 17
3.1.3 Podlahy 17
3.1.4 Podhľady 18
3.1.5 Vstupy do predmetu nájmu 18
3.1.6 Hygienické jadro 18
3.1.7 Technologické miestnosti, Šachty a vertikálne stúpačky 19
3.1.8 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov 19
3.1.9 Systém informačného a bezpečnostného značenia 19
3.2 POPIS PRÁC NÁJOMCU 19
3.2.1 Priečky - interiérové 20
3.2.2 Stropy a podhľady 21
3.2.3 Podlahy 21
3.2.4 Vnútorné a vonkajšie zasklené steny 22
3.2.5 Hygienické jadro 22
3.3 ŠTÍTY A NÁZVY 22
4. **KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ** **23**
4.1 ŠTANDARD ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV 23
5. **TECHNICKÉ KRITÉRIÁ** **25**
5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU 25
5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE 26
5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU 27
5.4 KRITÉRIÁ PRE CHLADENIE 31
5.5 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU 31
5.6 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU 32
5.7 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD 33
5.8 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU 35
5.9 KRITÉRIA PRE STATIKU 42
6. **STAVEBNÉ KRITÉRIÁ** **44**
6.1 POŽIADAVKY NA NÁJOMCU 44
6.1.1 Prevzatie priestoru 44
6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu 44
6.1.3 Poistenie 45
6.1.4 Inžinierske siete 45

6.1.5 Iné 45
6.2 POŽIADAVKY NA DODÁVATEĽA NÁJOMCU 45
6.2.1 Stavebné predpisy a nariadenia pre dodávateľa 46
7. ÚDAJE O PROJEKTE 49
7.1 KONTAKTNÉ ADRESY 49
7.2 ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY 51
7.3 DODÁVATELIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM **51**
8. GRAFICKÉ PRÍLOHY 52
9. PRÍLOHY 52
9.1 PLÁN BEZPEČNOSTI A OCHRANA ZDRAVIA PRI PRÁCI 52

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA

1.1 KONTEXT PROJEKTU

TWIN CITY – OBJEKT B (ďalej len „TC B“) je novým prestížnym administratívnym objektom v centre Bratislavy.
TC B je súčasťou novovzniknutého administratívneho komplexu TWIN CITY - SEKTOR A, nachádzajúceho sa v mestskej časti Staré mesto. Na severozápad od objektu (za Karadžičovou ulicou) sa nachádza územie kompaktného mesta s blokovou štruktúrou na založenej uličnej sieti, hranica pamiatkovej zóny CMO prechádza Karadžičovou ulicou. Zo západnej strany od objektu je POLYFUNKČNÁ BUDOVA TWIN CITY – OBJEKT A.
Na sever od objektu je objekt Twin City Tower, ďalej cez križovatku solitérna štruktúra, výškové dominanty VUB a CBC1, areál autobusovej stanice.
Z východnej strany TWIN CITY – OBJEKT C.
Na juh od staveniska za ulicou Továrenskou budova Tatrabanky a rezidenčné výškové budovy.

Architektonický návrh bol vypracovaný tímom CEPM a SIEBERT + TALAŠ v zmysle platného UPN zóny Chalupkova. Objekt ako súčasť navrhovaného komplexu budov spolu s navrhovanými objektmi A, C a Tower prispieva k rozvoju a revitalizácii priestoru bývalého areálu Kablo a zároveň kvalitatívne zvyšuje jeho úroveň. Navrhovaný objekt svojím architektonickým riešením reaguje na existujúcu zástavbu Starého mesta a na odkaz pôvodnej priemyselnej architektúry v tomto území. Zároveň funkčne a dispozične vychádza z primárne definovaných potrieb pre kvalitné fungovanie administratívnej budovy.

1.2 ZÁMER

Projekt TC B v lukratívnej a dopravne prístupnej oblasti centra Bratislavy ponúka na 6 plnohodnotných nadzemných podlažiach a 7. mierne uskočenom nadzemnom podlaží administratívne priestory, na 1NP možnosť zriadenia gastronomických prevádzok a priestorov pre obchodné prevádzky prístupné z exteriéru. Podzemné podlažia slúžia pre parkovanie zamestnancov a verejnosti a ich súčasťou sú aj skladovacie priestory a technické vybavenie budovy. Dispozičné riešenie typických podlaží je poňaté čo najviac flexibilne pre možné úpravy vnútorného členenia dispozície podľa požiadaviek nájomcu.

Hlavný vstup je realizovaný cez dvojpodlažnú lobby s uskočenou fasádou. Takto vytvorené podlubie jasne smeruje návštevníkov k hlavnému vstupu. Do budovy sa vstupuje cez dva turnikety, ktoré sú dodatočne chránené veľkou markízou výrazne vystupujúcou z hmoty budovy. Ostatné prevádzky prístupné z terénu sú chránené menšími markízami.

Riešené územie TC B je zo západu vymedzené objektom A a z juhu Továrenskou ulicou. Z východu susedí s objektom C a zo severu s objektom Twin City Tower.

Projekt je riešený bezbariérovo s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ako aj s ohľadom na životné prostredie. V návrhu boli zohľadnené požiadavky britského systému komplexného hodnotenia dopadu stavby na životné prostredie (BREEAM).

1.3 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY

Architektonické a dispozičné riešenie

Všeobecná charakteristika

Objekt TC B ponúka na 7 administratívnych podlažiach 23 348 m2 prenajímateľnej plochy a 359 parkovacích miest na dvoch podzemných podlažiach. Súčasne ponúka reprezentatívnu vstupnú halu otvorenú cez dve podlažia, ktorá aktívne komunikuje s okolitým prostredím, sedením a recepciou s možnosťou napojenia troch nájomných priestorov priamo z lobby pre účely menšej predajne, showroom, alebo služieb. Na 1.NP sa nachádzajú aj ďalšie priestory určené pre obchod a služby prístupné z exteriéru. Nájomný priestor prevádzky gastro má vstup z uličky zo strany objektu A. Zo strany vnútrobloku je k nájomnému priestoru pridružená exteriérová terasa využiteľná ako odbytový priestor.
Vlastné priestory v exteriéri sú riešené so sadovými úpravami a kvalitným mobiliárom tak, aby zabezpečili komfortné, architektonicky ucelené prostredie pre oddych zamestnancov najmä počas obedných prestávok a súčasne prispievajú k výraznému skvalitneniu verejného priestoru v tomto území.

Prístup k budove

Predmetná novostavba leží na mierne svahovitom teréne, čo je v rámci napojenia na okolitý priestor riešené terénnymi úpravami, ktoré sú súčasťou riešenia exteriérov. Všetky vstupy do budovy sú prístupné bezbariérovo z okolitých peších komunikácií od smeru z Karadžičovej ul., ul. Mlynské Nivy a Továrenskej. Väčšina sadových úprav okolo objektu je realizovaných na streche 1PP a kompozíciou nízkej, strednej a vysokej zelene s mestským mobiliárom a osvetlením vytvárajú estetické exteriérové prostredie vysokej úrovne pre oddych osôb, ktoré pracujú v budove, resp. navštívia objekt.

Príjazd a odjazd z podzemnej garáže je z Továrenskej ulice, ktorá sa napája na ulicu Karadžičovu a Mlynské Nivy.

Vnútorné komunikácie

Hlavný vstup do objektu je cez dva veľké turnikety umiestnené v podlubí na severnej fasáde, ktoré sú prestrešené veľkou podsvietenou markízou a prístupné z pešieho chodníka od smeru z Karadžičovej ulice a ulice Mlynské Nivy.

Vedľajšie vstupy do obchodných jednotiek a reštaurácie prekrývajú menšie podsvietené markízy. Východy z CHÚC a priestorov správy budovy sú prestrešné markízami z metalického plechu.

Na prízemí objektu je veľkoryso navrhnutá vstupná hala s recepciou a pohodlným sedením s výškou cez dve podlažia. Zo vstupnej haly sú prístupné vertikálne komunikácie jadier SCH1,SCH2 , SCH3, SCH4, výťah pre návštevy a taktiež administratívne priestory nájomcu na 1.NP.

Jadro SCH1 je tvorené trojicou výťahov spájajúcich 2.PP až 7.NP, súčasťou SCH1 je únikové schodisko siahajúce zo 7.NP na 2.PP.

Jadro SCH2 je tvorené trojicou výťahov spájajúcich 2.P až 7.NP, jedným výťahom končiacim na 8NP. Súčasťou SCH2 je únikové schodisko siahajúce z 8.NP na 2.PP.

Jadro SCH3 je tvorené dvojicou výťahov spájajúcich 2.PP až 7.NP, z ktorých jeden je evakuačný. Súčasťou SCH3 je únikové schodisko siahajúce zo 7.NP na 2.PP.

Jadro SCH4 je tvorené dvojicou výťahov spájajúcich 2.PP až 7.NP, súčasťou SCH4 je únikové schodisko siahajúce zo 7.NP na 2.PP.

Vo vstupnej lobby sa nachádza výťah pre návštevníkov spájajúci 1.PP so vstupnou lobby na 1.NP.

Vo vstupnej lobby sa v úrovni 2.NP nachádza lávka ktorá vizuálne aj funkčne prepája najomne priestory na tomto podlaži. Lávka je určená na peši prechod s možnosťou využitia pri firemných evantov a neslúži na evakuáciu osôb.

Architektonické riešenie budovy

Dizajn budovy v prevažnej časti tvorí fasáda z lícových tehál, do ktorej sú rytmicky zasadené okenné otvory tak, aby rytmom a členením vyhovovali čo najflexibilnejšiemu dispozičnému riešeniu kancelárskych priestorov. Priestorová hmota so šiestimi plnohodnotnými podlažiami a siedmym uskočeným podlažím tvorí kompaktný tvar pôdorysného písmena "U". Časť parteru v mieste vstupu do

objektu je odľahčená ustúpením hmoty cez 2 podlažia, čím sa stĺpy zvnútra dispozície dostávajú do exteriéru a prispievajú tým k zvýrazneniu vstupnej časti objektu. Stĺpy sú taktiež obložené lícovými tehlami. Vstup zvýrazňuje aj markíza, ktorá vystupuje z hmoty budovy nad prvým nadzemným podlažím. Strechu nad suterénmi mimo nadzemnej časti tvoria zelené plochy a plochy areálových komunikácií, ktoré dopĺňajú aktívny parter stavby. Popínavá zeleň presahujúca cez steny vjazdovej rampy do podzemnej garáže má za cieľ opticky skryť túto rampu zo strany Továrenskej ulice.

Pôdorys podzemnej časti objektu sa v maximálnej miere snaží efektívne zhodnotiť možnosti daného územia. Na prízemí objektu sa nachádzajú nájomné priestory určené pre kancelárske prevádzky, prevádzky obchodu a služieb a prevádzku gastro.

2.NP sa líši od typických nadzemných podlaží popísaných nižšie iba prevýšenou vstupnou halou, ktorá zasahuje až do priestorov 2.NP.

Typické nadzemné podlažia (2.NP-7.NP) sú navrhnuté tak, aby bolo rovnako dobre využiteľné veľkým nájomcom zaberajúcim celé podlažie, ako aj menšími nájomcami s delením na viac samostatných prenajímateľných jednotiek.

6.NP sa líší od typického podlažia ustúpením hmoty zo strany od Továrenskej ulice. Toto ustúpenie vytvára na oboch koncoch stavby dve terasy, ktoré majú možnosť využívať nájomcovia. 7.NP je svojím členením podobné typickému podlažiu, no je pôdorysne ustúpené. Z továrenskej ulice je ustúpenie hmoty výraznejšie, čo dáva opäť priestor pre vytvorenie terás prístupných z interiéru.

Budova je navrhnutá v súlade s požiadavkami na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, resp. zdravotne postihnutými osobami (ďalej ZPO) podľa platnej legislatívy. Objekty sú prístupné z úrovne terénu bezbariérovo, vertikálna doprava je zabezpečená prostredníctvom výťahov upravených pre pohyb ZPO. V garážach je vyčlenený požadovaný počet parkovacích miest s rozmermi vyhovujúcimi pre užívanie ZPO.

Zo stavebnotechnického hľadiska je objekt riešený ako železobetónový skelet, stužený štyrmi železobetónovými jadrami. Stĺpy sú v tomto objekte monolitické železobetónové.

Horná stavba nadzemných podlaží nevystupuje zo spodnej stavby celoplošne, ale pôdorysne v tvare písmena "U".

Stropy sú železobetónová spojitá doska, obojsmerne vystužená. V nadzemnej časti a v strope nad 1.PP a 2.PP v mieste stĺpov je doska zosilnená hlavicami. Stužujúce jadrá hornej stavby sú tvorené stenami výťahových šácht a schodísk zo železobetónu.

Fasáda hornej stavby (1.NP- 6.NP) objektu je rastrovaná. Transparentná časť je z izolačného trojskla číreho, okná otváravé so skrytým vetracím krídlom plus dizajnové šambrány. Netransparentnú časť tvoria sendvičové panely s obkladom z rezaných tehlových pásikov. Parapetnú časť okna na 2.NP tvoria sendvičové panely s metalickým obkladom RAL 8019.

Fasáda na siedmom nadzemnom podlaží je materiálovo a konštrukčne odlišná od zvyšnej časti budovy. Celá je tvorená hliníkovým fasádnym systémom typu stĺpik - priečnik, transparentná časť je z izolačného trojskla číreho, okná otváravé so skrytým vetracím krídlom. Netransparentnú časť tvoria sendvičové panely s metalickým obkladom

Charakteristika štandardu budov

- vysoká kvalita prevedenia,
- obklady a dlažby z dreva, kameňa a gresu,
- inteligentný systém riadenia prostredia v budove,
- otváravé krídla vo fasáde,
- komplexný bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy je inštalovaný systém Inner Range typu CONCEPT4000 Access, využívajúci čipové identifikačné karty a čítačky HID iClass s najvyšším stupňom zabezpečenia so širokou škálou využitia s možnosťou prispôsobenia rôznym štandardom bezpečnosti,
- bezpečnostné kamery a plášťová ochrana budovy,
- televízny signál DVB-T,
- centrálny digitálny informačný systém,
- odrušenie geopatogénnych zón,
- časovo neobmedzený vstup do budovy,
- 24 hodinová strážna služba 7dní v týždni,
- nepretržitá technická údržba,
- upratovacia a čistiaca služba,
- vertikálne rozvody silnoprúdu inštalované zbernicovým systémom, ktorý zabezpečuje rozvod elektrickej energie na poschodia bez kapacitného obmedzenia,
- prepojenie budovy na verejné dátové a telekomunikačné siete,
- dvojstupňová úprava vody filtráciou,

- pevné pripojenie na viacerých telekomunikačných a internetových operátorov,
- digitálna telefonická ústredňa pre vnútornú komunikáciu v rámci budovy.

Štandard prenajímateľných priestorov

- zdvojené podlahy vo všetkých administratívnych priestoroch (svetlosť dutiny min. 70mm),
- nosnosť ŽB stropnej dosky v kancelárskych priestoroch – úžitkové zaťaženie 1. NP až 7. NP - 3kN/m2,
- nosnosť dutinkovej podlahy v kancelárskych priestoroch je dimenzovaná na nosnosť ŽB stropnej dosky v kancelárskych priestoroch ,
- slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 6a, koncové prvky kategórie 6a,
- silnoprúdový zbernicový systém,
- klimatizácia aktívnymi chladiacimi trámami umiestnenými v podhľade,
- otvárateľné okná,
- elektrická požiarna signalizácia ,
- možnosť inštalácie stabilného hasiaceho zariadenia (sprinklery),
- prípojné miesta na elektroinštaláciu (2x dvoj zásuvka silnoprúdová a 2x2 dátová zásuvka),
- sadrokartónové priečky,
- kazetové stropné podhľady v administratívnych priestoroch,
- svietidlá kategórie II so 60° optikou prispôsobenou pre počítačové pracoviská,
- antistatické strihané polyamidové koberce v administratívnych priestoroch,
- samostatné merače odberu elektrickej energie pre každého nájomcu,
- pripojenie optickými a metalickými káblami na verejné dátové a telekomunikačné siete,
- pripojenie na internet prostredníctvom telekomunikačných operátorov. Budova je pripojená pomocou optickej siete ku hlavným peeringovym centrám v Bratislave (SIX, SITEL),
- pevné pripojenie na viacerých telekomunikačných a internetových operátorov,
- možnosť správy elektronickej pošty a web stránok,
- digitálna telefonická ústredňa pre vnútornú komunikáciu v rámci budovy,

Variabilita administratívnych priestorov

- možnosť vytvorenia samostatných administratívnych celkov na základe potrieb nájomcu,
- možnosť vertikálneho vyčlenenia samostatných celkov.

Predpokladané služby na prízemí budovy

- informačný pult s dvojsmennou prevádzkou
- reštaurácia

Ďalšie osobitosti budovy

- použitie prírodných materiálov (kameň, drevo), hliník, sklo atď.,
- svetlotechnika, mikroklíma a klimatický koncept budovy sú navrhnuté a optimalizované na základe termodynamickej simulácie (program pre dynamickú simuláciu energií a vnútorného prostredia budovy), simulácie priestorového prúdenia vzduchu a simulácie globálneho osvetlenia
- budove bol taktiež udelený britský energetický certifikátu BREEAM Excellent.

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

Objekt 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 musia preukázať svoju odbornosť 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 fit-out managerom 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 pripravia 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 fit-out managera.
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 dokumentácií je nevyhnutné, aby nájomca, architekt a technickí pracovníci, ktorí sa podieľajú na realizácií projektu, vykonali osobnú prehliadku stavebného miesta za účelom overenia skutkového stavu - skutočných rozmerov daného priestoru, polohu inžinierskych sietí a tomu prispôsobili 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 fit-out managera pred návštevou staveniska.
Zanedbanie tejto povinnosti a s tým vzniknuté všetky prípadné škody, časové posuny, alebo náklady na naviac práce bude znášať výhradne nájomca.
Nájomca, jeho architekt a technickí pracovníci nájomcu sú povinní pred prevzatím priestoru nájomnej jednotky kontaktovať fit-out managera.

2.1.3 Plošná výmera nájomného priestoru

Rozmery plochy nájomného priestoru a plošná výmera v m^2 sú uvedené v prílohe Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Prenajímateľná plocha je určená osou deliacich konštrukcií a vnútornou hranou sklenej fasády. Bližšie popisuje vymedzenie Zmluva o nájme nebytových priestorov.

2.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná prenajímateľom

Prenajímateľ poskytne nájomcovi kompletné technické 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 **14 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 nesúlad 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 21 dní** od schválenia predbežného návrhu hlavným architektom a fit-out managerom (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 dní** od odovzdania priestoru na užívanie prenajímateľom (fit-out managerom). Projekt skutočného vyhotovenia musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy – skutkového stavu nájomného priestoru.
Podrobný obsah „Projektu 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 14 dní** od uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov písomne predložiť fit-out managerovi **3 súbory 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) (Autocad 2007). **Predbežný návrh je nutné ešte pred expedíciou a odovzdaním fit-out managerovi konzultovať s projektantom PO.**
Súčasťou predbežného návrhu je aj riešenie pridružených prevádzkových priestorov (sklady a technické miestnosti, sklady a technické miestnosti v podzemných podlažiach, reklamné plochy, atď.)

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, umiestnenie a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhľade vrátane revíznych 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 zasklených stien (rozvinutý rez, pohľady),
i) Výkres detailov, ktoré nie sú v prílohe v rámci štandardu (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu, typ a rozmiestnenie malej sanity v toaletách, kuchynská linka),
j) Farebný návrh označenia hlavného vstupu do predmetu nájmu (poloha nápisu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ukotvenia),
k) Tabuľku dverí,
l) 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),
m) 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., 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

Fit-out manager a Hlavný architekt stavby preverí a schváli predložený **„Predbežný návrh“ do 7 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

Fit-out manager 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 fit-out managera dostane nájomca v písomnej forme.
Pripomienky fit-out managera budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov**: „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“**, alebo **„Neschválené“.**
V prípade spripomienkovanej dokumentácie s poznámkou: **„Neschválené“,** architekt nájomcu zapracuje pripomienky do Predbežného návrhu a písomne predloží fit-out managerovi nájomcov **3 súbory opravených výkresov** s názvom: **„Predbežný návrh – oprava č.1“** na opätovné schválenie

najneskôr do 7 dní vrátane CD s digitálnou verziou v dwg formáte (Autocad 2007) so zapracovanými pripomienkami.
Fit-out manager v spolupráci s hlavným architektom schváli opravený predbežný návrh **do 7 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 SCHVAĽOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU

Architekt nájomcu po zapracovaní pripomienok PN a po dohode s nájomcom navrhne fit-out managerovi termín koordinačného stretnutia s projektantmi profesií. Fit- out manager následne zvolá koordinačné stretnutie na najbližší možný termín (najneskôr do 3 pracovných dní) v priestoroch HBRG, kde nájomca zadefinuje svoje požiadavky (napr. IT, PSN, SLP, EL.NN) pre spracovanie kompletného Realizačného projektu.
Do 21 dní od schválenia Predbežného návrhu a zadania všetkých technických požiadaviek na nájomný priestor písomne predloží nájomca (resp. jeho architekt) fit-out managerovi **10 súborov Realizačného projektu** vrátane projektov profesií (opatrené autorizačnou pečiatkou a podpisom architekta) v mierke 1:50 (ak nie je uvedené inak) **a 1CD s digitálnou dokumentáciou (vrátane profesií) v dwg – formáte (Autocad 2007)** celého súboru „Realizačného projektu“, zhotovené architektom nájomcu na náklady nájomcu. Osem súborov Realizačného projektu odovzdá fit-out managerovi a dva súbory zostávajú nájomcovi. **Jedno kompletné 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.
Súčasťou realizačného projektu je aj riešenie pridružených prevádzkových priestorov (sklady a technické miestnosti, sklady a technické miestnosti v podzemných podlažiach, reklamné plochy, atď.)

Architekt nájomcu zodpovedá za:
- zameranie skutkového stavu nájomného priestoru pred spracovaním Predbežného návrhu
- konzultáciu predbežného návrhu s projektantom PO ešte pred expedíciou a odovzdaním fit-out managerovi
- zapracovanie pripomienok PN a po dohode s nájomcom návrh termínu koordinačného stretnutia s projektantmi profesií, kde nájomca zadefinuje svoje požiadavky (napr. IT, PSN, SLP, EL.NN) pre spracovanie kompletného Realizačného projektu
- zhotovenie zápisu z koordinačného stretnutia a 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 fit-out managerovi 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 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 10 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 naviac po expedícií 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 fit-out managerom.
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) Technická správa,
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 podhľade vrátane revíznych otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby zakótované koncové prvky) v mierke 1:50, v koordinácií 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) Tabuľka zasklených stien (rozvinutý rez, pohľady),
i) Výkres detailov, ktoré nie sú v prílohe v rámci štandardu (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu, typ a rozmiestnenie malej sanity v toaletách, kuchynská linka),
j) Farebný návrh označenia hlavného vstupu do predmetu nájmu (poloha nápisu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ukotvenia)
k) Tabuľka dverí,
l) 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),
m) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď...) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR
n) Kompletný výkaz výmer vo formáte .xls
o) Tabuľka nadštandardu (podrobný popis nadštandardu vrátane výkazu výmer, typ)
p) Celkový koordinačný výkres vrátane profesií – farebne,

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

Pôdorysy v mierke 1:50 (alebo 1:100) s vyznačením:
a) umiestnenia rozvádzača a elektromera,
b) prípojky elektrických zariadení a spotrebičov
c) zakótovaný výkres podlahových dóz v súlade s architektúrou
d) výkres svietidiel a koncových elementov v podhľade
e) ovládačov, zásuviek a spínačov vrátane zakótovania polohy a výšky
f) silnoprúdového elektrického vedenia a spôsob jeho uloženia a ochrany
g) plán rozvodnej skrine vrátane veľkosti ističov a všetkých pripojených zaťažení
h) schémy ovládania silnoprúdu
i) súhrn elektrickej záťaže vrátane výpočtov všetkých pripojených a požadovaných zaťažení
j) farba podlahových dóz
k) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

3) Zdravotechnika, 4) Vzduchotechnika, 5) Ústredné kúrenie, 6) Chladenie – projekt 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. trámov, resp. FCU a distribučných elementov,
   - UK - projekt rozvodov vykurovania, rozmiestnenia vykurovacích telies,
   - RCH - projekt rozvodov chladenia, napojenia rozmiestnených chladiacich trámov, 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) svorkové schémy zapojenia priestorových regulátorov teploty, vrátane pripojenia okenných kontaktov
c) spôsob pripojenia na centrálny systém MaR (spínanie útlmov, regulácia a monitorovanie doplnených zariadení)
d) aktualizované výkresy rozvádzačov MaR, v ktorých boli realizované zmeny
e) dispozičné riešenie MaR s vyznačením osadenia regulátorov teploty a nových rozvádzačov MaR (v prípade ich potreby) s uvedením polohy a výšky (skoordinované s vypínačmi elektro, atď.) v pôdorysoch v mierke 1:50 (alebo 1:100)
f) 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) 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

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 Protipožiarnej 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
b) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

Všetky navrhované úpravy a zmeny musia byť odsúhlasené príslušným orgánom štátnej správy, projektantom protipožiarnej bezpečnosti prenajímateľa a fit-out managerom. 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) Stabilné hasiace zariadenie (sprinklery)

a) technická správa
b) navrhované zmeny inštalácií sprinklerov SHZ
c) pôdorys podhľadového istenia SHZ s vyznačením trás potrubí a rozmiestnením hlavíc
d) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

11) Statické výkresy – Statický posudok alebo návrh – 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
c) návrh dodatočného vyrezania a spevnenia stropnej dosky pre umiestnenie interiérového schodiska
d) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

Oceľ:
a) posudok jestvujúcej OK pre reklamu na streche na priťaženie 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

12) Reklama na streche objektu – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)

Projektová dokumentácia k reklame na streche sa nepožaduje v rámci predloženia Realizačného projektu nájomnej jednotky. Je možné ju predložiť osobitne. Projektová dokumentácia však musí byť bezpodmienečne spracovaná v súlade s osobitným dizajnovým manuálom pre reklamu a v dostatočnom predstihu pred zadaním reklamy do výroby, v počte 4 paré. Všetky časti projektu musia mať okrúhlu pečiatku oprávneného projektanta.
a) RP architektúra, resp. dielenské výkresy (rozmery loga a jeho umiestnenie na objekte, popis materiálu loga a nosnej konštrukcie, osvetlenia, farby)
b) RP statika, návrh konštrukcie samotnej reklamy, vrátane návrhu kotvenia na nosnú konštrukciu prenajímateľa
c) Posudok statika budovy na účinok reklamy na pripravenú NK (statiku reklamy, ktorú spracuje dodávateľ reklamy, resp. jeho statik, musí posúdiť statik budovy)
d) RP elektro, riešenie osvetlenia reklamy a pre prípojku elektro, ak sa nevyužíva prípojka prenajímateľa vopred pripravená

13) 2x CD - na náklady nájomcu

Kompletná dokumentácia Realizačného projektu vrátane projektov profesií v digitálnej forme v programe AutoCAD 2007 formát „dwg“.

2.3.2 Spôsob schválenia realizačného projektu

Hlavný architekt prenajímateľa a fit-out manager prenajímateľa skontroluje **do 7 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 fit-out managera k realizačnému projektu dostane 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 fit-out managera a hlavného architekta prenajímateľa s poznámkou ,,Neschválené“, alebo „Schválené s pripomienkami“ zabezpečí opravu Realizačného projektu podľa uvedeného stanoviska najneskôr **do 7 dní** a písomne predloží prenajímateľovi 8 súborov opravených výkresov v požadovanom rozsahu na opätovné schválenie.
Hlavný architekt prenajímateľa a prenajímateľom určený fit-out manager pre jednotlivé profesie schvália opravený realizačný projekt po zapracovaní všetkých pripomienok **do 7 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 fit-out managera. 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 fit-out managerovi 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 v deň vydania súhlasného stanoviska fit-out managera 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 fit-out managerom. Dodávateľ nájomcu nesmie brániť a obmedzovať práce prenajímateľa.

2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA

Do 10 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 2007 formát „dwg“.** 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 bude realizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia.
Nájomca doručí prenajímateľovi overenú kópiu povolenia na užívanie po dokončení svojich prác.

3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU

3.1 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA

3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby

Nosná konštrukcia – spodná stavba:
Z konštrukčného hľadiska je objekt navrhnutý ako monolitická železobetónová skeletová konštrukcia so stužujúcimi jadrami a stužujúcimi stenami. Objekt má dve podzemné podlažia Obvodové steny podzemných podlaží, sú z vodostavebného betónu a okrem nosnej funkcie budú plniť aj tesniacu funkciu proti tlakovej vode. Vnútorné nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové steny a monolitické železobetónové stĺpy štvorcového a oválneho prierezu. Vodorovné nosné konštrukcie sú navrhnuté ako železobetónová doska. Podzemné podlažia sú riešené bez dilatácií. Prevažná väčšina priestorov v podzemných podlažiach je určená na parkovanie, v časti kde sú sklady a technologické priestory je uvažované so zaťažením podľa požiadaviek príslušných technológií.

Nosné konštrukcie – horná stavba:
Z konštrukčného hľadiska je objekt navrhnutý ako monolitická železobetónová skeletová konštrukcia, so stužujúcimi jadrami a stužujúcimi stenami, rozdelená na dilatačné celky. Horná stavba má sedem nadzemných podlaží plus technologická strecha . Stužujúce jadro je tvorené stenami výťahových šácht a schodísk a inštalačnými šachtami. Vnútorné nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové steny a monolitické železobetónové stĺpy štvorcového a obdĺžnikového prierezu. Vodorovné nosné konštrukcie sú navrhnuté ako železobetónová spojitá, obojsmerne vystužená bezprievlaková doska s hlavicami.

Na vertikálnu komunikáciu sú navrhnuté monolitické a montované prefabrikované železobetónové schody + výťahy. Tieto prvky sú umiestnené v monolitickom železobetónovom jadre.

Fasáda 1NP – 6NP je navrhnutá z predsadeného plášťa rastrovej konštrukcie s priehľadnými pevnými alebo otváravými časťami a s nepriehľadnými tepelnoizolačnými časťami s obkladom z rezaných tehlových obkladov. Rastrová fasáda je kotvená na betónový parapet.

Priehľadné časti sú pevné zasklenia a vsadené rámové konštrukcie okien so skrytým vetracím otváravým krídlom, zasklené izolačným trojsklom. Po obvode okna je predsadený výrazný prvok s lištou cca.50x200mm. Plný diel výšky cca 260mm v nadpraží okna je tepelnoizolačný panel s hliníkovým plechom vsadený do konštrukcie okien.

Fasáda siedmeho nadzemného podlažia je materiálovo a konštrukčne odlišná od zvyšnej časti budovy a je oproti fasáde 1NP-6NP mierne uskočená. Jedná sa o stĺpikovo-priečnikovú fasádu s priehľadnými a nepriehľadnými tepelnoizolačnými časťami s metalickým obkladom. Priehľadné časti sú pevné zasklenia a vsadené rámové konštrukcie okien so skrytým vetracím otváravým krídlom, zasklené izolačným trojsklom.

Prenajímateľ v rámci štandardu administratívnych priestorov poskytne zatienenie okien a zasklených stien formou exteriérových 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.

3.1.2 Deliace priečky a dvere

Prenajímateľ poskytne všetky deliace priečky medzi verejnými priestormi a jednotlivými nájomnými jednotkami navzájom. Deliace priečky budú sadrokartónové na kovových podporných konštrukciách, viď. štandard kancelárskych priestorov.
Deliace priečky v rámci administratívnej nájomnej jednotky v štandardnom sadrokartónovom vyhotovení vrátane interiérových dverí drevených plných v hliníkových 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, (viď 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, zavetrenia, inštalačných šácht a ník, dilatačných spojov, je potrebné rešpektovať výstupky, rohy a vybočenia.
V objekte 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 inštalačné šachty a stúpačky popri ŽB stĺpoch a stenách budú opatrené sadrokartónovým obkladom s požadovanou požiarnou odolnosťou.
Všetky ostatné zvislé nosné a deliace konštrukcie prenajímateľa budú opatrené sadrokartónovými obkladmi, resp. sadrovými omietkami.

3.1.3 Podlahy

V rámci administratívnych nájomných jednotiek prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podláh. Železobetónová monolitická stropná konštrukcia je navrhnutá s nasledovnými podlahovými vrstvami:
- dutinová podlaha celkovej hr. 130mm vrátane nášľapnej vrstvy, min. svetlá výška dutiny 70mm
- podlahová krytina - antistatické uzlíkové polyamidové kobercové štvorce s možnosťou výberu zo vzorkovnice v dvanástich farbách.

Dutinová podlaha bude v nájomných jednotkách zrealizovaná prenajímateľom vopred v rámci stavby.
Železobetónová doska je v zmysle PD časť statika dimenzovaná s priehybom v zmysle Eurokódu.
Finálne úrovne podláh budú v jednej rovine, ak to nie je prenajímateľom uvedené inak, bez priehlbín a vyvýšenín.
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 prenajímateľom v rámci stavby zrealizované jednotlivé podlahové vrstvy nasledovne :
- vstupné haly 1.NP - kamenná dlažba,
- schodiská, únikové chodby a požiarne predsiene - gresová dlažba,
- vstupné výťahové haly - kamenná dlažba,

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.
Pochôdzne terasy prenajaté v rámci predmetu nájmu budú v rozsahu plochy využitia vyznačenej nájomcom vyložené betónovou vymývanou dlažbou. Nadštandardné prevedenie nášľapnej vrstvy je drevokompozitná podlaha. Povrchová úprava nevyužitej časti terasy je štrkový násyp.

Realizáciu povrchových úprav podláh v nájomných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ v rámci zariaďovania nájomných priestorov. Podlahové úpravy budú položené na základe odsúhlasených dispozičných riešení, ktoré dodá nájomca.

3.1.4 Podhľady

V rámci administratívnych nájomných jednotiek prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podhľadov. Železobetónová monolitická stropná konštrukcia je opatrená nasledovne:
- v časti komunikačných trás napojených na výťahové haly zavesený plný sadrokartónový podhľad (v spoločných priestoroch budovy) a s integrovanými svietidlami (downlight).
Svetlé výšky podhľadov: 2,4m – 2,6m
- v časti komunikačných chodieb a inštalačných šácht (rozvody vzduchotechniky) bude metalický lamelový podhľad Armstrong F-H600, rozmer lamely 400 x 1770 mm, s integrovanými svietidlami (downlight),
Svetlé výšky podhľadov: 2,4m – 2,6m
- vo všetkých ostatných administratívnych priestoroch bude zavesený minerálny kazetový podhľad (ARMSTRONG SIERRA OP Microlook) s rastrom 600x600mm s integrovanými štvortrubicovými svietidlami 600x600mm.
Svetlé výšky podhľadov: 3m
- pozdĺž exteriérových zasklených stien bude ukončovacia plechová kapotáž, v ktorej je riešené možné dodatočné kotvenie interiérových roliet nad okenným rámom na náklady nájomcu.

Farebné riešenie podhľadu v kanceláriách je štandardne navrhnuté biele.
Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie podhľadu na vlastné náklady zrealizuje nadštandardnú konštrukciu podhľadu po písomnom odsúhlasení prenajímateľom a hlavným architektom stavby.

3.1.5 Vstupy do predmetu nájmu

Vstupy do predmetu nájmu sú variabilné a závislé predovšetkým od veľkosti nájomnej jednotky, riešené prevažne zo vstupných výťahových hál, na ktoré sú napojené vertikálne komunikácie v objekte formou výťahov a únikových schodísk. Pri vstupoch do predmetu nájmu, realizovaných ako drevené dvere v bez rámovej zasklenej stene, určí prenajímateľ presnú polohu vstupov.
Hlavný vstup do administratívneho nájomného priestoru zo spoločných výťahových hál na jednotlivých podlažiach v štandardnom prevedení je dodávkou prenajímateľa. Dizajn vstupov sa mení v závislosti od počtu potrebných vstupov z jednej výťahovej haly.
Prenajímateľ v rámci štandardu poskytne jeden (hlavný) vstup do administratívnej nájomnej jednotky z výťahovej haly.

3.1.6 Hygienické jadro - WC muži / ženy, miestnosť pre upratovačku, čajová kuchynka

Prenajímateľ v rámci administratívnej nájomnej jednotky s výmerou predmetu nájmu nad 250m^2 poskytne nájomcovi štandardné riešenie hygienického jadra (WC misy, pisoáre a umývadla - členené pre mužov a ženy, miestnosť pre upratovačku s výlevkou a čajovú kuchynku) podľa schváleného projektu stavby v súlade s platnými STN a ostatnými hygienickými predpismi pre štandardnú administratívnu budovu vrátane povrchových úprav, zariaďovacích predmetov a základného vybavenia.
Navrhovaný objekt poskytuje variabilnú možnosť situovania hygienického jadra pri vertikálnych šachtách, kde je situovaná stúpačka splaškovej kanalizácie (viď. výkresová dokumentácia prenajímateľa). Vertikálne rozvody vody, kanalizácie a vetrania v priľahlých šachtách sú dimenzované na rôzne alternatívne riešenia vychádzajúce z posúdených a odsúhlasených dispozičných riešení interiéru nájomcov.
V rámci štandardného riešenia prenajímateľ poskytne možnosť situovania čajových kuchyniek pri hygienických jadrách. 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 TÚV zabezpečuje prenajímateľ podľa definitívnej potreby vody danej projektantom prenajímateľa.

3.1.7 Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky

V rámci určených komunikačných a technologických jadier prenajímateľ poskytne pri vertikálnych schodiskových a výťahových jadrách budovy technologickú miestnosť, v ktorej je navrhované napojenie na elektroinštalácie (silnoprúdové a slaboprúdové rozvody) ako aj umiestnenie rozvádzačov a elektromera. V priestore hromadných garáží a na streche objektu je vymedzený priestor pre osadenie nadštandardných chladiacich zariadení serverov nájomcov – pozíciu určí koordinátor nájomcu. Prepájanie vonkajšej a vnútornej jednotky chladiacich zariadení (klimatizácie) zrealizuje prenajímateľ na náklady nájomcu na základe vopred zadefinovaných požiadaviek a zaslanej objednávky.
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 šácht dodávateľom nájomcu nie je dovolené.

3.1.8 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí a napojenie koncových elementov

V rámci navrhovaného zaveseného podhľadu 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, aktívne chladiace trámy, reproduktory požiarneho rozhlasu, elektrickú požiarnu signalizáciu a ostatné zariadenia protipožiarnej bezpečnosti).
Polohy hlavných trás jednotlivých rozvodov sú dané koordináciou jednotlivých profesií a ich zmena nie je možná.

Požiarnu ochranu objektu, požadovanú elektrickú požiarnu signalizáciu osadenú v podhľade nájomcu rieši projekčne aj dodávateľsky prenajímateľom určený dodávateľ resp. projektant na základe požiadavky nájomcu na náklady nájomcu.

3.1.9 Systém informačného a bezpečnostného značenia

V rámci objektu 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:
- interiérové informačné značenie, smerové návesti, 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 parkovísk.

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.

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 zabezpečí nájomca na vlastné náklady 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, dymu vzdorné a odolné voči opotrebeniu, zmene farby a rozpadu.

Na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia nájomcu a 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 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.

Všetky vnútorné povrchové úpravy musia byť vyhovujúcej kvality a trvácne. Prchavé organické látky (VOC) – pre zabezpečenie zdravotne nezávadného prostredia musia byť pre všetky hlavné vnútorné povrchové úpravy a vybavenie budovy v súlade s nasledujúcimi požiadavkami britského systému komplexného hodnotenia dopadu stavby na životné prostredie (BREEAM).

3.2.1 Priečky - interiérové

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

Všetky interiérové priečky budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie, opláštené z oboch strán 1x sadrokartónom hr. 12,5 mm s celkovou hrúbkou priečky 100 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, požiarno – bezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti.

Podľa požiadaviek požiarnej ochrany opatrí nájomca všetky požadované konštrukcie protipožiarnou ochranou.

Priečky nájomcu kolmo nadväzujúce na fasádu alebo vnútorné zasklené steny môžu byť vedené výlučne v osi rámu fasády alebo zasklenej steny s napojením v zmysle schémy uvedenej grafickej prílohe tejto príručky. Napájanie SDK priečok na rámovú konštrukciu zasklenej steny skrutkovaním nie je dovolené. V prípade porušenia rámovej konštrukcie vykoná prenajímateľ opravy na náklady nájomníka.

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

V prípade, že sa bude do zavesenej SDK steny (žiletky) uchytávať deliaca zasklená stena, musí byť táto zavesená SDK stena na spodnom okraji vystužená UA profilom príslušnej šírky podľa detailu, ktorý bude súčasťou realizačnej dokumentácie nájomcu. Ak si to vyžaduje konštrukcia zasklenej steny, musí byť UA profil použitý aj na ostenia tvorené SDK stenami.

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

Medzi dvoma rôznymi nájomníkmi priečky opláštené z oboch strán 2x sadrokartón hr.12,5 mm s celkovou hrúbkou priečky 125 mm.

Deliace steny prenajímateľa nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.

3.2.2. Stropy a podhľady

Nájomca je povinný navrhnúť podhľady v rámci jeho priestorov v štandardnom prevedení (dodávka prenajímateľa – viď 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 a musia byť písomne odsúhlasené prenajímateľom. Predpísaná minimálna svetlá výška podhľadov v kancelárskych priestoroch nadzemnom podlaží je 3m. V miestach komunikačných a technologických trás je predpísaná minimálna svetlá výška 2,4m – 2,6m.

Je zakázané použitie dreva alebo iného horľavého materiálu nad podhľadmi, alebo v akomkoľvek priestore medzi zníženým podhľadom a stropnou konštrukciou.

Nájomca navrhnutými montážnymi a revíznymi otvormi zabezpečí prístup na kontrolu ku všetkým uzatváracím armatúram a ostatným požadovaným zariadeniam umiestnených na rozvodoch jednotlivých sietí nad podhľadom. Revízne a montážne otvory musia byť vopred zapracované v Realizačnom projekte nájomcu.

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 inštalačných 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 nerezovou alebo hliníkovou prechodovou lištou.

Všetky povrchové úpravy podlahy nájomcu musia byť zhotovené tak, aby sledovali výškovú úroveň priľahlých povrchov podlahy. Je nutné zabezpečiť prechodové lišty z eloxovaného hliníka 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 úpravách 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 dilatačným prechodovým profilom.

Pre podlahy v mokrých prevádzkach (hygienické zariadenia) zrealizuje nájomca v rámci podlahových vrstiev 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.

3.2.4 Fasáda a zasklené steny

Fasáda a zasklené steny ohraničujúce nájomný priestor sú dodávkou prenajímateľa a akýkoľvek zásah do nich je možný výlučne po písomnom súhlase prenajímateľa.

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 fasádu, resp. na zasklené steny, mimo plochy vymedzenej prenajímateľom.

V zóne šírky min. 3m od fasády sa nemôžu rozmiestňovať interiérové zariadenia, ktoré zabraňujú pohľadu do interiéru nájomnej jednotky. V tejto zóne sú zakázané deliace priečky vedené rovnobežne s fasádou. V smere kolmo na fasádu sú deliace priečky povolené iba v jej osi rastra.

V zóne 1,8m 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 - WC muži / ženy, miestnosť pre upratovačku, čajová kuchynka

Prenajímateľ zrealizuje prípadné navrhované alternatívne alebo nadštandardné riešenie hygienického jadra po vzájomnej dohode a predchádzajúcom 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 prenajímateľ vymedzuje priestor pre umiestnenie nápisov / loga. Predpísaná poloha nápisov a ich materiálové riešenie musia byť súčasťou projektovej dokumentácie nájomcu a schválené hlavným architektom prenajímateľa. Nápisy je odporučené 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

Podlaha:

- konštrukcia: dutinová podlaha hr.130mm, vrátane nášľapnej vrstvy, min. výška dutiny - 70mm, nosnosť dutinkovej podlahy v kancelárskych priestoroch je dimenzovaná na nosnosť ž.b. stropnej dosky v kancelárskych priestoroch
- povrchová úprava – štandard: antistatické uzlíkové polyamidové kobercové štvorce Modulyss First s možnosťou výberu z 22 farieb
- prechodové lišty medzi podlahou spoločných verejných priestorov a nájomnou jednotkou - nerezová alebo hliníková prechodová lišta
- soklíky – rezané koberce do plastovej lišty
- prechodové a dilatačné lišty na rozhraní koberec – kameň, dlažba
- revízne otvory v podlahe chodbovej časti prekryté odnímateľnými kobercovými štvorcami
- podlahová dóza Schneider Electric – 8 miestna (4xdvojzásuvka silnoprúdová, 2 x 2 slaboprúdové zásuvky), farba šedá, s kobercovou výplňou, štandard - 1 podlahová dóza / 10m^2

Hygienické zariadenia:

- umývadlo Laufen pro 8.1895.2.000.104.1 rozmer 600x480 mm, s otvorom pre batériu uprostred
- záchodová misa závesná Laufen pro 8.2095.0.000.000.1 (hlboké splachovanie), WC doska s poklopom 8.9195.0.000.003.1 (duroplast, úchyty kov)
- záchodové splachovacie tlačidlo typ Geberit tango lesklý chróm 115.760.21.1
- pisoár so samočinným splachovaním typ Jika golem 8.4307.0.000.483.1 (urinál so senzorom, vrátane inštalačnej súpravy a sifónu)
- umývadlová batéria stojanková Laufen citypro 3.1195.1.004.111.1 s odtokovou garnitúrou
- výlevka typ Jika mira 8.5104.6.000.000.1 stojaca vrátane mriežky
- umývadlová batéria nástenná (pre výlevku) Laufen citypro 3.1195.7.004.230.1
- vodomer s diaľkovým odpočtom cez Mbus, umiestnenie podľa RPD
- obklad keramický biely matný 150x150mm
- dlažba gress 300x300mm
- zrkadlá osadené na obklad, rozmer 600x750mm, dávkovače na mydlo, zásobníky toaletných papierov a papierových uterákov, WC kefy a odpadkové koše v plastovom prevedení

Kuchynská linka:

- biela, dolný modul 3 x 600 mm, horný modul 2 x 900 mm s celkovou šírkou 1800 mm
- Korpus - Biela Matná LTD, 18mm Dvierka - Biela Matná LTD, 18mm, Abs Hrany1mm
- Zástena - Tmavosivá HPL, V=600mm, HR.10mm
- Pracovná Doska - Tmavosivá HPL, V=600mm, HR.38mm
- Sokel - Nerez 15cm
- Drez – Nerez Blanco
- Batéria páková – Hansgrohe Focus, 318 06000
- 1 kuchynská linka / 1 nájomná jednotka s plochou nad 250 m2 prenajatej plochy

Nosné steny a stĺpy:

- ŽB steny – 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 priečky:

- sadrokartónové priečky o celkovej hr.100mm - 1x opláštená (1x SDK hr. 12,5mm + CW75 + izolácia + 1x SDK hr. 12,5mm) (iné hrúbky vyplynú z požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti stavby), kvalita úpravy povrchu SDK priečky Q2 (podľa EN 13963)
- medzi dvoma nájomcami - sadrokartónové priečky o celkovej hr.125mm - 2x opláštená (2x SDK hr. 12,5mm + CW75 + izolácia + 2x SDK hr. 12,5mm) (iné hrúbky vyplynú z požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti stavby), založená na betónovú dosku, kvalita úpravy povrchu SDK priečky Q2 (podľa EN 13963)
- povrchová úprava biela maľovka

Podhľad:

- zavesený minerálny kazetový podhľad raster 600x600mm, (ARMSTRONG SIERRA OP Microlook) s polozapustenými lištami, povrchová úprava kaziet biela
- závesná konštrukcia – biela
- zabudované štvortrubicové svietidlá 600x600mm
- 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
- plechový profil – pozdĺž zasklených stien nad okenným rámom
- v chodbách metalický lamelový podhľad Armstrong F-H600, rozmer lamely 400 x 1770 mm, v miestach hlavných komunikačných a inštalačných trás (so zabudovanými svietidlami – downlight)

Dvere:

- v administratívnych priestoroch – drevotrieskové, fóliové - farba sivá, plné v hliníkovej zárubni 600, 700, 800, 900/2100mm, hrúbka SDK ostenia 100-125mm, kovanie AL - kľučka/kľučka, FAB s kľúčom – (strieborné).
- vstupné z výťahových hál - drevené dvere osadené v bezrámovej presklenej stene, drevená dyha, s dreveným rámom, odtien biely dub, podľa štandardného návrhu prenajímateľa, s predprípravou na dodatočné osadenie elektromechanického zámku ABLOY a s predprípravou na dodatočné osadenie čítačky vstupných kariet. Nájomca pri výbere čítačky musí zvoliť vhodný typ odsúhlasený fit-out managerom.
- do NN rozvodní – protipožiarne oceľové plné v oceľovej zárubni v zmysle projektu protipožiarnej bezpečnosti,
- do schodiska CHÚC podľa protipožiarnej bezpečnosti, oceľové plné v oceľovej zárubni, s predprípravou na dodatočné osadenie elektromechanického zámku ABLOY.

Okná a zasklené fasády:

- hliníkové fasádne, okenné a dverné rámové profilové systémy povrchová úprava vypaľovaný lak
- typický modul fasády sa skladá z priehľadnej a nepriehľadnej časti.
  Priehľadná časť pozostáva z pevného zasklenia a vetracieho dnu otváravého krídla modulačný rozmer 1880/650mm.
  Nepriehľadná časť je pohľadovo riešená ako obklad z rezaných tehlových pásikov + na 7.NP ako metalický obklad.

Svietidlá, vypínače / tlačidlá:

- žiarivkové svietidlá 600x600mm s elektronickým predradníkom, Osram LEDvance, 33W, 4000K, UGR19
- chodby: LED downlighty svietidlo stropné zapustené - IVELA DWN PRO LED 12W, 1500lm, 4000K, IP44, satin glass, white
- vypínače / tlačidlá NIKO

Parapet interiérový:

- drevotriesková doska, povrchová úprava EGGER U732, hr. 20mm.

Tieniace zariadenia:

Ako ochrana voči nepriaznivým účinkom slnečného žiarenia sú použité exteriérové hliníkové žalúzie.

Informačný a bezpečnostný systém – v súlade s informačným systémom budovy.

Všetky štandardy a požiadavky v súvislosti s certifikátom britského systému komplexného hodnotenia dopadu stavby na životné prostredie (BREEAM) už tvoria súčasť Technickej a Dizajnovej príručky a jej dodržaním nájomca automaticky spĺňa podmienky pre jeho udelenie na požadovanej úrovni. V prípade, že sa nájomca rozhodne pre riešenia mimo poskytnutých štandardov, je povinný zabezpečiť súlad s požiadavkami BREEAM.

5. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ

5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU

Prívodné a rozvodné potrubie vody, ako aj kanalizácia objektu, je zdokumentovaná v projektovej dokumentácii zdravotechniky. 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. Štandardne je všade použitý materiál Geberit PE.
Na streche a na terasách sú na odvedenie dažďových vôd osadené strešné vtoky s vyhrievaním.
V rámci výstavby objektu je vybudovaný nový rozvod studenej pitnej vody DN150 (pre napojenie vonkajšieho hydrantu) a DN 100, ktorý je napojený na novú vodovodnú prípojku. V objekte sa uvažuje aj so zásobovaním tzv. technologickou (resp. studničnou) vodou. Bude slúžiť na zásobovanie technológií ako je polievanie zelene, zvlhčovanie, chladenie, vykurovanie a splachovanie (WC, pisoár). Ako zdroj technologickej vody bude navrhnutá kombinácia akumulačnej nádrže na dažďovú vodu a studňa s čerpadlom umiestnená v 2.PP objektu. Potrubie studenej pitnej vody DN 80-100 po napojení na prípojku pokračuje pod stropom 1.PP k jednotlivým vodovodným stúpačkám. Pred stúpačkami na potrubí studenej vody sú osadené pod stropom v 1.PP 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 potrubia sú vedené v inštalačných šachtách a slúžia pre napojenie požiarnych hydrantov a zásobovanie zariaďovacích predmetov studenou vodou ako aj prietokových ohrievačov teplej vody (TV).
Pre gastro prevádzky a šatne cyklistov sa bude pre ohrev TV (teplej vody) využívať solárny ohrev.
V suterénnom priestore 2.PP je pod stropom vedené potrubie kanalizácie na odvodnenie podlahy garáží a potrubia studenej vody k hydrantom a technologickým miestnostiam.
V suterénnom priestore 1.PP je vedené zavesené ležaté potrubie kanalizácie dažďovej, splaškovej, tukovej, zaolejovanej a potrubie studenej vody. V suterénoch objektov budú navrhnuté na odvod vody podlahové vpusty (vrátane technologických miestností s tzv. mokrou prevádzkou) napojené na bezodtokové jímky umiestnené v 2.PP objektu. Privedená odpadná voda z nich bude čerpadlami prečerpávaná do odlučovača ropných látok (ORL) a následne odvádzaná do verejnej kanalizácie.
Odpadné potrubia vnútornej kanalizácie sú vedené samostatne pre splaškovú a dažďovú kanalizáciu. Z hľadiska zdravotechniky sú nadzemné podlažia vybavené stúpačkami kanalizácie a vodovodu pre sociálne zariadenia. Umiestnené sú v jadrách a v priestore mimo jadra kapotované pri železobetónových stĺpoch. Ďalej sú pod stropom vedené prívody studenej vody ukončené uzáverom.
Pre odvod kondenzátu z klimatizačných jednotiek budú navrhnuté kanalizačné potrubia DN 32 vedené pod stropom v podhľadoch, ktoré sa napoja do jednotlivých stúpačiek kanalizačného potrubia pre kondenzát DN 70. Stúpačky sa zaústia do dažďovej kanalizácie alebo splaškovej kanalizácie pod stropom 1.PP.
Pre prevádzku gastro jednotiek na 1.NP je navrhnutá tuková kanalizácia. Hlavný rozvod tukovej kanalizácie bude vedený pod stropom 1.PP do lapača tukov.
Na stúpačkách splaškovej kanalizácie nebudú vysadené odbočky pre napojenie hygienických a technologických zariadení. Tie budú zrealizované až podľa aktuálnych potrieb nájomcu. Odvetranie kanalizačného systému bude navrhnuté pomocou odpadných potrubí vyvedených nad strechu objektu ukončených ventilačnými hlavicami, resp. budú ukončené pod strechou objektu a vybavené privzdušňovacími hlavicami. Na čistenie a údržbu splaškovej kanalizácie objektu budú v horizontálnych aj vertikálnych rozvodoch kanalizácie navrhnuté čistiace kusy s revíznymi otvormi v konštrukciách pre jednoduchý prístup.
Na vodovodných stúpačkách sú na každom podlaží vysadené odbočky pre možnosť pripojenia hydrantov, resp. vybavenia hygienických a technologických zariadení nájomcov. Tieto odbočky budú vybavené guľovými uzávermi a podružnými vodomermi s diaľkovým prenosom dát.

Podmienky pre nájomcov jednotlivých priestorov:

Administratívna budova Twin City B 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 - vodomerom.

Napojenie prenajímateľného priestoru (hygienického zariadenia so zariaďovacími predmetmi) na kanalizáciu bude nutné navrhnúť 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).

Požadujeme požívať materiál Geberit PE, alebo materiálovo zhodný polyetylén iného výrobcu (nie PVC).

Prevádzky gastro jednotiek na 1.NP sa napoja na navrhnutú tukovú kanalizáciu.

Iné riešenie bude možné uskutočniť len v nevyhnutných prípadoch s predchádzajúcim upozornením a vyžiadaním 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 inštalačné sanitárne zariadenia a inštalácie v navrhovanom štandarde, vrátane ohrievačov vody. V prípade nadštandardného riešenia sociálnych zariadení (WC imobilný, sprchy) bude dodávka realizovaná dodávateľom prenajímateľa na náklady nájomníka.
Nasledujúce objemové parametre sanitárnych zariadení nesmú byť prekročené:

- Batéria umývadla – 4l/min
- Pisoáre – 1,5l na 1 spláchnutie
- WC – 3/6 l na 1 spláchnutie
- Sprcha – 10l/min

Všeobecne:

Nájomca v prípade nadštandardného riešenia hygienických zariadení sa pripojí a predĺži 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 požívať 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. V prípade lokálneho ohrevu teplej vody treba systém zabezpečiť proti šíreniu baktérií (Legionella).

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

5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE

Vykurovací výkon je navrhnutý vo výške pokrytia tepelných strát objektu a potreby tepla pre ohrev VZT jednotiek.. Vykurovací systém v administratívnej časti je teplovodný s teplotným spádom 75°/55°C (ekvitermicky regulovaná teplota). Je to dvojtrubkový protiprúdový systém, ktorý zaistí zásobovanie objektu teplom s možnosťou merania spotreby pomocou meračov tepla s diaľkovým odpočtom umiestnenými na odbočkách zo stúpačiek UK.
Výkonové parametre celého vykurovacieho systému sú stanovené v zmysle STN a hygienických noriem s prihliadnutím na rozdelenie objektu na jednotlivé časti podľa účelu ich využitia.

Ako zdroj tepla sú navrhnuté kondenzačné plynové kotle umiestnené na technologickom podlaží v miestnosti kotolne. Kotly budú zapojené do kaskády. Prevádzkovať je možné každý kotol osobitne, alebo spoločne kaskádovým radením. Regulácia vykurovacieho systému je zabezpečená profesiou MaR.
Poloha rozvodov je podrobne zdokumentovaná v projektovej dokumentácií ústredného kúrenia (ÚK).
Hlavné rozvody systému vykurovania sú navrhnuté v inštalačných šachtách objektu, spájanie potrubí je navrhnuté zváraním, resp. od DN 65 spojkami Victaulic. Rozvodné potrubie je uložené na izolačných závesoch, na dilatáciu potrubia je navrhnutý systém kompenzátorov a pevných bodov.
Vedľajšie rozvody systému vykurovania v nadzemných podlažiach objektu pre napojenie vykurovacích telies (VT) sú navrhnuté v podhľadoch a dutinkových podlahách. Spájanie potrubí je navrhnuté lisovaním, vedľajšie rozvody sú na odbočkách zo stúpačiek vybavené regulačnými armatúrami a membránovými regulátormi diferenčného tlaku.

Ako VT sú navrhnuté stenové panelové vykurovacie telesá umiestnené na parapete objektu. Ovládanie jednotlivých vykurovacích telies bude cez termoelektrické hlavice ovládania, ktoré sa prepoja na priestorové termostaty.
Pre rozvody UK vedené interiérom bude navrhnutá izolácia s penového syntetického elastoméru so zodpovedajúcou hrúbkou.

Ohrev pitnej vody pre administratívu nie je riešený v časti vykurovanie, tento je riešený lokálnym ohrevom pomocou elektrických zásobníkových (resp. prietokových) ohrievačov vody.

Ohrev pitnej vody pre potrebu gastro prevádzok a pre sociálne zariadenia pre cyklistov je riešený primárne solárnym ohrevom v stojatom zásobníkovom ohrievači pitnej vody. V prípade nedostatku slnečného žiarenia vo vykurovacom období bude teplo pre ohrev vody dodávať plynový kotol. Mimo vykurovaciu sezónu bude na ohrev pitnej vody slúžiť elektrický ohrev.

5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU

Vetranie:

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

Hygienické vetranie je navrhnuté v úrovni hygienického minima v zmysle všeobecne záväzných predpisov. Pritom 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 kancelári je navrhnutý rovnotlak
- riadené letné odvlhčovanie nie je uvažované a zimné dovlhčovanie vzduchu je uvažované pre kancelárske priestory
- minimálna trieda filtrácie privádzaného vzduchu do kancelárskych priestorov je EU 8.

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

teplotná oblasť:	Bratislava,	
nadmorská výška:	142 m.n.m.	
normálny tlak vzduchu:	9,93 kPa	
vonkajšia výpočtová teplota vzduchu:	zima -11° C (90%r.v.)	leto +32° C (36%r.v.)
entalpia:	zima -9,2 kJ kg-1 s.v.	leto 58,2 kJ kg-1 s.v.
veterná oblasť:	Bratislava	

Pri návrhu systému VZT uvažovať s nasledovnými výpočtovým hodnotami vnútornej mikroklímy:

	zima (°C) (pri te= -11°C, 90%r.v.)	leto (°C) (pri te= +32°C, 36%r.v.)	relatívna vlhkosť (%) (pri te= -11°C / 90%r.v., tprív. vzd. = 23°C / x=6,2g/kg s.v.)
kancelárie	21±2	24±2	35
zasadačky	21±2	24±2	35
schodištia	15	-	-
WC, chodba	18	-	-
šatne	20	-	-
sprchy	24	-	-

<u>Obsadenosť riešených miestností (podľa účelu):</u>

Priemerná obsadenosť kancelárie
a zasadacie miestnosti 6,8 m²/osoba
max. obsadenosť kancelárie vr. zasadacie miestnosti 6,5 m²/osoba
vstupná hala (lobby) 4,0 m²/osoba
obchodné prevádzky, služby 6,0 m²/osoba

jedáleň, kaviareň	2,5m²/osoba
sklady	20,0 m²/osoba

Hygienické dávky (STN) čerstvého vzduchu:

kancelárie	50 m³/h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
zasadacie miestnosti	min.30 m³/h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
obchodné prevádzky, služby	50m³/h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
vstupná hala (lobby)	36m³/h na 1 osobu
kuchyňa	30x/h(objem miestnosti)
prípravne	8x/h(objem miestnosti)
chodba	2x/h(objem miestnosti)
šatne	20m³/h na 1 šatňové miesto

Množstvo odvádzaného vzduchu:

sklad	2x/h(objem miestnosti)
garáže	300m³/h na jedno státie, resp. podľa STN (doložené výp.)
WC	50m³/h
pisoár	30m³/h
umývadlo	25m³/h
upratovačka	50m³/h
sprchy	150m³/h

Hodnoty hladín hluku:

Kancelárie, zasadačky	max.45dB
Obchodné prevádzky, Vstupná hala	max.50dB
sklady	max.60dB
ostatné	max.65dB

Hodnoty teplotných spádov:

Chladná voda:	
VZT	6/14°C
Fancoily	8/16°C (zima), 6/14°C (léto)
Trámce	15/18°C
Vykurovací voda:	
VZT	70/55°C
Fancoily	70/55°C
Clony	80/60°C
Primárny vzduch	
VZT	24°C

Riešenie VZT pre jednotlivé technologické celky:

Klimatizácia a vetranie kancelárií – rovnotlakové vetranie

Budú navrhnuté samostatné zostavné klimatizačné jednotky umiestnené na streche objektu, skladba VZT jednotky - SZT - entalpickými rotačnými rekuperátormi (účinnosť min. 80%), filtre EU4+EU8, ventilátory riadené FM, zmiešavacia komora; vodný výmenník a komora pre vlhčenie vr. distribútora pary, výkon výmenníka bude dimenzovaný na pokrytie ohrevu vetracieho vzduchu, chladiaci výkon eliminuje tepelnú záťaž vetraním a časť tepelnej záťaže v kanceláriách, v jednotlivých kancelárskych podlažiach objektu budú navrhnuté prípojné body nadimenzované dle vyššie uvedeného zadania, ako nápojné body budú navrhnuté regulačné klapky s ručným ovládaním, ako distribučné elementy budú navrhnuté aktívne chladiace trámy umiestnené v podhľade, pri chladiacich trámoch budú navrhnuté regulátory konštantného prietoku s ručným ovládaním, pre odvod vzduchu budú navrhnuté Spiro potrubia s reguláciou, na odťah vzduchu budú navrhnuté štrbinové otvory umiestnené v podhľade pri fasáde objektu. Na individuálne doregulovanie teplotných hodnôt vnútornej mikroklímy v lete (dochladzovanie vzduchu) budú navrhnuté aktívne chladiace trámy, zvlhčovanie bude navrhnuté na min.35%

relatívnej vlhkosti prívodného vzduchu za VZT jednotkami (pri teplote prívodného vzduchu 23°C), tzn. x=6,2g/kg s.v, na zabezpečenie zvlhčovania budú navrhnuté plynové parné vyvíjače beztlakovej pary umiestnené vedľa VZT jednotiek a umožňujúce plynulú reguláciu výkonu zvlhčovania. Distribúcia vzduchu je navrhnutá tak, aby bola maximálna rýchlosť prúdenia vzduchu v pobytovej zóne (vo výške 1,8 m) max. 0,2 m/s. Riadené letné odvlhčovanie nebude uvažované.

Chladenie serverovní na 1.NP-7.NP (administratívne priestory)

Chladenie serverovní na jednotlivých podlažiach je zabezpečené návrhom split systémov. Pre vonkajšie jednotky split systému sú vyhradené miesta v suteréne a na streche objektu. Cu potrubia sú vedené vo vyhradenom priestore v šachtách.

Primárne chladenie v rozsahu max. 5kW na serverovňu bude Split systémom v dodávke nájomcu. Centrálny chladiaci systém negarantuje stály výkon chladenia. Split systém bude vybavený tzv. „zimnou výbavou“ t.j. bude schopný chladiť aj pri teplotách nižších ako -15°C. Na jedno podlažie a jedno jadro je uvažované s jednou serverovňou..

Vetranie hygienických zázemí – nájomné priestory

Podtlakové vetranie hygienického zázemia v nájomných priestoroch v 1.NP je napojené na centrálne vetracie jednotky pre WC umiestnené na streche objektu. Minimálne množstvo vzduchu pre jednotlivé obsluhované časti je navrhnuté:

- WC 50 m3/h
- Pisoár 25 m3/h
- Umývadlo 25 m3/h
- Upratovačka 50 m3/h
- Sprcha 150 m3/h
- Šatňa 20 m3/h na 1 šatňové miesto

V každom nájomnom priestore v 1.NP v obchodnej prevádzke je navrhnuté také množstvo vzduchu, aké je uvedené vo výkresovej časti.

Vetranie hygienických zázemí – kancelárie

V nájomných priestoroch – kanceláriách 1.NP-7.NP sú pripravené zaslepené prípojné body pre napojenie dodatočne zabudovaných zariadení WC – podtlakové vetranie. Zberné potrubie je vedené inštalačnou šachtou nad strechu objektu a tam je vzduch vyústený do exteriéru na proti dažďovej žalúzii.

Jednotlivé odvodné ventilátory sú u nájomníkov osadené nad podhľady WC. Nájomník má povinnosť nainštalovať pred spojením akýchkoľvek dvoch potrubí z rôznych zariadení (ventilátorov) spätnú klapku. Spätnú klapku nájomník osadí aj pred zaústením svojho zariadenia do centrálneho zberného potrubia. Ventilátor nájomníka musí byť dimenzovaný tak, aby uhradil aj tlakovú stratu zberného potrubia (150Pa). Nájomník má povinnosť zabezpečiť útlm hluku tak, aby hladina akustického výkonu v potrubí na hranici nájomného priestoru nepresiahla 45dB(A). Úhrada odvedeného vzduchu je z okolitých priestorov kancelárií cez stenové mriežky osadené nad dverami. O množstvo vzduchu odvedené z WC bude znížený odvod vzduchu centrálnou jednotkou pre vetranie kancelárií, aby vetranie prenajímateľných plôch kancelárií ako celku bolo rovnotlakové. Minimálne množstvo odvádzaného vzduchu pre jednotlivé obsluhované časti je navrhnuté:

- WC 50 m3/h
- Pisoár 25 m3/h
- Umývadlo 25 m3/h
- Upratovačka 50 m3/h
- Sprcha 150 m3/h
- Šatňa 20 m3/h na 1 šatňové miesto

V každom nájomnom priestore je navrhnuté také množstvo vzduchu, aké je uvedené vo výkresovej časti.

Prípojné body pre kuchynky – nájomný priestor - kancelárie, zázemie, centrálne zberné potrubie kuchyniek

V nájomných priestoroch – kanceláriách 1.NP-7.NP sú pripravené zaslepené prípojné body pre napojenie dodatočne zabudovaných zariadení v kuchynkách. V nájomných priestoroch kancelárií, v časti vyhradenej pre kuchyňu a v kuchyniach v 2.PP nebude prebiehať varenie, iba ohrev jedál. Odvodný vzduch je vedený do centrálneho zberného potrubia, ktorým je vyvedený nad strechu objektu. Nájomník je povinný pri každom pripojení osadiť ventilátor a spätnú klapku tak, aby nedochádzalo k prefukom pachov do vedľajších priestorov. Ventilátor nájomníka musí pokryť aj tlakovú stratu centrálneho potrubia cca 150Pa. Každý prípojný bod je dimenzovaný na pripojenie dvoch kuchýň. Projektovaný odvod vzduchu je dimenzovaný na 200m3/h na jednu kuchynku.

Vetranie garáží v 1.PP, 2.PP

Hromadné garáže umiestnené v priestore 1.PP a 2.PP sú zaradené do kategórie verejných parkovacích miest a sú netemperované. Parkovacie miesta v hromadných garážach v 2.PP sú vyhradené parkovacie miesta pre nájomníkov. Množstvá odvádzaného vetracieho vzduchu sú spočítané na základe produkcie oxidu uhoľnatého (CO) pri prevádzke prechádzajúcich a parkujúcich vozidiel. Správnosť výpočtu množstva vzduchu a navrhnutej distribúcie je overená počítačovou simuláciou CFD v 3D modeli.

Do priestorov hromadných garáží v 1.PP, 2.PP je zakázaný vjazd vozidiel s pohonom na alternatívna plynová paliva. Hromadné garáže v objektu slúžia pre parkovanie vozidiel skupiny 1 - tzn. pre osobné automobily, motocykle, mopedy a ich prípojné vozidla podľa STN 73 60 58 vrátanie neskorších zmien. Doba pobytu osôb v priestore hromadných garáží pri ich prevádzke nesmie prekročiť 30 minút.

Vetranie je navrhnuté tak, aby nebola prekročená koncentrácia 87ppm oxidu uhoľnatého v interiéri garáží. Pre prívod sú navrhnuté zostavené vzduchotechnické jednotky na 1.PP, ktoré privádzajú filtrovaný vzduch. Vetranie garáží je navrhnuté v mierne podtlakovom režime. Distribúcia prívodného a odvodného vzduchu je zaistená štvorhranným potrubím z pozinkovaného plechu umiestneným v šachtách objektu vyústeným do veľkoplošných výustiek umiestnených v stavebnej konštrukcii VZT strojovní. Rovnako je vzduch aj odvádzaný. V odvodnom potrubí sú na základe požiadavky z dokumentácie EIA inštalované filtre (trieda filtrácie EU4).

Pohyb vetracieho vzduchu v garáži je riešený pomocou posunovacích prúdových ventilátorov. Pomocou týchto posunovacích ventilátorov dochádza k rovnomernému prevetraniu garážových priestorov. Ventilátory prívodných jednotiek ako aj odvodné ventilátory sú vybavené frekvenčným meničom. Ventilátory posúvacích ventilátorov sú dvojotáčkové.

Prevádzka v garáži má 4 prevádzkové stavy.

Prevádzkový stav – nočný

Prevádzkový stav – denná prevádzka bežná

Prevádzkový stav – pri prekročení koncentrácie CO – prvý stupeň (spustenie pri 50ppm CO)

Prevádzkový stav – pri prekročení koncentrácie CO – druhý stupeň (spustenie pri 75ppm CO)

Pri prekročení koncentrácie 87ppm, keď koncentrácia CO neklesne na nastavenú dobu (napr. 5-10min) pod úroveň 87ppm, dôjde k prevetraniu garáží 100% navrhovaného množstva vzduchu (viď druhý stupeň prekročenia koncentrácie). Ovládací systém automatického riadenia dopravy zaistí, aby do priestorov garáže nevchádzali ďalšie vozidlá a ďalej sa v priestore garáže rozsvieti oznámenie, aby vodiči zastavili chod motora. Tento stav bude trvať pokiaľ koncentrácia CO neklesne pod dovolenú hranicu 75ppm CO.

5.4 KRITÉRIÁ PRE CHLADENIE

Navrhnutý systém rozvodov chladenia zabezpečuje potrebné chladiace výkony pre chladiace výmenníky VZT jednotiek na pokrytie tepelných ziskov vetraním, individuálne chladenie administratívnych priestorov chladiacimi trámami a retailových priestorov výmenníkmi vo fan-coiloch.

Pri výpočte je uvažované s výpočtovými hodnotami klimatických pomerov, podľa normových požiadaviek pre danú oblasť (uvedené vyššie).

Navrhnutý je centrálny systém výroby chladu s možnosťou merania spotreby pomocou meračov chladu s diaľkovým odpočtom umiestnenými na odbočkách zo stúpačiek RCH. Pre teploty v exteriéri cca +5°C a nižšie je navrhnuté voľné chladenie cez doskový výmenník s teplonosnou látkou na báze propylénglykolu (koncentrácia pre -20°C). Navrhnutá je strojovňa chladenia s 2ks chillermi (turbokompresory s FM) s vodou chladenými kondenzátormi umiestnená v 1.PP objektu. Teplo z kondenzátorov je odvádzané do primárneho okruhu a vychladzované v suchých chladičoch (voľné

chladenie) umiestnených na streche objektu. Systém chladenia pracuje s ekologických chladivom R134a s celoročnou prevádzkou. Na filtráciu chladiacej vody v rozvodoch chladenia je navrhnutý automatický systém bočnej filtrácie umiestnený v strojovni chladenia. Systém distribúcie chladenej vody (sekundárny okruh) do koncových spotrebičov je navrhnutý s čerpadlami riadenými FM, navrhnuté čerpadlá sú umiestnené v strojovni. Pre chladenie administratívnych priestorov sú v každom poschodí navrhnuté odbočky s regulačnými armatúrami a meračmi spotreby chladu. Hlavné rozvody chladenia sú navrhnuté z oceľových potrubí umiestnených v šachtách a podhľadoch objektu. Potrubia sú spájané zváraním, resp. od DN65 spojkami Victaulic. Systém rozvodu chladenej vody je navrhnutý dvojtrubkový-súprudový (tzv. Tichelmann).

Všetky rozvody systému chladenia sú vybavené uzatváracími armatúrami, klapkami, filtrami, vypúšťacími ventilmi, manometrami, teplomermi, spätnými klapkami, regulačnými, vypúšťacími a odvzdušňovacími armatúrami (tlaková trieda PN16).

Rozvodné potrubie je uložené na izolačných závesoch. Dilatáciu potrubia zabezpečuje systém kompenzátorov a pevných bodov. Pre rozvody chladenej vody vedené interiérom je navrhnutá izolácia z penového syntetického elastomeru so zodpovedajúcou hrúbkou, (STN). Prípadné rozvody systému chladenia v exteriéri sú navrhnuté s vykurovacími samoregulačnými káblami cca 15W/bm. Na pokrytie zmien objemu vody sú navrhnuté zabezpečovacie zariadenia (expanzné nádoby, poistné ventily). Dopĺňanie rozvodov chladenia je navrhnuté cez automatické doplyňovacie a odplyňovacie zariadenia.

5.5 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU

Na vytvorenie tepelnej pohody v nájomných kancelárskych priestoroch je použitý kombinovaný systém – na vykurovanie sú použité stenové panelové vykurovacie telesá umiestnené pod oknami, chladenie zabezpečujú chladiace trámy, ktoré sú umiestnené priamo v klimatizovanom priestore (v podhľade). V kanceláriách umiestnených po obvode budovy je zabezpečené vykurovanie aj chladenie, kancelárie v strede budovy sú len chladené.

Teplota v kanceláriách je regulovaná nástennými regulátormi priestorovej teploty. Ovládanie ventilov chladenia a vykurovania zabezpečujú regulátory, ktoré umožňujú paralelné spínanie viacerých zariadení v jednej kancelárii.

Chladiace trámy v malých miestnostiach sú ovládané samostatne. Vo veľkopriestorových kanceláriách sú trámy ovládané po skupinách, na jeden regulátor je zapojených max. 5 chladiacich trámov a príslušný počet konvektorových lavíc.

Z nadradeného systému MaR je možné podľa časového programu diaľkovo prepnúť skupinu chladiacich trámov do útlmového režimu po ukončení prevádzky v danej zóne. Útlmový režim chladiacich trámov je ukončený podľa časového programu tak, aby na začiatku pracovnej doby bola teplota v priestore na komfortnej hodnote.

Nástenné regulátory priestorovej teploty sú osadené pri vstupe do miestnosti nad vypínačom osvetlenia. Otváravé krídla fasády sú vybavené kontaktmi, ktoré pri otvorení okna prepínajú jednotky chladenia a kúrenia do útlmového režimu.

Pre správnu a ekonomickú prevádzku chladiacich trámov 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).

5.6 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU

Výkonové štandardy na m^2 plochy – max. spotreba el. energie:

Kancelárie:	**50-70W/m^2**
- Umelé osvetlenie (500lx)	12W/m^2
- Zásuvkové rozvody	35-50W/m^2

Chodby: (150lx)

- Umelé osvetlenie	6W/m^2

Prípadnú požiadavku nájomcov na vyšší elektrický príkon na m^2 prenajímanej plochy - konzultovať so zástupcom investora.

Umelé osvetlenie a vnútorné silnoprúdové (zásuvkové) rozvody

Štandard kancelárie – na náklady prenajímateľa

Umelé osvetlenie:

Kancelárie: Žiarivkové svietidlá 4x14W s elektronický predradníkom kategória č.2 – rozmer 600x600mm
Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch 500lx
Vypínače / tlačidlá pre každý základný modul

Oslnenie: **URG_L = 19**
Index podania farieb: **R_a = 80**
Rovnomernosť osvetlenia: **0,7**

Chodby: LED svietidlá typ Downlight 1x12 W s difúznym sklom
Intenzita osvetlenia v chodbách 150lx
Núdzové svietidlá umiestnené v chodbách a nad únikovými východmi
Vypínače – v chodbách vo vzdialenosti cca 15m

Na reguláciu osvetlenia sú v kanceláriách inštalované detektory prítomnosti a intenzity osvetlenia (denné svetlo).

Zásuvky:

Kancelárie: Pre 10m^2 1ks podlahovej dózy napojenej na 1 istič, v každej podlahovej dóze sú 2 dvojzásuvky NN - 230V, podlahová dóza Schneider Unica, 275x195mm

Rozvádzače NN:

Spoločný rozvádzač NN umiestnený v rozvodni NN pri komunikačnom jadre.
Každý nájomný priestor má samostatné podružné fakturačné meranie el. energie a istiace prvky v spoločnom rozvádzači NN. Rozvádzač obsahuje prepäťovú ochranu II. triedy.

Nadštandard kancelárie – na náklady nájomcu

Umelé osvetlenie:

Kancelárie: Zmena svietidiel podľa výberu nájomcov
Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch – zvýšenie počtu svietidiel na základe požiadavky nájomcu
Vypínače / tlačidlá – úprava podľa požiadaviek priestorov nájomcov
Doplnenie núdzových svietidiel
Doplnenie svietidiel typu Downlight 1x12 W s difúznym sklom, alebo iných atypických svietidiel.
Napojenie projektorov v zasadačkách, el. pohonu premietacích plátien a prezentačných monitorov a ich ovládanie.
V uzavretých kanceláriách dvojokruhové zónovanie osvetlenia pre pracovné miesta pri okne a chodbách, pre open space kancelárie zónovanie po max. 40 m^2.

Chodby: Zmena svietidiel podľa výberu nájomcov
Intenzita osvetlenia v chodbách – zvýšenie počtu svietidiel na základe požiadavky nájomcu
Vypínače – doplnenie podľa požiadaviek nájomcov - zvýšenie počtu

Zásuvky:

Kancelárie: Doplnenie ďalších zásuviek podľa požiadaviek nájomcov
Možnosť napojenia vybraných zásuvkových okruhov na záložný dieselagregát objektu – obmedzený počet a výkon
Doplnenie III. triedy prepäťovej ochrany na zásuvkové rozvody
Doplnenie zásuviek do SDK priečok

Rozvádzače NN:

Umiestnenie vlastného rozvádzača NN v priestoroch firmy.
Doplnenie prúdových chráničov podľa požiadaviek investorov.
Doplnenie zálohovaných okruhov z dieselagregátu objektu.
Doplnenie zálohovaných okruhov z UPS (batériový zdroj) vrátane prepojenia.

Napojenie na náhradný zdroj objektu
Zálohované napájanie vybraných zariadení –vopred konzultovať technické možnosti so zástupcom prenajímateľa.

Dočasný prívod elektrického prúdu – Stavebný prúd
Prenajímateľ zabezpečí dočasný prívod elektrického prúdu do vzdialenosti maximálne 50 metrov.

Napojenie exteriérových žalúzií
Všetky exteriérové žalúzie sú napojené z rozvádzačov NN inštalovaných na jednotlivých podlažiach káblami CYKY-J 5x1,5 – dodávka stavby.
Ovládanie žalúzií bude zabezpečené pomocou napájacích modul KNX umiestnených v rozvádzačoch RS na podlažiach pomocou zbernice LAN – zrealizovanou káblom J-Y(St) 2x2x0,8 nainštalovaným medzi modulmi KNX a jednotlivými ovládacími tlačidlami.
Umiestnenie tlačidiel a inštalácia ovládacieho kábla bude navrhnuté v rámci projektu elektroinštalácie interiérov nájomníka.
Naprogramovanie jednotlivých ovládačov tlačidiel k príslušným motorom žalúzií zabezpečí stavba.
Jedna žalúzia prekrýva štandardne 2 okenné tabule. V prípade, že medzi týmito tabuľami bude navrhnutá deliaca priečka medzi dvoma kanceláriami, bude táto žalúzia ovládaná z obidvoch priestorov.
Vonkajšie žalúzie sú ovládané nadradenou METEO stanicou. V prípade, že rýchlosť vetra okolo objektu presiahne dovolenú hodnotu, všetky vonkajšie žalúzie sa vytiahnu do bezpečnej polohy a počas trvania týchto pomerov nereagujú na ovládacie pokyny nájomníka.

5.7 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD

Elektrická požiarna signalizácia:
Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené elektrickou požiarnou signalizáciou - EPS a schválené Krajským požiarnym a hasičským 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 prehliadok a revízii systému EPS.

Hlasová signalizácia požiaru:
Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené hlasovou signalizáciou požiaru a schválené Krajským požiarnym a hasičským zborom.
Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž hlasovej signalizácie požiaru vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady.

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.

Elektrický zabezpečovací systém (EZS), Vstupný systém (VS):
Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EZS do spoločných priestorov objektu v zmysle vypracovaného projektu, na náklady prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí prípravu do systému EZS objektu, do technologických miestností na podlažiach pri výťahoch, pre možné pripojenie sa nájomníka z jednotlivých podlaží na jestvujúci systém EZS. V prípade požiadavky nájomcu pripojiť sa k jestvujúcemu systému EZS – na strážnu službu (SBS) objektu, prenajímateľ zabezpečí pripojenie systému nájomníka nájomného priestoru do technologickej miestnosti pri schodisku na náklady nájomcu, resp. nájomca si zabezpečí kabeláž vlastným dodávateľom EZS a pripojenie vykoná dodávateľ prenajímateľa.
Nájomca je povinný po pripojení vlastného systému EZS na SBS objektu uzatvoriť zmluvu s SBS na obsluhu a monitorovanie zariadenia EZS.
Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž VS 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 VS do vlastných (prenajatých) priestorov, prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečí dodávku a montáž na náklady nájomcu. Nájomca je povinný vypracovať zoznam zamestnancov a EČV (ŠPZ vozidiel) prideleniu kariet VS. Akúkoľvek zmenu zoznamu je nájomca povinný oznámiť ihneď správcovi objektu.

Telefónna ústredňa, slaboprúdové rozvody, štruktúrovaná kabeláž:

V prípade záujmu nájomcu zabezpečí prenajímateľ vlastným dodávateľom dodávku a montáž 1 ks telefónneho prístroja na recepciu nájomcu pre vnútornú komunikáciu cez telefónnu ústredňu v objekte medzi nájomcami, prenajímateľom, správou budovy, strážnou službou, požiarnou službou, informátorom a údržbou, na náklady nájomcu.

Telekomunikačný rozvod objektu má topológiu typu hviezda. Východiskovým bodom je hlavná telekomunikačná miestnosť HRSLP, ktorá tvorí rozhranie VTS a napája telekomunikačné miestnosti podružných dátových rozvádzačov na jednotlivých podlažiach.

Prenajímateľ zabezpečí vlastným dodávateľom dodávku a montáž káblového prepojenia medzi podružným dátovým rozvádzačom objektu a dátovým rozvádzačom nájomcu v rozsahu: 3xFTP 4x2x0,5mm cat.6A Navýšenie požiadaviek je na náklady nájomcu. Pripojenie nájomcu na poskytovateľa hlasových a dátových služieb si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prepojovacie šnúry dátové, resp. telefónne, v požadovanom množstve, zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu resp. si zabezpečí nájomca. Všetky hlavné horizontálne a vertikálne káblové prepojenia naviac oproti štandardu pre jednotlivých nájomcov musí realizovať dodávateľ prenajímateľa.

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej časti štruktúrovanej kabeláže CORNING CABLE SYSTEM (prípadne štruktúrovanej kabeláže od iného renomovaného výrobcu), cat. 6A – kabeláž, cat. 6A – koncové prvky, v zmysle vypracovaného projektu nájomného priestoru, v rozsahu: 2x zásuvka 2xRJ45 na 10m^2, v podlahovej dóze a na druhom konci ukončená v dátovom rozvádzači nájomcu na patchpaneloch 24x RJ45 cat.6A, na náklady prenajímateľa.

V prípade požiadavky nájomníka na navýšenie počtu zásuviek oproti štandardu, zabezpečí prenajímateľ dodávku a montáž na náklady nájomcu.

Rozvody objektu – GSM antény:

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.

5.8 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU

Zásadnou požiadavkou pre objekt „Twin City B“ je nutnosť inštalácie systému elektrickej požiarnej signalizácie (EPS) v celom objekte, t.j. vo všetkých jeho požiarne rizikových priestoroch resp. miestnostiach, s výnimkou priestorov bez požiarneho rizika.

Inštalácia stabilného hasiaceho zariadenia (SHZ) je v objekte „Twin City B“ požadovaná v rozsahu špecifikovanom v projekte stavby.

Inštalácia domáceho rozhlasu ako súčasti hlasovej signalizácie požiaru je požadovaná v celej stavbe „Twin City B“.

Zariadenia na odvod dymu a tepla (ZODT) nemusia byť inštalované v objekte „Twin City B“, nakoľko sa tu nenachádzajú priestory určené pre viac ako 200 „normových“ osôb, ktoré by tvorili súčasť zhromažďovacích priestorov ZP3, ZP2 alebo ZP1.

Z dôvodu neinštalovania ZODT v nájomných priestoroch odporúčame dodržať v reštauračnom zariadení maximálnu plochu na sedenie 240 m2 resp. max. 165 miest na sedenie v jednom konštrukčne nedelenom priestore.

Pre každý prenajímateľný priestor v objekte „Twin City B“ musí byť v nadväznosti na vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., vyhl. MV SR č. 96/2004 Z.z., vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z., vyhl. MV SR č. 401/2007 Z.z., vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z.z., ďalej v zmysle STN 92 0201 1-4, STN 92 0400, v nadväznosti na STN 92 0241, STN 92 0202-1 a ďalších STN a právnych predpisov z oboru požiarnej ochrany **spracované samostatné posúdenie, resp. riešenie protipožiarnej bezpečnosti**.

1. DRUHY KÁBLOV:

TAB. 1

Požiadavky na funkčnú odolnosť trás elektrických káblov (PS) – (pôvodne PH) na trvalú dodávku elektrickej energie podľa prílohy A STN 92 0203:

a) pre zariadenie elektrickej požiarnej signalizácie (EPS) - len trasy ovládaných zariadení podľa STN P CEN/TS 54-14 **- funkčná odolnosť podľa STN EN 54-4+AC je stanovená najmenej na 30 minút;**

b) pri požiari ovládané požiarne uzávery, pri požiari ovládané únikové dverné uzávery, pri požiari ovládané únikové turnikety a bránky, pri požiari ovládané garážové závory, pri požiari ovládané zhrnovacie rolety, pri požiari ovládané výsuvné a posuvné brány a uzávery, pri požiari ovládaný servoventil uzáveru prívodu plynu, vypínanie elektrickej energie a prevádzkovej VZT pri požiari, pri požiari ovládané prevádzkové výťahy so zjazdom do vstupných alebo najbližších staníc, pri požiari ovládané vizuálne informačné zariadenie zákazu vjazdu vozidiel (napr. do hromadnej garáže), pri požiari ovládaný prístupový systém umožňujúci únik osôb z objektu resp. vstup zasahujúcej hasičskej jednotky do objektu, čerpadlá priehlbní evakuačných výťahov, prevádzkové vetranie náhradných zdrojov (dieselagregátu, centrálnych akumulátorovní UPS napájajúcich niektoré zo zariadení uvádzaných v TAB. 1 alebo v TAB. 2, MaR pri požiari ovládajúca niektoré zo zariadení uvádzaných v TAB. 1 alebo v TAB. 2 **- funkčná odolnosť je stanovená najmenej na 30 minút;**

c) informačné zariadenie na evakuáciu **- funkčná odolnosť je stanovená na dvojnásobok času evakuácie, najmenej však na 30 minút;**

d) osvetlenie chránených únikových ciest (CHÚC) **- funkčná odolnosť je stanovená najmenej na 30 minút;**

e) evakuačný rozhlas, ako súčasť systému hlasovej signalizácie požiaru podľa STN EN 60849 a STN EN 54-16 **- funkčná odolnosť je stanovená na dvojnásobok času evakuácie, najmenej však na 30 minút; v CHÚC „Bu“ najmenej 45 minút a v CHÚC „Cu“ najmenej 60 minút;**

f) evakuačný výťah (EV) **- funkčná odolnosť podľa vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a STN 92 0201-3 je stanovená najmenej na 90 minút pre CHÚC „Cu“;**

g) núdzové osvetlenie, bezpečnostné a orientačné osvetlenie - **funkčná odolnosť podľa STN EN 1838 je stanovená najmenej na 60 minút;**

h) osvetlenie zásahových ciest - **funkčná odolnosť je stanovená najmenej na 90 minút;**

i) zosilňovacie čerpadlá vody na hasenie požiarov, zosilňovacie čerpadlá požiarneho vodovodu - **funkčná odolnosť je stanovená najmenej na 90 minút;**

j) zariadenie na vetranie chránených únikových ciest (CHÚC) alebo zásahových ciest **- funkčná odolnosť podľa vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a STN 92 0201-3 je stanovená najmenej na 45 minút pre CHÚC „Bu“ a najmenej na 90 minút pre CHÚC „Cu“;**

k) automatické požiarnotechnické zariadenie, ktoré nahrádza požiarnu stenu alebo požiarny uzáver, alebo zvyšuje ich požiarnu odolnosť - **je stanovená podľa vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov najmenej na dobu požadovanej požiarnej odolnosti požiarnej deliacej konštrukcie, ktorú automatické požiarnotechnické zariadenie nahrádza;**

Vysvetlivky:

PS – trieda funkčnej odolnosti elektrického káblového systému v požiari z prílohy A STN 92 0203 – (pôvodne počas horenia funkčný v požadovanom čase – PH).

TAB. 2

Požiadavky na elektrické káble - v nadväznosti na STN 92 0203:

A. Zariadenia, ktoré sú počas požiaru v prevádzke	**Druh kábla**
a) domáci (evakuačný) rozhlas	$B2_{ca}$
b) núdzové osvetlenie, bezpečnostné a orientačné osvetlenie	$B2_{ca}$, s1, a1
c) osvetlenie chránených únikových ciest a zásahových ciest (CHÚC a ČCHÚC)	$B2_{ca}$, s1, a1
d) evakuačný výťah (EV)	$B2_{ca}$
e) vetranie únikových ciest (CHÚC)	$B2_{ca}$, s1, a1
f) elektrická požiarna signalizácia (EPS)	
– ovládané zariadenia	$B2_{ca}$
– požiarne hlásiče	$B2_{ca}$
g) zosilňovacie čerpadlá vody na hasenie požiarov, zosilňovacie čerpadlá požiarneho vodovodu	$B2_{ca}$
h) pri požiari ovládané požiarne uzávery, pri požiari ovládané únikové dverné uzávery, pri požiari ovládané únikové turnikety a bránky, pri požiari ovládané garážové závory, pri požiari ovládané zhrnovacie rolety, pri požiari ovládané výsuvné a posuvné brány a uzávery, pri požiari ovládaný servoventil uzáveru prívodu plynu, vypínanie elektrickej energie a prevádzkovej VZT pri požiari, pri požiari ovládané prevádzkové výťahy so zjazdom do vstupných alebo najbližších staníc, vizuálne informačné zariadenie na evakuáciu, pri požiari ovládané vizuálne informačné zariadenie zákazu vjazdu vozidiel (napr. do hromadnej garáže), pri požiari ovládaný prístupový systém umožňujúci únik osôb z objektu resp. vstup zasahujúcej hasičskej jednotky do objektu, čerpadlá priehlbní evakuačných výťahov, prevádzkové vetranie náhradných zdrojov (dieselagregátu, centrálnych akumulátorovní UPS napájajúcich niektoré z hore uvádzaných zariadení, MaR pri požiari ovládajúca niektoré z hore uvádzaných zariadení	$B2_{ca}$, s1, a1

Vysvetlivky:

$B2_{ca}$ – trieda reakcie na oheň (pôvodne odolnosť proti šíreniu plameňa – ZO), množstvo uvoľneného tepla pri skúške horenia káblov vo zväzku
s1, d1, a1 – doplnková klasifikácia triedy reakcie na oheň (pôvodne bezhalogénový s nízkou hustotou dymu pri horení – BH), s1 – celkové množstvo vývinu dymu a okamžité množstvo uvoľneného dymu, d1 – žiadne horiace kvapky, a1 – vodivosť
PS – trieda funkčnej odolnosti elektrického káblového systému v požiari z prílohy A STN 92 0203 – (pôvodne počas horenia funkčný v požadovanom čase – PH).

2. ROZVODY INŠTALÁCIÍ VEDENÉ ZHROMAŽĎOVACÍMI PRIESTORMI PRE VÄČŠÍ POČET OSÔB:

V navrhovaných chránených únikových cestách typu „Bu“ a „Cu“ objektu „Twin City B“ nesmú byť a nie sú umiestnené žiadne:

a) voľne vedené rozvodné potrubia na horľavé látky,
b) voľne vedené rozvody vzduchotechnických zariadení okrem rozvodov zabezpečujúcich vetranie týchto priestorov,
c) voľne vedené elektrické rozvody a rozvádzače okrem rozvodov a rozvádzačov zabezpečujúcich jej prevádzku,
d) voľne vedené dymovody,
e) voľne vedené rozvody strednotlakovej a vysokotlakovej pary,
f) rozvody toxických alebo inak nebezpečných látok,
g) predmety alebo zariadenia zužujúce šírku ktorejkoľvek únikovej cesty pod požadovanú hodnotu.

VZT rozvody uvedené v písm. b) a elektrické rozvody uvedené v písm. c) sú od navrhovaných chránených únikových ciest typu „Bu“ a „Cu“ **úplne požiarne oddelené konštrukčnými prvkami**

druhu D1 s požiarnou odolnosťou zodpovedajúcou dvojnásobnej hodnote predpokladaného času evakuácie osôb, najmenej však 30 min.

Všetky VZT rozvody uvedené v písm. b) a elektrické rozvody uvedené v písm. c), ktoré prestupujú cez navrhované chránené únikové cesty typu „Bu“ a „Cu“ tvoriace samostatné požiarne úseky bez požiarneho rizika, sú na požadovanú požiarnu odolnosť **EI 120D1 minút** v podzemných podlažiach, **EI 90D1 minút** v nadzemných podlažiach **pre CHÚC „Bu1“ a „Bu2“ a CHÚC „Cu1“ a „Cu2“** chránené **súvislými a neprerušovanými lokálnymi z vnútornej strany požiarne odolnými sadrokartónovými resp. minerálnymi obkladmi** (vyznačenými v projektovej dokumentácii dotknutých profesií). V súlade s § 8 ods. 1 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov musia byť pre všetky uvádzané stavebné konštrukcie a výrobky vykonané počiatočné skúšky typu podľa zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Certifikáty preukázania zhody požiarno-technických charakteristík stavebných konštrukcií a výrobkov budú predložené pri kolaudačnom konaní.

Pripomíname len, že všetky rozvody vody, rozvody kúrenia a rozvody chladiacej vody (prebiehajúce pod stropmi navrhovaných chránených únikových ciest typu „Bu“ a „Cu“) musia byť tepelne izolované výlučne obkladmi na báze minerálnej vlny, pričom sa nevyžaduje ich protipožiarne oddelenie od priestorov CHÚC.

3. PRESTUPY ROZVODOV INŠTALÁCIÍ POŽIARNYMI DELIACIMI KONŠTRUKCIAMI:

Prestupy rozvodných potrubí ÚK, rozvodných potrubí plynu, prestupy potrubí chladenia, prestupy vodovodných potrubí, prestupy potrubí VZT, prestupy potrubí ZODT a prestupy elektrických káblových silnoprúdových a slaboprúdových rozvodov, zväzkov a žľabov v objekte „Twin City B“ cez požiarne stropy a požiarne steny, musia byť utesnené mäkkými protipožiarnymi upchávkami s požadovanou požiarnou odolnosťou od EI 30 minút až po najviac EI 90 minút.

Vzhľadom na dosiahnutie požadovaného bezpečnostného štandardu odporúčame prestupy VZT potrubí do prierezu 0,04 m^2 v objekte „Twin City B“ naviac doplniť o požiarne klapky VZT alebo alternatívne o tesniace protipožiarne manžety s požadovanou požiarnou odolnosťou od EI 30 minút až po najviac EI 90 minút. Manžety zvislých potrubí musia byť umiestnené a kotvené zo spodnej strany vodorovných požiarnych stropov objektu a manžety vodorovných potrubí môžu byť umiestnené a kotvené len z jednej strany zvislých požiarnych stien objektu.

Prestupy plastových kanalizačných potrubí cez požiarne stropy a požiarne steny v objekte „Twin City B“ musia byť utesnené mäkkými protipožiarnymi upchávkami s požadovanou požiarnou odolnosťou EI 30 minút až najviac EI 90 minút. Kanalizačné potrubia musia byť naviac doplnené aj o tesniace protipožiarne manžety s požadovanou požiarnou odolnosťou od EI 30 minút až po najviac EI 90 minút. Manžety zvislých potrubí musia byť umiestnené a kotvené zo spodnej strany vodorovných požiarnych stropov objektu a manžety vodorovných potrubí môžu byť umiestnené a kotvené z obidvoch strán zvislých požiarnych stien objektu.

Prestupy rozvodov požiarno-deliacimi konštrukciami v objekte „Twin City B“ musia byť utesnené stavebnými materiálmi takého druhu, ako sú požiarno-deliace konštrukcie, ktorými prestupujú, tj. podľa požiadaviek STN 92 0201-2, STN 92 0205 a vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – **napr. protipožiarne upchávky HILTI, Intumex, protipožiarne tesniace betónové tmely atď.**. Utesnený prestup musí spĺňať požiadavky na požiarnu odolnosť konkrétnej požiarno-deliacej konštrukcie, ktorou prestupuje (reálne od EI 30 minút až po EI 90 minút), najviac však EI 90 minút.

Protipožiarne tesniace systémy použité v posudzovanej stavbe musia mať autorizovanou osobou vydané platné certifikáty preukázania zhody, z ktorých musí byť zrejmá najmä dosiahnutá resp. skutočná požiarna odolnosť týchto systémov.

Podľa § 40 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.:

- Požiarna odolnosť požiarnych deliacich konštrukcií nesmie byť ich zoslabením ani požiarne neuzatvárateľnými otvormi a prestupmi technických zariadení, ani prestupmi technologických zariadení nižšia ako určená požiarna odolnosť.
- Otvory v požiarnych stenách a otvory v požiarnych stropoch musia byť požiarne uzatvárateľné.

Prestupy rozvodov a inštalácií cez požiarne deliace konštrukcie s plochou otvoru viac ako 0,04 m^2 musia byť v zmysle § 40 ods. 4 a ods. 5 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov označené štítkom umiestneným priamo na utesnenom stavebnom prvku alebo v jeho tesnej blízkosti.

Štítok označenia tesnenia prestupu sa umiestňuje aspoň na jednej strane požiarnej deliacej konštrukcie tak, aby bol vždy viditeľný, čitateľný, prístupný a ťažko odstrániteľný. Štítok označenia tesnenia prestupu obsahuje najmä tieto údaje:

a) nápis PRESTUP,
b) symboly kritérií a číselnú hodnotu požiarnej odolnosti ,
c) názov systému tesnenia prestupu,
d) mesiac a rok zhotovenia,
e) názov a adresu zhotoviteľa požiarnej konštrukcie.

4. POŽIADAVKY NA STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE:

Objekt „Twin City B“ bol vrátane všetkých uvažovaných reštauračných, obchodných a administratívnych priestorov s priľahlým technickým, skladovým a sociálnym zázemím v predchádzajúcom období súborne posúdený aj z hľadiska požiarnej bezpečnosti, a to v rámci projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

Pripomíname len, že vybrané požiarne rizikové priestory objektu „Twin City B“ boli už v rámci komplexného posúdenia z hľadiska požiarnej bezpečnosti (zapracovaného v projektovej dokumentácií pre stavebné povolenie a v projektovej dokumentácii zmeny stavby) vybavené vodným sprinklerovým stabilným hasiacim zariadením, zariadením elektrickej požiarnej signalizácie, ďalej požadovanými požiarnymi uzávermi otvorov v požiarno-deliacich konštrukciách jednotlivých požiarnych úsekov stavby. Rovnako bola pre všetky priestory objektu „Twin City B“ výpočtom stanovená minimálna potreba prenosných hasiacich prístrojov a potreba požiarnej vody. Pokiaľ ide o komplexnú bezpečnú evakuáciu osôb zo všetkých priestorov objektu „Twin City B“, táto bola podrobne posúdená v nadväznosti na STN 92 0201-3 a STN 92 0241 s ohľadom na normové počty evakuovaných osôb a medznú priepustnosť navrhnutých únikových ciest z jednotlivých priestorov objektu „Twin City B“.

Pôvodne navrhnuté požiarne deliace konštrukcie stien, stropov a priečok, ktoré môžu z časti vymedzovať konkrétny prenajímateľný priestor, boli podrobne posúdené v rámci projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a nesmú byť dispozičným riešením ktoréhokoľvek prenajímateľného priestoru negatívne dotknuté.

Na konštrukcie novo osadených nenosných konštrukcií priečok, podhľadov stropov, obkladov stien a vrstiev podláh inštalovaných v prenajímateľných priestoroch (pokiaľ nie sú požiarne deliacimi konštrukciami), nie sú z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti kladené žiadne obmedzujúce kritériá, čo sa týka ich požiarno-technických charakteristík, pokiaľ sú takéto priestory **istené stabilným hasiacim zariadením podľa čl. 5.13.2 STN 92 0201-2**.

Požiadavky na vnútorné povrchové úpravy stavebných konštrukcií s hrúbkou viac ako 2 mm vo všetkých priestoroch požiarnych úsekov objektu „Twin City B“ sa určujú podľa § 48 ods. 1 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. a sú závislé od tried reakcie na oheň, ktoré sa klasifikujú resp. preukazujú podľa STN EN 13 501-1.

Upozorňujeme investorov predmetných prenajímateľných priestorov, že orgán vykonávajúci štátny požiarny dozor môže pri kolaudačnom konaní požadovať certifikáty preukázania zhody požiarnotechnických charakteristík (t.j. skutočnej požiarnej odolnosti, skutočnej triedy reakcie na oheň, skutočného indexu šírenia plameňa atď.) vybraných stavebných konštrukcií a stavebných výrobkov zabudovaných v predmetnej stavbe objektu "Twin City B" (t.j. murovaných, železobetónových, oceľových, drevených ako aj ostatných stavebných konštrukcií, výrobkov a materiálov), a to v súlade so zákonom č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

5. POŽIADAVKY NA ÚNIK OSÔB:

Všetky „normové“ osoby určené v prenajímateľných priestoroch nápočtom podľa jednotlivých položiek STN 92 0241 musia mať vždy možnosť unikať najmenej dvomi nechránenými únikovými cestami, a to smerom do chránených únikových ciest (CHÚC) a ďalej priamo do exteriéru.

Vybrané dverné uzávery s otočnými krídlami v únikových cestách z objektu „Twin City B“ musia byť v súlade s čl. 17.12 STN 92 0201-3 **vybavené panikovým kovaním „ozn. P“ s horizontálnym madlom** vyhotoveným podľa STN EN 1125 a umožňujúcim otvorenie dverí v smere úniku jedným pohybom vedeným vodorovne, resp. šikmo zhora dole, a to silou max. 75 N. Panikové kovanie musí zo strany smeru úniku osôb otvoriť dvere aj eventuálne mechanicky uzamknuté pri každej polohe zámku, uvedené neplatí pre elektromechanické zámky, kde elektronické diaľkové uzamykanie dverí (blokujúce dverné krídla zo strany úniku osôb, ako aj proti smeru úniku osôb) sa musí v prípade požiaru bezodkladne vypnúť, a to automaticky systémom EPS, t.j. automatickými hlásičmi EPS rozmiestnenými v jednotlivých priestoroch objektu a tiež tlačidlovými hlásičmi EPS umiestnenými v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiacimi na odomknutie elektromechanických zámkov. Odomykanie elektromechanických zámkov môžu prípadne zabezpečovať aj autonómne núdzové tlačidlá umiestnené v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiace na odomknutie elektromechanických zámkov. Po prvom odomknutí elektromechanického zámku už ďalej nesmie byť blokovaná funkcia resp. možnosť opakovaného použitia panikového kovania.

Ostatné dverné krídla, ktoré sú započítané do šírok únikových ciest a počas prevádzky objektu „Twin City B“ 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. Stavebné kovanie musí zo strany smeru úniku osôb otvoriť dvere aj eventuálne mechanicky uzamknuté pri každej polohe zámku, uvedené neplatí pre elektromechanické zámky, kde elektronické diaľkové uzamykanie dverí (blokujúce dverné krídla zo strany úniku osôb, ako aj proti smeru úniku osôb) sa musí v prípade požiaru bezodkladne vypnúť, a to automaticky systémom EPS, t.j. automatickými hlásičmi EPS rozmiestnenými v jednotlivých priestoroch objektu a tiež tlačidlovými hlásičmi EPS umiestnenými v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiacimi na odomknutie elektromechanických zámkov. Odomykanie elektromechanických zámkov môžu prípadne zabezpečovať aj autonómne núdzové tlačidlá umiestnené v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiace na odomknutie elektromechanických zámkov. Po prvom odomknutí elektromechanického zámku už ďalej nesmie byť blokovaná funkcia resp. možnosť opakovaného použitia dverného kovania.

Požiarne a únikové dvere objektu „Twin City B“ vrátane ich príslušenstva (zámkov, samozatváračov, dverných koordinátorov atď.) musia byť riešené tak, aby konštrukčne plne vyhovovali STN EN 1634. **Použité elektromechanické zámky okrem možnosti elektrického ovládania v kľudovom stave musia umožňovať a musia zabezpečovať plne mechanickú funkčnosť aj bez elektrického napájania.** Požiarne a únikové dvere navrhovanej stavby a ich vybavenie musí byť certifikované ako celok, prípadne samostatne, a za podmienok vyhovujúcich predpísaným skúšobným metódam podľa STN EN 1634, STN EN 179 a STN EN 1125.

Druhy požadovaných požiarnych uzáverov vyplývajúcich z výpočtovej časti riešenia požiarnej bezpečnosti sú vyznačené v grafickej časti riešenia požiarnej bezpečnosti.

Na predele požiarnych úsekov sú inštalované požiarne uzávery v prevedení EW, s výnimkou požiarnych uzáverov ústiacich do chránených únikových ciest typu „Bu“ a „Cu“ a s výnimkou revíznych uzáverov inštalačných šácht, ktoré sú v prevedení EI. Všetky požiarne uzávery (okrem pevných požiarnych uzáverov okien resp. zasklených stien a okrem revíznych uzáverov inštalačných šácht) musia byť vybavené samozatváracím zariadením (C).

Dvere medzi požiarnymi predsieňami chránených únikových ciest typu „Bu“ resp. „Cu“ a medzi samotnými chránenými únikovými cestami typu „Bu“ resp. „Cu“, tj. požiarne ohraničenými schodiskami resp. chodbami riešenej stavby, sú navrhnuté v súlade s STN 92 0201-2 ako tesné proti prieniku dymu - S so samozatváračmi.

Zmeny vybavenia inštalovaných požiarnych dverných a okenných uzáverov, ako aj inštalovaných únikových dverných uzáverov nesmie nájomca vykonať bez povolenia prenajímateľa. Takéto zásahy do konštrukcie uzáverov a zmeny ich vybavenia môžu byť realizované len po písomnom odsúhlasení prenajímateľom a výrobcom týchto uzáverov.

Zmeny vybavenia inštalovaných požiarnych a únikových dverí sú dovolené len za predpokladu, že alternatívne vybavenie je certifikované rovnakou metódou podľa STN EN 1634, STN EN 179 a STN EN 1125 spolu s inými dverami, alebo samostatne. V prípade ak sa jedná o dvere na únikových cestách, ich vybavenie musí spĺňať okrem už uvedených požiadaviek aj podmienky STN EN 179 a STN EN 1125.

V súlade s § 8 ods. 1 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. musia byť pre všetky požiarne uzávery vykonané počiatočné skúšky typu podľa zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Certifikáty preukázania zhody požiarno-technických charakteristík stavebných konštrukcií a výrobkov budú predložené pri kolaudačnom konaní.

Vstupné dvere s otočnými krídlami v únikovej ceste z prenajímateľných priestorov sa nemusia otvárať v smere úniku, ak sa jedná o dvere z miestnosti alebo funkčne ucelenej skupiny miestností, u ktorých úniková cesta začína pri vstupe (t.j. dverách) do takejto miestnosti resp. skupiny miestností do 100 m^2 a do 40 „normových“ osôb.

Rovnako sa nemusia otvárať v smere úniku aj dvere s otočnými krídlami ústiacimi do exteriéru, ktorými je evakuovaných najviac 100 „normových“ osôb.

Pozn.: Dvere s otočnými krídlami sú dvere, ktorých krídla sa otvárajú otáčaním okolo postranných závesov alebo čapov.

Pokiaľ ide o zabezpečenie možnosti bezpečného úniku z funkčne ucelenej skupiny miestností nad 100 m^2 a nad 40 „normových“ osôb, osoby musia mať vždy možnosť unikať najmenej dvomi nechránenými únikovými cestami k rôznym únikovým východom, pričom najmenší uhol, ktorý zvierajú takéto dve únikové cesty v ktoromkoľvek mieste dotknutej funkčne ucelenej skupiny miestností, musí byť minimálne 45°.

Len reálne vytvorenie najmenej dvoch „normových“ únikových ciest v uhle minimálne 45° u každej funkčne ucelenej skupiny miestností nad 100 m^2 a nad 40 „normových“ osôb umožní v plnom rozsahu dodržať výpočtom určené „medzné“ dĺžky nechránených únikových ciest a umožní jednoznačne definovať evakuáciu z objektu „Twin City B“ ako bezpečnú.

U funkčne ucelenej skupiny miestností **do** 100 m^2 a **do** 40 „normových“ osôb je **začiatok každej únikovej cesty bol meraný od hlavného východu** (spravidla dverí) z miestností alebo funkčne ucelenej skupiny miestností do 100 m^2 a do 40 „normových“ osôb alebo od východu (spravidla dverí) z miestnosti do 40 m^2, u ktorých úniková cesta začína pri vstupe do takejto skupiny miestností alebo pri vstupe do miestnosti – podľa čl. 10.3.1 STN 92 0201-3 a tu nie je problematické vytvoriť pre evakuované osoby **možnosť úniku najmenej dvomi nechránenými únikovými cestami** napr. do opačných strán pasáží.

NÚDZOVÉ OSVETLENIE

CHÚC B, CHÚC C a ďalšie únikové cesty, garáže, obchodné a administratívne priestory v objekte FOBC budú vybavené núdzovým osvetlením, ktoré bude osvetľovať východy a označovať smer úniku. Svietidla sa automaticky zapnú z vlastného zdroja pri výpadku el. prúdu v sieti.

6. EPS

Objekt FOBC bude kompletne vybavený zariadením EPS.

Ústredňa EPS bude umiestnená v priestore so zabezpečenou trvalou obsluhou.

Samotné zariadenie EPS bude slúžiť podľa STN 92 0201-3 k ochrane osôb t.j. k včasnej evakuácii osôb z priestorov posudzovaného objektu. Všetky priestory s požiarnym zaťažením budú vybavené automatickými hlásičmi EPS. Na únikových cestách budú osadené tlačidlové hlásiče EPS. EPS reprezentovaná automatickými samočinnými opticko-dymovými alt. tepelnými hlásičmi požiaru,

ako aj tlačidlovými hlásičmi požiaru podľa projektu EPS musí byť riešená podľa č.70 písm. a) STN 73 0875 a STN 34 2710.

Pre signalizovaný všeobecný poplach signalizáciou poplachu budú navrhnuté technické a organizačné opatrenia, ktoré v maximálnej miere obmedzia vznik paniky a predovšetkým:

- zabezpečia orientáciu osôb v priestore a ich navedenie na únikové cesty - čo bude realizované piktogramami naznačujúcimi smery úniku, núdzovým osvetlením
- zabezpečia upokojenie osôb reprodukciou pripravených pokynov - čo bude realizované audiozariadením prednostne ovládajúcim z priestoru požiarnej ústredne rozhlasom s núteným posluchom.

Od systému EPS budú ovládané požiarno-technické zariadenia.

Ústredňa EPS bude podľa požiadaviek projektu PO ovládať (spúšťať/vypínať) nasledovné požiarno-technické zariadenia:

Optická a akustická signalizácia vzniku požiaru vyvedená na ovládací panel stálej obsluhy objektu.
Optická signalizácia požiaru – majáky systému EPS - zariadenia pre varovanie nepočujúcich.
Domáci evakuačný rozhlas - v prípade vzniku požiaru vyšle ústredňa EPS pokyn systému evakuačného rozhlasu na spustenie EVAKUAČNÉHO HLÁSENIA, ktoré sa opakuje až do jeho ručného vypnutia.
Lokálne ozvučenia – v prípade že sa v objekte vyskytne priestor ktorý bude mať vybudované svoje lokálne ozvučenie, EPS zabezpečí pri požiari jeho odpojenie.
Požiarne rolety budú jednotlivo pripojené a pri požiari spustené
Ovládanie vetrania CHÚC B a CHÚC C a vypínanie VZT zariadení - vetranie CHÚC a ovládanie VZT ako aj napojenie všetkých vetracích systémov CHÚC.
Vjazdové brány, závory, únikové bránky a turnikety budú jednotlivo pripojené a pri požiari otvorené.

Bližšie je ovládanie požiarno-technických a iných zariadení popísané v technickej správe riešenia požiarnej bezpečnosti.

Na základe signálu MaR zabezpečí pri požiari v danom požiarnom úseku odstavenie všetkých zariadení VZT okrem tých ktoré slúžia pre požiarne účely v zmysle projektu PO. Na základe priameho signálu od EPS MaR uzatvorí všetky predpísané elektronicky ovládané požiarne klapky vo vzduchotechnických potrubiach, ktoré bránia šíreniu požiaru cez potrubia VZT medzi požiarnymi úsekmi v zmysle projektu PO.

Pred uvedením systému EPS do trvalej prevádzky je potrebné doplniť (spracovať) poplachové smernice s technickým riešením systému EPS a v zmysle platných predpisov pre požiarnu ochranu.

Tieto smernice musia stanoviť postup pri vyhlásení požiarneho poplachu alebo poruchy systémom EPS, evakuáciu osôb, spôsob vyhlásenia poplachu.

V smernici musia byť menované osoby zodpovedné za prevádzku a údržbu zariadenia a osoby poverené obsluhou zariadenia EPS. Smernica musí byť uložená spolu so sprievodnou dokumentáciou systému EPS.

Podľa STN 34 2710 sa musí zariadenie EPS pred uvedením do trvalej prevádzky podrobiť 14-dennej skúšobnej prevádzke. Skúšobná prevádzka je súčasťou dodávky zariadenia. V priebehu skúšobnej prevádzky sa vyhodnotí výskyt falošných poplachov a vykoná sa dostavenie snímačov na optimálnu citlivosť, prípadne sa vykoná výhodnejšie umiestnenie snímačov.

7. ZÁSOBOVANIE VODOU NA HASENIE POŽIAROV A PRENOSNÉ HASIACE PRÍSTROJE:

- z vnútorných hadicových navijakov s tvarovo stálou hadicou s menovitou svetlosťou 25 mm dĺžky 30 m (napr. NOHA 25) s min. prietokom 59 l/min pri tlaku 0,2 MPa. Hadicové navijaky sa rozmiestňujú tak, aby každé miesto PÚ v ktorom sa predpokladá hasenie, bolo možne hasiť najmenej jedným prúdom vody.

Počet prenosných hasiacich prístrojov bude stanovený zvlášť pre každú nájomný priestor v zmysle STN 92 0202-1

Podrobné riešenie požiarnej bezpečnosti rieši Projekt požiarnej ochrany stavby, ktorý je k dispozícií (k nahliadnutiu) u prenajímateľa.

Pri dispozičnom riešení interiérov prenajímateľných priestorov, ktoré budú umiestnené v objekte „Twin City B“ bude potrebné dodržať všetky požiadavky uvedené v odsúhlasenom riešení protipožiarnej bezpečnosti.

5.9 KRITÉRIÁ PRE STATIKU

Všeobecný úvod

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

Zaťaženie stropných dosiek

Administratívne priestory sú dimenzované na úžitkové zaťaženie **300 kg/m²**. Max. úžitkové zaťaženie vo výťahovej hale, dymovej predsiene, schodiskách (tzv. plochy náchylné na tlačenice) je **500 kg** (päťsto) kilogramov na štvorcový meter.
Podlažia s obchodnými prevádzkami na 1.NP (resp. vstupnými priestormi a pod.): **500 kg/m²**
Technické a technologické miestnosti: **600 kg/m²** (napr. tech. miest. EL)
garáže: **250 kg/m²** (pri štandardnej K.V.)

Maximálne úžitkové zaťaženie strechy od technologických zariadení, podľa požiadaviek jednotlivých technológií.

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.

Prieniky v stenách

Všetky potrebné prieniky 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 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.

Prieniky v stropných doskách

Pred zhotovením akéhokoľvek prieniku 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 prieniky v betónových stropoch sa musia robiť pomocou jadrových vrtákov schválených prenajímateľom. Prenajímateľ môže požadovať, aby sa prieniky 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 koordinátorom nájomcov. 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 prieniky v stropných doskách v jeho prenajatom priestore riadne utesnené, vodotesné a spĺňali požiadavky PO. Prenajímateľ môže nariadiť vykonanie prác dodávateľmi prenajímateľa.

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 fit-out manager 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 nesplnia 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 výstavby.

Stavebný dohľad - dozor

Nájomca zabezpečí stavebný dozor s požadovaným oprávnením na stavenisku počas celej doby realizácie stavby v priestoroch nájomcu. Prenajímateľ bude požadovať zastavenie všetkých prác v priestoroch nájomcu, ak takýto dozor neexistuje.

6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu

Vstupky pre nájomcu a jeho dodávateľov zabezpečí nájomca (distribúcia vstupiek) u fit-out managera formou objednávky s menným zoznamom všetkých osôb, ktoré budú mať prístup na stavbu (dodávatelia 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 fit-out managerovi.

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.
V prípade kontroly stavby strážnou službou prenajímateľa, ak sa budú dodávatelia 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 a pod., 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 faxových kontaktov). Zoznam sa vzťahuje aj 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 100 m^2 a vo výške minimálne 1,33 mil. EUR pre prenajaté priestory s plochou väčšou ako 100 m^2, 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.

Povolenie na užívanie

Nájomca doručí prenajímateľovi overenú kópiu povolenia na užívanie po dokončení svojich prác.

Bezpečnosť

Nájomca zaistí bezpečnosť svojich priestorov na vlastné náklady.

6.1.5 Iné

Odpadové hospodárstvo

Nájomca zabezpečí skládku a odvoz stavebného odpadu na vlastné náklady.

Skladovanie tovaru

Nájomca nebude môcť skladovať tovar, alebo obchodovať v priestoroch, kým nájomca nedostane právoplatné užívacie povolenie.

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 faxových kontaktov). Zoznam sa nevzťahuje na dodávateľov interiérového zariadenia (nábytok, atď.). Pri realizácií 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 fit-out managera, resp. stavbyvedúceho priamo na stavenisku a predložiť:

- Doklad o schválení Realizačného projektu nájomného priestoru zo strany fit-out managera v prípade, ak je priestor odovzdávaný stavbyvedúcim,
- Doklad o poistení dodávateľa nájomcu potvrdzujúci minimálne krytie, ako je špecifikované v bode 5.1.3 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 nepovoliť 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 nenáležitého sa správania 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 iný 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 inštalačného vybavenia cez priestory iného nájomcu, musí to dodávateľ nájomcu oznámiť fit-out managerovi 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 Twin City C 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 nesplní vyššie uvedené, začne prenajímateľ po 24-hodinovom upozornení potrebné vyčistenie, zbúranie a odstránenie, ktoré vyúčtuje nájomcovi. Ďalej je nájomca povinný dodržiavať pokyny prenajímateľa, resp. fit-out managera, ktoré sa týkajú výkonu hlučných prác. V prípade realizácie priestoru počas plnej, resp. čiastočnej prevádzky TC B 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 fit-out manager vopred písomným protokolárnym záznamom (termín sa môže líšiť v závislosti od polohy priestoru voči celému Twin City C).

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 fóliou, 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 fit-out managera všetky práce, ktoré sa majú vykonať počas víkendov, alebo mimo bežného pracovného času a zabezpečí 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 fit-out manager 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 fit-out managera, 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 fit-out managerovi.

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 fit-out managera, 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.

7. ÚDAJE O PROJEKTE

7.1 KONTAKTNÉ ADRESY

Stavebník a Investor Twin City – objekt B:

TWIN CITY a.s.
Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava
+421 2 5830 3030

Developer, Hlavný dodávateľ Twin City:

HB Reavis Management spol. s r.o.
Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava
telefón: +421/2/5830 3030

FIT-OUT MANAGER (FOM)

Mgr. art. Michal Berta

Ing. arch. Lukáš Kovaľ

Gabriel Susko

Filip Prepiak

Zuzana Letková

KOORDINÁTOR BREEAM
Martin Stohl

SIEBERT +TALAŠ spol. s r.o.
Apollo BC II, blok E, Prievozská 4D
821 08 Bratislava

SPRACOVATELIA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE JEDNOTLIVÝCH PROFESIÍ:

Betónové konštrukcie:
PK ISA, s.r.o., Ing. Peter Gavaľa

Oceľové konštrukcie:
OKF, s.r.o., Ing. Pavel Bača

Zdravotechnika, vykurovanie:
PROREAL-KA, Ing. Tomáš Klčo

Vzduchotechnika, chladenie:
KLIMAKOM SK s.r.o., Ing. Aleš Menc

Elektro - silnoprúd:
Solearis s.r.o. Ing. Luděk Bláha

Elektro – slaboprúd – ŠK, EPS a HSP:
eSOtech s.r.o., Ing. Ján Sojka

Plyn:
PROJEKTEAM, Katarína Pavčeková

Meranie a regulácia:
AKRA, spol. s r.o.
Ing. Jaroslav Vydra

Stabilné hasiace zariadenie:
Pyronova, s.r.o., Ján Troják

Protipožiarne zabezpečenie stavby:
PYROS – INGL, Ing. Ladislav Vámoš

7.2 ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY

Mestská časť Bratislava – Staré mesto
Vajanského nábrežie 3
81421 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 Telekom, a.s.
Bajkalská 28
817 62 Bratislava

7.3 DODÁVATELIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM

Požiarna ochrana (projekt)

Statika (projekt)

Elektrická požiarna signalizácia EPS, domáci evakuačný rozhlas HSP (projekt Esotech, realizácia Nectel)

Stabilné hasiace zariadenie SHZ (projekt aj realizácia Pyronova)

8. GRAFICKÉ PRÍLOHY

ČÍSLO VÝKRESU	**ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH - VÝKRESOV ADMINISTRATÍVNA NÁJOMNÁ JEDNOTKA**
01	SITUÁCIA – ŠIRŠIE VZŤAHY
02	ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA
03	PÔDORYS 2.PP
03a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 2.PP
04	PÔDORYS 1.PP
04a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 2.PP
05	PÔDORYS 1.NP
05a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 1.NP
06	PÔDORYS 2.NP
06a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 2.NP
07	PÔDORYS 3.NP
07a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 3.NP
08	PÔDORYS 4.NP
08a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 4.NP
09	PÔDORYS 5.NP
09a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 5.NP
10	PÔDORYS 6.NP
10a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 6.NP
11	PÔDORYS 7.NP
11a	ÚŽITKOVÉ ZAŤAŽENIE - PÔDORYS 7.NP
12	VSTUPY DO NÁJOMNÝCH PRIESTOROV – SCHÉMATICKÝ PÔDORYS
13	VSTUPY DO NÁJOMNÝCH PRIESTOROV – SCHÉMATICKÝ POHĽAD
14a	ŠTANDARD HYGIENICKÉHO ZARIADENIA – ILUSTRAČNÝ PÔDORYS, POPIS – SCH1
14b	ŠTANDARD HYGIENICKÉHO ZARIADENIA – ILUSTRAČNÝ PÔDORYS, POPIS – SCH2
14c	ŠTANDARD HYGIENICKÉHO ZARIADENIA – ILUSTRAČNÝ PÔDORYS, POPIS – SCH3
14d	ŠTANDARD HYGIENICKÉHO ZARIADENIA – ILUSTRAČNÝ PÔDORYS, POPIS – SCH4
14e	ŠTANDARD HYGIENICKÉHO ZARIADENIA – ILUSTRAČNÝ PÔDORYS, POPIS – CYKLISTI
15	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PODHĽADOV NA TYPICKÝCH MIESTACH - PÔDORYS
15a	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PODHĽADOV V MIESTACH SHZ - PÔDORYS 3.-6.NP
16	SCHÉMATICKÝ DETAIL UKONČENIA PODHĽADU PRI FASÁDE
17	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PARAPETU NA 1.NP
18	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PARAPETU NA TYPICKOM PODLAŽÍ
19	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PARAPETU NA 7.NP ŠÍRKA PARAPETU 250 mm
20	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE PARAPETU NA TERASE 7.NP
21	SKLADBY PODLÁH
21b	SKLADBY PODLÁH - DETAILY
22a	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE NAPOJENIA SADROKARTÓNOVEJ PRIEČKY
22b	SCHÉMATICKÉ RIEŠENIE NAPOJENIA SADROKARTÓNOVEJ PRIEČKY
23	SCHEMATICKÉ RIEŠENIE VÝSTUPU NA TERASU 7.NP - PARAPET
24	MALÁ SANITA, ŠTANDARDNÉ VYHOTOVENIE

9. PRÍLOHY

9.1 PLÁN BEZPEČNOSTI A OCHRANA ZDRAVIA PRI PRÁCI