



TECHNICKÁ A DIZAJNOVÁ PRÍRUČKA

Administratívna nájomná jednotka

OBSAH:

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA	4
1.1 TRADÍCIE	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	15
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	16
2.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE	16
3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU	17
3.1 POPIS PRÁČ PRENÁJÍMATEĽA	17
3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby	17
3.1.2 Deliace priečky a dvere	17
3.1.3 Podlahy	18
3.1.4 Podhľady	18
3.1.5 Vstupy do predmetu nájmu	19
3.1.6 Hygienické jadro	19
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	20
3.2 POPIS PRÁČ NÁJOMCU	20
3.2.1 Priečky - interiérové	20
3.2.2 Stropy a podhľady	21
3.2.3 Podlahy	21
3.2.4 Vnútorne a vonkajšie zasklené steny	22
3.2.5 Hygienické jadro	22
3.3 MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA	22
3.4 SVIETIDLÁ	22
3.5 PRVKY INTERIÉROVEJ ZELENÉ	23
3.6 ŠTÍTY A NÁZVY	23
4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ	24
4.1 ŠTANDARD ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV	24
5. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ	26
5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU	26
5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE	26
5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU	27
5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU	27
5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU	28
5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD	29
5.7 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU	30
6. STAVEBNÉ KRITÉRIÁ	34
6.1 POŽIADAVKY NA NÁJOMCU	34
6.1.1 Realizácia priestoru dodávateľom nájomcu	34
6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu	34

6.1.3	Poistenie	35
6.1.4	Inžinierske siete	35
6.1.5	Iné	35
6.2	POŽIADAVKY NA DODÁVATEĽA NÁJOMCU	35
7.	ÚDAJE O PROJEKTE	39
7.1	KONTAKTNÉ ADRESY	39
7.2	ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY	41
7.3	DODÁVATEĽIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM	41
8.	IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK	42
9.	GRAFICKÉ PRÍLOHY	43
10.	BOZP	43

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA

1.1 TRADÍCIE

City Business Center (ďalej len „CBC“) je najväčším a najprestížnejším administratívnym projektom v súčasnosti. Je súčasťou ľahko dostupného a rozvíjajúceho sa administratívno-obchodného centra Bratislavy. Toto územie vykazuje vysoký potenciál rozvoja, čoho dôkazom je realizácia viacerých nových projektov. CBC vytvorí moderný bulvár tvoriaci prirodzenú hranicu mestskej časti Staré Mesto. V rámci pripravovanej zástavby pozdĺž vnútorného mestského okruhu Dostojevského rad – Karadžičova ulica vznikne postupne päť budov. Komplex bude umiestnený na území (CBD), ktoré predstavuje vysoký potenciál rozvoja, o čom svedčia i realizované a pripravované projekty v blízkom okolí.

Koncom 19. a začiatkom 20. storočia bola Bratislava druhým najpriemyselnejším mestom Uhorska. K rozvoju priemyslu v meste významne prispela výstavba prvého stáleho mosta cez Dunaj roku 1891, ktorý slúžil súčasne železnici aj cestnej doprave. Rýchlu dopravu po Dunaji umožňovala aj lodná doprava s následnou výstavbou Zimného prístavu.

Najvýznamnejšími továrňami charakterizujúce danú lokalitu sa stali Apollo, Gumon, Bratislavské automobilové a energetické závody ...

Po skončení 2. svetovej vojny prudký rozmach bytovej výstavby, ale aj modernizácia a rozvoj priemyselnej výroby vysunutej postupne do okrajových štvrtí mesta, posunula lokalitu Mlynské Nivy do polohy širšieho centra Bratislavy a z pôvodne industriálnej zóny sa stáva priestor predurčený k centralizácii aktivít administratívneho, obchodného a podnikateľského charakteru nadregionálneho významu.

K tomuto účelu smeruje aj historické dedičstvo danej lokality na križovatke významných dopravných tepien mesta.

Historický rozvoj lokality pozdĺž Karadžičovej ulice v návaznosti na Dostojevského rad je determinované vybudovaním konskej železnice, ktorá je zakreslená v Rakssányiho pláne mesta z pol. 19.storočia. Komunikácia vznikla až po regulácii Dunaja a likvidácii Mlynského ramena Dunaja, ktoré tieklo v priestore novovytvorenej ulice. Pred reguláciou bola radová zástavba domov len SZ strane komunikácie. Postupne sa konská železnica pretransformovala na parnú, motorovú a v priestore riešeného územia bolo vybudované pomerne rozsiahle koľajisko so železničnou stanicou Bratislava – Nové mesto. Stanica bola zrušená okolo roku 1980, čiastočne v súvislosti s dostavbou Autobusovej stanice SAD. Odvtedy bol jej priestor opustený a devastovaný.

Na západnom okraji záujmového územia sa nachádza rozsiahla parková plocha – Ondrejský cintorín, ktorý vznikol v roku 1784. Dnes tvorí vzácnu pamiatku s výskytom vzácných drevín.

1.2 ZÁMER

Riešené územie pre výstavbu CBC je vymedzené komunikáciami: zo severu Kulíškova, zo západu Karadžičová, z juhu Páříčková a z východu okrajom sídliska „500 bytov“ Budovateľská. Nachádza sa na rozhraní katastrov mestskej časti Bratislava – Staré Mesto (I.obvod) a Bratislava – Ružinov (II.obvod).

CBC s prevládajúcou funkciou využitia administratívneho charakteru a služieb bude vďaka svojej strategickej polohe a jedinečnému dizajnu neprehliadnuteľné a dobre viditeľné. Denne ho uvidí až 100-tisíc okoloidúcich.

Všeobecná charakteristika

CBC tvorí komplex piatich administratívnych budov s celkovou podlahovou plochou vyše 106.000 m², postavených na 2,1 ha pozemkov. Objekty budú prepojené trojpodlažným suterénom s 1.200 parkovacími miestami a na vonkajšom priestranstve bude určených vyše 200 miest pre parkovanie návštevníkov.

Prvou etapou výstavby boli budovy **CBC I** a **CBC II** o celkovej prenajímateľnej ploche vyše 39.000m² a s 640 parkovacími miestami v trojpodlažnom suteréne a 140 parkovacími miestami na vonkajšom priestranstve. Projekt CBC I predstavuje prestížnu výškovú administratívnu budovu s výnimočným výhľadom na hlavné mesto a jeho okolie, ktorá je jedným z orientačných bodov Bratislavy. V blízkej

budúcnosti bude významnou súčasťou novovznikajúceho bratislavského obchodno-administratívneho centra (CBD).

Komplex je charakteristický vysokým štandardom kancelárskych priestorov. Prízemie slúžiť obchodom a prevádzkam poskytujúcim služby.

Všetko na jednom mieste

Prízemie CBC ponúka širokú škálu základných a doplnkových služieb obchodného charakteru ako bankové expozitúry, kancelárske potreby, novinový stánok, kvetinárstvo, PC-príslušenstvo, kozmetický a kadernícky salón, samoobslužná reštaurácia, business kaviareň.

Dispozičné riešenie budovy umožňuje každému predajcovi prezentovať celý sortiment svojich tovarov a služieb tak, že zákazník už po prvej návšteve nadobúda presvedčenie, že na jednom mieste môže realizovať svoje nákupy súvisiace s prevádzkou bussines centra.

Gastronómia a služby umiestnené pozdĺž priebežnej pasáže s charakteristickou zeleňou ponúkajú zamestnancom a návštevníkom centra miesto, kde je možné uskutočňovať pracovné stretnutia a rokovania, a súčasne tráviť čas po pracovnej dobe.

Jednoduchý prístup a príjazd

Vnútorňý dopravný okruh Dostojevského rad – Karadžičova ulica a križovatka s mestskou radiálou Mlynské Nivy – Prievozska ulica vytvára ideálne dopravné spojenie. Výhodná poloha je daná nielen blízkosťou historického centra mesta, ale zároveň napojením na hlavné mestské komunikácie. Zabezpečuje veľmi dobrú dostupnosť automobilom i peším návštevníkom. Zároveň sa nachádza na vysoko frekventovanom uzleestskej hromadnej dopravy s 18 autobusovými a trolejbusovými linkami a v susedstve bratislavskej hlavnej autobusovej stanice SAD Mlynské Nivy.

Vďaka svojej strategickej polohe, modernému architektonickému riešeniu a použitím najmodernejších technológií a vysoko kvalitných materiálov sa stane neprehliadnuteľnou dominantou mesta.

1.3 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY

Architektonické a dispozičné riešenie centra

Celý koncept objektov **CBC 1** a **CBC 2** je koncipovaný v jednoduchých a presných geometrických líniiach a tvaroch a taktiež urbanisticky doplníal existujúci výškový objekt ústredia VÚB v susedstve. Objekty pozostávajú z troch podzemných podlaží, ktoré sú pre oba objekty spoločné a prechodné. Nadzemná časť pozostáva z dvoch stavieb.

CBC 1 vychádza z dvoch objemov integrovaných do jedného celku hlavnej hmoty objektu, pričom ide o 6 podlažnú podnož a 27 podlažnú výškovú budovu. Výškový objekt a podnož v úrovni prízemí oddeľuje vstupná hala prístupná pre verejnosť a zabezpečujúca aj prechod a prístup do nádvorí na strane bytovej zóny na Budovateľskej ulici, kde je riešené povrchové parkovanie klientov a zeleň. Hlavný vstup užívateľov je z Karadžičovej ulice z pešieho chodníka, ktorý je lemovaný novovysadenou vzrastlou zeleňou pozdĺž obvodu objektu. Vstup do podzemných garáží je riešený priamym napojením z Párickovej ulice. Zásobovanie je riešené úrovňovo z obslužnej komunikácie pred objektmi na Karadžičovej ulici.

CBC 2 je koncipovaná v jednoduchej a kompaktnej 6 až 8 podlažnej hmote. Vstup je tak isto, ako pri CBC 1, zo strany Karadžičovej ulice, pod výraznou markízou s dreveným podhlľadom, ktorý prechádza do vnútra budovy. Vo vnútri objektu sa hala zvyšuje až na 6 podlažné priebežné átrium so sklenenou strechou s výťahmi, schodiskami a horizontálnymi lávkami. Na južnej strane od vstupnej haly sa objekt zvyšuje o 2 ustupujúce podlažia.

Fasády objektu sú maximálne presklenené s neprehľadnými parapetnými pásmi. Proti prehrievaniu priestorov slnečným žiarením je výšková časť CBC 1 riešená z elementárnych dvojplášťových prvkov a CBC 2 má z južnej a západnej strany dvojplášťovou fasádu. Dvojpodlažná nadstavba CBC 2 je opatrená vonkajšími žalúziami.

Charakteristika štandardu budovy

- vysoká kvalita prevedenia,
- obklady a dlažby z prírodného kameňa,
- inteligentný systém riadenia prostredia v budove,

- otváracie krídla vo fasáde,
- komplexný bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy využívajúci čipové identifikačné karty a čítačky iClass výrobcu HID s najvyšším stupňom zabezpečenia so širokou škálou využitia s možnosťou prispôsobenia rôznym štandardom bezpečnosti,
- bezpečnostné kamery a plášťová ochrana budovy,
- televízny / satelitný signál,
- centrálny digitálny informačný systém,
- odrušenie geopatogénnych zón,
- časovo neobmedzený vstup do budovy,
- 24 hodinová strážna služba 7 dní 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,
- pripojenie na internet zabezpečené všetkými na trhu dostupnými spôsobmi (pevná linka, DSL, HotSpot),
- pevné pripojenie na viacerých telekomunikačných a internetových operátorov,
- digitálna telefonická ústredňa pre vnútornú komunikáciu v rámci budovy.

Štandard prenajímateľných priestorov

- zdvojené podlahy vo všetkých kancelárskych priestoroch - dvojité dutinkové podlahy o svetlej výške 70mm a nosnosťou podlahy v kancelárskych priestoroch 454 kg/m² (1 000 lb/m²),
- slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 7, komponenty kategórie 6,
- silnoprúdový zbernicový systém,
- vzduchotechnika – rozvody vzduchu zabezpečujúce čerstvý, vopred upravený vzduch vo všetkých administratívnych priestoroch,
- dochladenie systémom recirkulácie vzduchu cez podstropné fancoily, s ovládaním po skupinách, alebo individuálne,
- kúrenie samostatnými individuálne, alebo v skupinách regulovateľnými telesami (podľa rozdelenia priestorov),
- možnosť prirodzeného vetrania z fasády (otvárateľné okná),
- svietidlá kategórie II so 60° optikou prispôbenu pre počítačové pracoviská,
- silnoprúdové a slaboprúdové rozvody jednou podlahovou krabicou, na každých 10m² kancelárskeho priestoru so 4 silnoprúdovými zásuvkami s prepäťovou ochranou II. triedy a 4 dátovými zásuvkami,
- antistatické uzlíkové polypropylénové koberce,
- elektrická požiarňa signalizácia (EPS),
- možnosť inštalácie stabilného hasiaceho zariadenia (sprinklery),
- sadrokartónové priečky a kazetové stropné podhlady,
- samostatné merače odberu elektrickej energie pre každého nájomcu,
- zabezpečenie všetkých schodísk od 3.PP. po 4.NP. bezpečnostným a monitorovacím systémom, t.j. zámkami, magnetmi, čítačkami a kartami,
- predpríprava na bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy ukončené v technologických miestnostiach na jednotlivých podlažiach pri schodiskách využívajúci čipové identifikačné karty so širokou škálou využitia s možnosťou prispôsobenia rôznym štandardom bezpečnosti jednotlivých nájomcov.

Variabilita administratívnych priestorov

- možnosť vytvorenia samostatných administratívnych celkov na základe potrieb nájomcu,
- typické podlažie CBC I a CBC II s výmerou od 1.500 do 2.000 m² (1. - 6. NP), resp. okolo 700 m² (7. - 25. NP vo výškovej časti CBC I) obsahujúce dve resp. tri komunikačné jadrá zabezpečujú vysokú variabilitu priestorov.

Predpokladané služby na prízemí budovy

- informačný pult s dvojsmennou prevádzkou

- samoobslužná reštaurácia
- bankové expozitúry / bankomaty /
- noviny a tabak
- kvety
- business kaviareň
- lekárne
- optika
- čistiareň
- kaderníctvo – holičstvo
- kozmetický salón
- fotoslužba / kopírovanie
- GSM shop
- cestovná kancelária / predaj leteniek
- PC / multimédiá
- papiernictvo / kancelárske potreby
- ďalšie maloobchodné prevádzky a služby

Ďalšie osobitosti budovy

- výšková dominanta Bratislavy,
- dvojplášťová fasáda umožňujúca prirodzené vetranie oknami aj na výškovej budove,
- použitie prírodných materiálov (kameň, drevo), hliník, sklo atď.,
- orientácia pracovísk na parkovú zeleň (vnútroblokový pás, Ondrejský cintorín, Medická záhrada), alebo na solitérnu zeleň (Karadžičova ulica, átriá a pasáže),
- svetlotechnika, mikroklima a klimatický koncept budovy sú navrhnuté a optimalizované na základe termodynamickej simulácie (program pre dynamicckú simuláciu energií a vnútorného prostredia budovy), simulácie priestorového prúdenia vzduchu a simulácie globálneho osvetlenia.

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 nájomníkom postup pri vypracovaní projektu prenajatých priestorov a interiérov.

2.1.1 Zostavenie tímu projektantov

Objekt CBC 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 pripravujú 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 generálnym projektantom stavby prostredníctvom fit-out manažera.

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

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

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

2.1.3 Plošná výmera nájomného priestoru

Rozmery plochy nájomného priestoru a plošná výmera v m² sú uvedené v prílohe Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Prenajímateľná plocha je určená osou deliacich a obvodových konštrukcií.

2.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná prenajímateľom

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

2.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomnej jednotky

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

Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomcom bude mať tri fázy :

1) fáza – „Predbežný návrh“ - predloženie návrhu vnútornej dispozície nájomnej jednotky (architektúra) do **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 jeho technický štandard. Predbežný návrh slúži k tomu, aby sa prenajímateľ oboznámil so základnými stavebnými zámermi nájomcu, a aby sa každý nesúladi 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 16 dní v digitálnej verzii** na spracovanie pripomienok fit-out managerom a **do 21 dní v tlačenej verzii** od schválenia predbežného návrhu generálnym projektantom 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. Projekt skutočného vyhotovenia musí obsahovať architektonicko - stavebné výkresy – skutkového stavu nájomného priestoru.

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

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

2.2 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU

Nájomca je povinný **do 14 dní** od uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov písomne predložiť fit-out managerovi **2 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. Vráťane 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 podlahu (materiálové riešenie, umiestnenie a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhlade vrátane revíznych otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby) v mierke 1:50,
- e) Pôdorys podlahy a rozmiestnenia podlahových dôz 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 podlahu),
- j) Tabuľku dverí,
- k) 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),
- l) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď.) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR
- m) Farebný návrh označenia hlavného vstupu predmetu nájmu.

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., e-mail),
- f) Kontaktnú osobu nájomníka (zástupca nájomníka vrátane kontaktných údajov),
- g) Dátum vyhotovenia (DD,MM,RR).

Informačný systém jednotlivých nájomcov v spoločných priestoroch bude jednotne realizovaný dodávateľom prenajímateľa na náklady prenajímateľa.

Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi na náklady nájomcu označenie hlavného vstupu na základe realizačného projektu - Informačný systém pre objekt CBC.

2.2.1 Spôsob schválenia predbežného návrhu

Fit-out manager a generálny projektant preverí a schváli predložený „**Predbežný návrh**“ do 5 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 generálneho projektanta 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 spracuje pripomienky do Predbežného návrhu a písomne predloží fit-out managerovi **2 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 generálnym projektantom schváli opravený predbežný návrh **do 5 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 **8 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. 6 súborov Realizačného projektu odovzdá fit-out managerovi a dva súbory zostávajú nájomcovi. Prípadná dotlač projektov v prípade potreby môže byť vyžiadaná fit-out managerom. **Jedno kompletne 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 navrhne fit-out managerovi termín 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 8 paré**, ak nie je uvedené inak v Zmluve o nájme nebytových priestorov, pričom 2 paré PD si necháva architekt nájomcu a nájomca. Nadštandardné požiadavky nájomcu, resp. jeho architekta sú na náklady nájomcu. Každá zmena navyše po expedícii dokumentácie projektov profesií je na náklady nájomcu v plnom rozsahu.

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 nájomníka (architekt nájomníka)

- 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 podlahy (materiálové riešenie, umiestnenie a typy svetidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhlade vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby zakótované koncové prvky) v mierke 1:50, v koordinácii s PD profesií
- e) Pôdorys podlahy vrátane kladačského plánu a rozmiestnenia podlahových dŕôz vrátane kótovania na os podlahovej dŕôzy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok, povrchová úprava - koberec, dlažba, parkety, s jednotlivými a celkovými výmerami, prevedenie soklov a líšť, 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 podhladu),
- 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 koordináčny výkres vrátane profesií – farebne – 1 paré

2) Projekt elektroinštalácií – silnopráúdové 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 podhl'ade
- 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) Ústredné kúrenie, 5) Vzduchotechnika, 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 a bilanciami tepelných strát,
 - RCH s tabuľkou výkonov a bilanciami tepelných ziskov,
- 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 fit-out managerom (resp. statikom) prenajímateľa,
 - ZTI - projekt rozvodov vodovodného potrubia (technologická, pitná, TUV) a kanalizácie (s vyznačením prípadnej potreby zariadenia delenej kanalizácie),
 - ZTI - schéma rozvodu vody a kanalizácie,
 - VZT - projekt rozvodov vzduchotechniky, rozmiestnenia chlad. trémov, resp. FCU a distribučných elementov (vrátane stanovení tlakových pomerov),
 - UK - projekt rozvodov vykurovania, rozmiestnenia vykurovacích telies. Návrh regulačných a vyvažovacích ventilov, uvedenie prietoku, tlakových strát a nastavenie všetkých ventilov vrátane hydraulického výpočtu,
 - RCH - projekt rozvodov chladenia, napojenia rozmiestnených chladiacich trémov, resp. FCU. Návrh regulačných a vyvažovacích ventilov, uvedenie prietoku, tlakových strát a nastavenie všetkých ventilov vrátane hydraulického výpočtu.
- 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, HSP) – Slaboprúd – projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)

pôdorysy v mierke 1:50 s vyznačením :

- a) umiestnenie 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) osadenie 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 spôsobu jeho uloženia a ochrany
- f) schémy zapojenia a ovládania SLP zariadení
- g) osadenia jednotlivých rozvádzačov SLP prvkami
- h) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls
- i) rešpektuje požiadavky certifikačných systémov environmentálneho hodnotenia BREEAM a hodnotenia zameraného na zdravie a pohodu užívateľov WELL

9) Projekt Požiarnej ochrany (PO) – projekt štandardu na náklady prenajímateľa (projektant prenajímateľa)

Zariadenia požiarnej ochrany, SHZ, hasiace prístroje, hydranty a EPS

- a) umiestnenie zariadení požiarnej ochrany – hydranty, hasiace prístroje v zmysle PD požiarnej ochrany
- 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 požiaro-evakuačný plán a požiaro-evakuačné smernice nájomného priestoru odborne spôsobilou osobou v súlade s legislatívou SR.

10) Statické výkresy – Statický posudok alebo návrh – na náklady nájomníka (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
- a) návrh dodatočného vyrezania a spevnenia stropnej dosky pre umiestnenie interiérového schodiska
- b) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

Oceľ:

- a) posudok jestvujúcej OK pre reklamu na fasáde 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

11) Identifikačný dotazník, vid'. príloha**12) 1x CD - na náklady nájomcu**

Kompletná dokumentácia Realizačného projektu vrátane projektov profesií v digitálnej forme v programe AutoCAD LT 2000 formát „dwg“.

2.3.2 Spôsob schválenia realizačného projektu

Generálny projektant a fit-out manager skontrolujú Realizačný projekt nájomcu **do 5 dní** od jeho prijatia, či je v súlade s ustanoveniami uvedenými v Zmluve o nájme nebytových priestorov a v Technickej a Dizajnovej príručke – v zmysle bodu č.3.3. Ak je realizačný projekt v rozpore so Zmluvou o nájme nebytových priestorov, sú smerodajné ustanovenia vyplývajúce zo Zmluvy. Pripomienky k realizačnému projektu dostane architekt nájomcu a nájomca. Stanovisko bude predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov: „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.

2.3.3 Oprava výkresov realizačného projektu

Architekt nájomcu po prijatí stanoviska k predloženej dokumentácii 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.

Generálny projektant a fit-out manager schvália opravený realizačný projekt po zapracovaní všetkých pripomienok **do 5 dní** od jeho prijatia.

Omeškanie nájomcu má sankčné následky 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 výstavby nájomného priestoru, sú možné len na základe písomného súhlasu fit-out manažera. Prenajímateľom schválené zmeny spracuje architekt prenajímateľa alebo prenajímateľom určený zástupca pre jednotlivé profesie na náklady nájomcu. Honoráre za tieto práce uhradí nájomca. 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 dňom vydania súhlasného stanoviska s výrokom „Schválené“. V prípade dodávky akýchkoľvek nadštandardných prác dodávateľom nájomníka môže v zmysle schváleného realizačného projektu začať práce v jeho prenajatom priestore výlučne po dohode s fit-out managerom. Dodávateľ nesmie brániť a obmedzovať práce prenajímateľa.

2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA

Do 10 dní od ukončenia prác v nájomnom priestore a odovzdaním priestoru na užívanie, predloží nájomca resp. jeho architekt prenajímateľovi **3 kompletne** súbory výkresov skutočného vyhotovenia architektúry **vrátane digitálnej formy v programe AutoCAD 2007 formát „dwg“**. Súčasne odovzdá vo **2 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 komplexu CBC je realizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia.

3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU

3.1 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA

3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby

Hlavný nosný systém budovy tvorí monolitická železobetónová skeletová konštrukcia. Na 2. až 7., a na 14. až 21. nadzemnom podlaží CBC 1 je miestami pozdĺž obvodových stien vedený rad oceľových nosných stĺpov s dobetónávkou ako predsadená oceľová konštrukcia. Stĺpy sú povrchovo upravené antikoróznym náterom a obložené protipožiarnymi sadrokartónovými doskami podľa požiadaviek PO. Pri týchto stĺpoch sú šikmé oceľové stužujúce tiahla, ktoré sú opatrené protipožiarnym náterom a povrchovým náterom RAL 9006.

Obvodový plášť je tvorený celopresklenými fasádami s rôznym dizajnovým prevedením:

- CBC 1** - výšková budova – dvojpľášťová fasáda pozostávajúca z vnútornej fasády s vetracími krídlami zasklenými izolačným dvojsklom a vonkajšieho plášťa s čírym resp. mierne zrkadlovým jednoduchým sklom
- nízka budova – celopresklená fasáda s pološtruktúrnym dizajnom s integrovanými von výklopnými krídlami
- CBC 2** - celopresklená fasáda, na južnej a západnej fasáde doplnená o predsadenú stenu s jednoduchým zasklením a s pochôdnou obslužnou lávkou slúžiacou na údržbu fasády
- celopresklenené vstupné átrium CBC 2 s veľkoplošným strešným zasklením
 - všetky zasklené steny majú raster z hliníkových profilov s prerušeným tepelným mostom - profilový systém Schüco
 - železobetónové steny - zateplené, obložené metalickým obkladom resp. sklobetónovým obkladom

Prenajímateľ v rámci štandardu administratívnych priestorov poskytne zatienenie okien a zasklených stien formou interiérových roliet, alebo exteriérových žalúzií.

Akékoľvek zmeny a doplnky do všetkých nosných a obvodových konštrukcií obstaraných prenájomcom, ktoré vzniknú na podnet nájomníka, budú urobené výhradne na náklady nájomcu s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, generálneho projektanta a statika prenájomcu (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 jednotlivými nájomnými jednotkami navzájom a verejnými priestormi. Deliace priečky budú sadrokartónové na kovových podporných konštrukciách, vid'. štandard kancelárskych priestorov.

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

Poloha deliacich priečok a ich napojenia na zasklené steny a okná je daná rastrom zasklených stien 1.250mm ako aj navrhnutým štandardným detailom napojenia na rám okna, (vid' grafická príloha).

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

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

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

Prenajímateľ určí, kde budú osadené prenájomcom 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 a inštalačné šachty a stúpačky vedené popri ŽB stĺpoch a stenách budú opatrené sadrokartónovým obkladom s požadovanou požiarou odolnosťou.

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

3.1.3 Podlahy

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

- dutinová podlaha typu Lindner celkovej hr. 130mm (výška dutiny 70mm, s anhydritovým povrchom – vid'. graf. príloha

- podlahová krytina - antistatický strihaný polyamidový koberec s možnosťou výberu zo vzorkovníka dvoch farieb.

Dutinová podlaha bude v nájomných jednotkách zrealizovaná v rámci stavby vopred prenajímateľom.

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

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

V strednom trakte budovy je umiestnený priebežný zokruhovaný podlahový montážny kanál šírky 600mm určený k uloženiu rozvodov elektroinštalácií. Podlahové silnoprúdové a slaboprúdové zásuvky budú umiestnené podľa dispozičného riešenia projektu interiéru nájomcu v zmysle dohody a zmluvy s prenajímateľom.

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

- átrium, pasáže a vstupné haly 1.NP kamenná dlažba (prírodný kameň)

- schodiská, únikové chodby a požiarne predsieň 3.PP - 27.NP keramická dlažba

- vstupné výťahové haly 1.NP - 27.NP kamenná dlažba

- nepochôdzne terasy CBC 1 - 6.NP, 8.NP štrkový násyp (zelená strecha, CBC 2 - štrkový násyp)

zelená strecha, pochôdná terasa.

Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie podlahy na vlastné náklady zrealizuje nadštandardnú konštrukciu podlahy po písomnom odsúhlasení prenajímateľom.

3.1.4 Podhl'ady

V rámci administratívnych nájomných jednotiek prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podhl'adov. Železobetónová monolitická stropná konštrukcia je opatrená nasledovne:

- pozdĺž zasklených stien podhl'ad z plného sadrokartónu, kde je riešené kotvenie roliet nad okenným rámom (vid'. príloha)

- v časti komunikačných a inštalačných trás vedených v strednom trakte budovy zavesený podhl'ad v šírke od 1.425 do 1.800mm (v zmysle projektu PO – šírka únikovej cesty) z dosiek z minerálnych vlákien (v rámci chodby nájomného priestoru), kazetový perforovaný kovový podhl'ad s polozapustenými zavesenými lištami (v spoločných priestoroch budovy), so svetlou výškou 2.500mm a s integrovanými LED svietidlami (downlighty).

- v priestoroch prísluších pri chodbách nájomného priestoru (rozvody vzduchotechniky a umiestnenie fancoilov) je zavesený kazetový podhl'ad z dosiek z minerálnych vlákien s polozapustenými zavesenými nosnými lištami v rastru 600x600mm so zníženou svetlou výškou 2.700mm (v šírke závislej od množstva inštalovaných rozvodov VZT) a s integrovanými štvorcovými LED svietidlami

- vo všetkých ostatných administratívnych priestoroch zavesený kazetový podhl'ad z minerálnych vlákien s polozapusteným rastrom 600x600mm so svetlou výškou 3.000mm s integrovanými štvorcovými LED svietidlami 600x600mm.

Farebné riešenie podhl'adu je štandardne navrhnuté biele.

Návrh štandardného riešenia podhl'adu pre typický modul kancelárie je súčasťou grafickej prílohy tejto príručky. Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie podhl'adu na vlastné náklady zrealizuje nadštandardnú konštrukciu podhl'adu po písomnom odsúhlasení prenajímateľom.

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.

Hlavný vstup do administratívneho nájomného priestoru zo spoločných výťahových hál na jednotlivých podlažiach (zasklená stena bezrámová alt. rámová) v štandardnom prevedení je dodávkou prenajímateľa.

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

Prenajímateľ v rámci štandardu poskytne jeden (hlavný) vstup do administratívnej nájomnej jednotky z vopred dohodnutej výťahovej haly.

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

Prenajímateľ v rámci administratívnej nájomnej jednotky (ohraničené výmerou predmetu nájmu nad 250m²) poskytne nájomcovi štandardné riešenie hygienického jadra (WC misy, pisoáre a umývadlá, 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, zariadení a predmetov a základného vybavenia. Štandard hygienického jadra je uvedený v grafickej prílohe tejto príručky.

Navrhovaný objekt poskytuje variabilnú možnosť situovania hygienického jadra pri stĺpoch nosnej konštrukcie, kde je situovaná stúpačka splaškovej kanalizácie (viď. výkresová dokumentácia prenajímateľa). Vertikálne rozvody vody, kanalizácie a vetrania v príslušných 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 fit-out managerom a generálnym projektantom za predpokladu, že požadované rozvody budú riešené v rámci nájomného priestoru a nebudú zasahovať cez hranice nájmu. Podchytávka kanalizácie pod stropom nájomníka nižšieho podlažia nie je dovolená.

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

Lokálny ohrev TUV zabezpečuje prenajímateľ podľa definitívnej potreby vody danou projektantom prenajímateľa.

3.1.7 Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky

V rámci určených komunikačných a technologických jadier prenajímateľ poskytne pri vertikálnom schodiskovom a výťahovom jadre budovy technologickú miestnosť, v ktorej je navrhované napojenia na elektroinštalácie (silnoprádové a slaboprádové rozvody) ako aj umiestnenie rozvádzačov a elektromera. V týchto miestnostiach nie je priestor pre osadenie serveru nájomníka.

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 strechách jednotlivých objektov CBC 1,2 (vzduchotechnika, chladenie, kúrenie, voda, kanalizácia). Zasahovanie do vertikálnych stúpačiek a šacht dodávateľom nájomníka 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 silnoprádové a slaboprádové, antény GSM, vzduchotechnické výstky, fancoily, reproduktory požiarneho rozhlasu, elektrickú požiaru signalizáciu, sprinklerové hlavice stabilného hasiaceho zariadenia a ostatné zariadenia požiarnej ochrany).

Polohy hlavných trás jednotlivých rozvodov sú dané koordináciou jednotlivých profesií a ich zmena je možná iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca na vlastné náklady zrealizuje prípadné navrhované nadštandardné riešenie uvedených zariadení a ich napojenie na centrálny systém objektu po vzájomnej dohode a predchádzajúcom odsúhlasení predloženého návrhu prenajímateľom.

Požiarnu ochranu objektu, požadovanú elektrickú požiarnu signalizáciu osadenú v podhlade nájomcu a stabilné hasiace zariadenie 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 CBC prenajímateľ navrhol jednotné štandardné riešenie informačného a bezpečnostného značenia:

- interiérové informačné značenie, smerové návěsti, dverné štítky, tabuľky s evakuačným plánom budovy, tabuľky označujúce sektor a podlažie umiestnené na každom podlaží pri výstupe z výťahov, orientačné tabule na chodbách
- bezpečnostné tabuľky – označujúce smer úniku
- značenie v parkovisku.

Rozsah a použitie informačného systému budovy bude zabezpečený v spoločných priestoroch budovy na náklady prenajímateľa.

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. Osobitné 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 CBC.

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

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

Nájomcovia s prevádzkou, ktorá produkuje nadmerný zápach, resp. arómu, musí zabezpečiť dokonalé odsávanie bez rušenia susedných priestorov.

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

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

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

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

3.2.1 Priečky

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

Všetky interiérové priečky budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie opláštené z oboch strán 2x sadrokartónom hr.100 mm. Oddelené priestory skladov, hygienického zázemia a pod. musia

vyhovovať všetkým hygienickým, požiaro – bezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt požiarnej ochrany.

Podľa požiadaviek požiarnej ochrany opatrí nájomca všetky požadované konštrukcie protipožiarnej ochrany.

Priečky nájomcu kolmo nadväzujúce na fasádu môžu byť vedené výlučne v osi rámu zasklenej steny alebo okna s napojením v zmysle schémy uvedenej grafickej prílohy 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.

Deliace priečky nájomcu musia rešpektovať dilatácie stavby.

Deliace steny prenajímateľa nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.

3.2.2. Stropy a podhlady

Nájomca je povinný navrhnuť podhlady 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 podhládov prenajatých priestorov sa môžu líšiť na rôznych miestach CBC a musia byť písomne odsúhlasené prenajímateľom. Doporučená minimálna výška podhládov je 3,0m a 2,5 - 2,7m v miestach komunikačných a technologických trás.

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

Nájomca navrhnutými montážnymi a revíznymi otvormi zabezpečí prístup ku kontrole všetkých uzatváracím armatúram a ostatným požadovaným zariadeniam umiestnenými na rozvodoch jednotlivých sietí nad podhladom.

Priečne vystuženie pre znížené podhlady musí zodpovedať príslušným montážnym predpisom.

Poznámka: Všetky podhlady musia mať nehorľavú konštrukciu a vyhovovať požiarnym predpisom. Závesná konštrukcia podhladu nesmie byť ukotvená do inštalčných rozvodov prenajímateľa. Spôsob kotvenia závesnej konštrukcie podhladu musí byť odsúhlasený prenajímateľom.

3.2.3 Podlahy

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

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

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

Všetky povrchové úpravy podlahy nájomcu musia byť zhotovené tak, aby sledovali výškovú úroveň priľahlých povrchov podlahy. Je nutné zabezpečiť prechodové lišty z eloxovaného hliníku medzi rozličnými druhmi povrchových úprav podláh. Styk dvoch odlišných podlahových materiálov nájomcu musí byť prekrytý lištou určenou pre tieto materiály.

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) nájomca v rámci podlahových vrstiev zrealizuje hydroizoláciu v súlade s STN.

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 Vnútorne a vonkajšie zasklené steny (fasáda)

Vnútorne a vonkajšie zasklené steny a okná (fasáda) sú dodávkou prenajímateľa a akýkoľvek zásah do nich je možný výlučne po písomnom odsúhlasení prenajímateľom.

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

Nadštandardné riešenie vstupu (prípadne ďalších vstupov) do predmetu nájmu je možné po písomnom odsúhlasení navrhovaného riešenia prenajímateľom a generálnym projektantom prenajímateľa.

Žiadna časť vstupu sa nesmie nachádzať mimo hraníc nájomného priestoru.

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

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

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

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

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

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

3.3 MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA

Schválené materiály

Kameň

Rezaný kameň ako mramor, žula a bridlica s lešteným, brúseným, alebo leptaným povrchom.

Tvrdé drevo

Buk, dub, javor, orech, čerešňa a mahagón. Všetky tvrdé dreva použité v súvislosti s priečelím musia byť vysušené. Povrchová úprava musí byť z bezfarebných alebo prírodných lakov, alebo náterovými farbami.

Sklo

Nájomcovia použijú kalené, vrstvené bezpečnostné sklá, alebo leptané sklo.

Kovy

Mosadz, bronz, meď a nerezová oceľ v leštenej, brúsenej, alebo inej povrchovej úprave. Ďalej je možné použiť železné prvky, tepané železo a oceľ. Nie sú povolené materiály s povrchom z prírodného hliníka.

Farby, nátery

Nátery budú aplikované podľa platných noriem. Použitie špeciálnych farieb, ako striekané, alebo stierkované bude povolené, a však iba s hladkým povrchom.

Poznámka: Prenajímateľ má konečné posudzovacie a schvaľovacie právo. Nájomca požadujúci zmeny, alebo odchýlky stanovených kritérií, musí podať návrh pre konečné odsúhlasenie

3.4 SVIETIDLÁ A DOPLNKY

V prípade riešenia priestoru projektantom nájomníka projekt elektro, musí nájomník predložiť zoznam vybraných svietidiel k schváleniu.

Vchod do predmetu nájmu musí byť osvetlené svietidlami, ktoré sú v súlade s celkovým riešením. Dekoračné osvetlenie pre zdôraznenie architektonických foriem sa odporúča. Svetelné zdroje musia byť osadené tak, aby zapadali do celkovej koncepcie CBC a vylučovali ožiarenie susedných alebo verejných plôch.

Všetky doplnky musia byť predložené ako súčasť schvaľovacieho procesu projektu.

3.5 PRVKY INTERIÉROVEJ ZELENÉ

Prvky zelene umiestnené v predmete prenájmu, musia mať drenáž podľa požiadaviek a po inštalácii musia byť pravidelne udržiavané nájomcom.

Každé osadenie veľkých kvetináčov so zaťažením presahujúcim povolené zaťaženie, musí byť odsúhlasené statikom prenajímateľa.

3.6 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.

4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ

4.1 ŠTANDARD ADMINISTRATÍVNYCH PRESTOROV

Podlaha:

- konštrukcia: dutinová podlaha hr.130mm, výška dutiny-70mm anhydridový povrch
- povrchová úprava – štandard: antistatické uzlíkové polyamidové koberce MASTER AB, farba: sivá 196, modrá 370
- soklíky – kobercové soklové lišty vsadené do plastovej lišty
- prechodové a dilatačné lišty hliník
- káblová trasa v podlahe chodbovej časti
- podlahová dóza Schneider Electric – 8 miestna v prevedení sivá (4 silnoprúdové zásuvky, 2x2 slaboprúdové zásuvky)

Hygienické zariadenia:

- umývadlo 600 x 470 typ DURAVIT VERO
- umývadlová stojanková batéria, chróm, HANSGROHE COMFORTZONE 100 séria LOGIS
- WC typ DURAVIT STARCK 3 s antibakteriálnou doskou na sedenie so spomaľovacím mechanizmom, splachovacie tlačidlo GEBERIT SIGMA 30
- pisoár so senzorom a samočinným splachovaním DURAVIT D-CODE
- deliaca stena medzi pisoáre DURAVIT STARCK 3
- výlevka s mriežkou typ JIKA MIRA 5104,6
- batéria pre výlevky FARIS séria PANTHER
- obklad biely 150x150mm
- dlažba sivá 300x300mm
- zrkadlá, dávkovače na mydlo, zásobníky toaletných papierov a papierových uterákov, WC kefy a odpadkové koše - nerez

Kuchynská linka:

- biela, dolný modul 3 x 600 mm, horný modul 2 x 900 mm s celkovou šírkou 1800 mm
- zadná stena – lamino tmavý betón
- pracovná doska – lamino tmavý betón
- drez – nerez Blanco
- batéria páková HANSGROHE FOCUS
- príprava pre zabudovanú umývačku riadu (dvierka)
- 1 kuchynská linka / 1 nájomná jednotka s plochou nad 250 m² prenajatej plochy

Nosné steny a stĺpy:

- ŽB steny - sadrové omietky + biela maľovka
- ŽB parapety – stierka, + biela maľovka
- ŽB stĺpy– obklad sadrokartón, stierka, + biela maľovka
- oceľové stĺpy – umývateľný požiarny náter RAL 9006, sádkartón, + biela maľovka
- štandardné omietkové a rohové lišty

Deliace priečky:

- dvojplášťové sadrokartónové priečky hr.100mm (2x SDK hr. 12,5mm + CW50 + izolácia + 2x SDK hr. 12,5mm), iné hrúbky vyplnú z požiadaviek PO
- povrchová úprava biela maľovka

Podhl'ad:

- zavesený kazetový podhl'ad z minerálnych vlákien, raster 600x600mm, s polozapustenými lištami povrchová úprava sadrových dosiek biela
- závesná konštrukcia – biela
- zabudované štvorcové LED svietidlá 600x600mm
- plný sadrokartón – zavesené steny zníženého podhl'adu v úrovni chodby (tzv. žiletky) - s.h.= 2,5 – 2,7m v miestach horizontálnych stropných rozvodov, povrch – biela maľovka
- plný sadrokartón – pozdĺž fasády, povrch – biela maľovka
- zavesený lamelový podhl'ad - z dosiek z minerálnych vlákien, resp. kazetových perforovaných kovových podhl'adov v miestach hlavných komunikačných a inštalčných trás (so zabudovanými LED svietidlami – downlighty)

Dvere:

- do kancelárií – drevené, sivé, plné v hliníkovej zárubni 600, 700, 700, 800, 900 /2100mm hrúbka ostenia 100 / 125mm, kľučka/kľučka nerez, FAB s kľúčom / WC zámok
- vstupné z výťahových hál – drevené panelové, povrchová úprava prírodná dyha, odtieň djavor európsky, resp. Wengé, s prípravou na elektromechanický zámok ABLOY)
- do výťahových šacht – plné, nerez brúsená
- do NN rozvodní – protipožiarne oceľové plné v oceľovej zárubni v zmysle projektu PO
- do CHÚC podľa PO, oceľové plné s vertikálnym priezorom v oceľovej zárubni

Okná a zasklené fasády:

- hliníkové rámové profily systém Schüco
- povrchová úprava prírodný elox
- vo výškovej budove v každom module otvárací - sklopné krídlo na celú výšku otvoru – 2350mm
- na ostatných fasádach von výklopné vetracie krídla výšky 800mm resp. 600mm v každom druhom, príp. treťom module, podľa projektu fasády
- okná orientované do átria CBC 2 majú pevné zasklenie
- priehľadná okenná časť zasklená izolačným dvojsklom so zníženou absorpciou slnečného žiarenia
- parapetná časť – sendvičový panel s jednoduchým nepriehľadným sklom a tepelno-izolačnou kazetou
- vnútorná parapetná doska – vrchná doska MDF podľa RAL 7040 s hliníkovou mriežkou povrchová úprava podľa RAL 9006, čelná doska z MDF podľa RAL 9010, súčasť dodávky stavby

Svietidlá, vypínače:

- štvorcové LED svietidlá 600x600mm, 35W s elektronickým predradníkom, v chodbovej časti LED downlighty, 12W
- vypínače 2-okruhové typ: NIKO

Tieniace zariadenia:

Ochrana voči nepriaznivým účinkom slnečného žiarenia je poskytovaná na výškovej budove CBC 1 a na exponovaných fasádach CBC 2 (juh, západ) exteriérovými tieniacimi žalúziami, elektricky ovládané skupinovo (jedna kancelária jeden ovládač), s možnosťou individuálneho zapojenia v rámci nadštandardu. Na ostatných fasádach sú interiérové tieniace rolety.

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

5. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU

Prívodné a rozvodné potrubie vody, ako aj splašková 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.

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

1.PP – v suterénnych priestoroch sú vedené zavesené ležaté potrubia kanalizácie a studenej vody. Kanalizácia je navrhnutá v ležatom potrubí ako jednotná.

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

Z hľadiska zdravotechniky bude podlažie vybavené stúpačkami umiestnenými v jadrách pri hygienických zariadeniach resp. pri schodiskách a pri stĺpoch. Vodovodné stúpačky sú vedené pri stúpačkách splaškovej kanalizácie v jadrách.

2.NP–25.NP – poloha stúpačiek splaškovej, dažďovej a kanalizácie pre odvod kondenzu je situovaná rovnako ako na 1.NP, tak isto aj stúpačky pitnej studenej vody.

Na stúpačkách splaškovej kanalizácie pri schodiskách sú vysadené odbočky pre napojenie hygienických zariadení. Rozmiestnenie stúpačiek pri stĺpoch umožňuje tiež variabilné umiestnenie ďalších zariadení predmetov. Pre odvedenie kondenzu z klimatizačných jednotiek sú na stúpačkách kondenzu vysadené odbočky pod stropom jednotlivých podlaží. Na vodovodných stúpačkách sú na každom podlaží vysadené odbočky pre napojenie potrubia pre jednotlivých nájomcov.

Podmienky pre nájomcov jednotlivých priestorov:

Polyfunkčný areál CBC patrí do vodovodného rádu s tlakom okolo 6 atm. Ak si zariadenia, inštalované nájomcom vyžadujú reguláciu tohto tlaku, je nájomca povinný si rozvody vody vybaviť regulátorom tlaku na svoje náklady. Napojenie nových hygienických zariadení (zariadení predmetov) bude možné v rámci vlastného priestoru s možnosťou ich umiestnenia pri stĺpoch nosnej konštrukcie, kde je situovaná stúpačka splaškovej kanalizácie (viď. výkresová dokumentácia prenajímateľa).

Sanitárne zariadenia:

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

Všeobecne:

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

Opatrenia pre invalidné osoby:

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

5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE

Vykurovací systém je teplovodný s teplotným spádom 80°/60° C. Ako zdroj tepla sú navrhnuté dva teplovodné plynové kotle umiestnené na streche objektu CBC 2. Budova CBC 1 je vykurovaná cez výmenníkovú stanicu horúcovodu s teplotným spádom 80°/60° C.

Vykurovací systém bude rozdelený na dve zóny:

1. Zóna - ekvitermicky regulované vetvy, ktoré budú zabezpečovať vykurovanie administratívnych priestorov, obchodných prevádzok na 1.NP a ohrev presklených stien na 1. NP cez podlahové konvektory.

2. Zóna - neregulované vetvy pre napájanie samostatných vzduchotechnických zariadení, ktoré zabezpečujú ohrev pasáží, chodieb a vetranie priestorov.

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

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

Vykurovanie kancelárskych priestorov je riešené parapetnými konvektormi, ktoré sú ovládané priestorovým termostatom. Vykurovací výkon je navrhnutý vo výške pokrytia tepelných strát priestoru.

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

5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU

Štandard pre priestory – kancelárie:

Vetranie :

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

Hygienické vetranie je navrhnuté v úrovni najmenšieho hygienického minima - 50 m³/h (respektíve 60 m³/h na osobu - fajčiara) v zmysleobecne záväzných predpisov. Pritom ako základný princíp návrhu projektového riešenia sú prijaté nasledovné podmienky:

- pretlakové a tlakovo vyrovnané 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, umývárne, miestnosti upratovačiek, šatne a pod.) a v miestnostiach skladového zázemia
- v obchodných priestoroch je navrhnutý rovnotlak
- v priestoroch kancelárii je navrhnutý 20% pretlak
- riadené letné odvlhčovanie a zimné dovľhčovanie vzduchu nie je uvažované
- minimálna trieda filtrácie privádzaného vzduchu B - (EU 4)
- najvyššia prípustná maximálna hladina vnútorného hluku L_{Amaxp} = 40 - 70 dB(A) podľa druhu prevádzky a účelu jednotlivých miestností

Koncovými elementmi na prívode i odvode vzduchu z kancelárii sú štvorhranné výustky.

U schodísk sú pripravené priestory, kde si nájomca môže vybudovať hygienické zázemie, sú tu vysadené odbočky pre samostatné napojenie na odvod znehodnoteného vzduchu z WC a prípadných kuchýni.

Klimatizácia:

Kancelárske priestory sú klimatizované fancoilmi. Fancoil je v podstropnom, alebo kazetovom prevedení napojený na rozvody chladu dvojtrubkou. Chladiaci výkon fancoilu je navrhnutý na pokrytie vonkajších a vnútorných tepelných ziskov. Bilancia tepelných ziskov je:

produkcia tepla z osvetlenia 20 W/m²

produkcia tepla od ľudí 72 W/m²

produkcia tepla od technológie 30 W/m²

produkcia tepla od stien a okien špecifická záťaž podľa orientácie voči svetovým stranám

Presné údaje tepelných ziskov sú uvedené v tabuľke miestností, ktorá je súčasťou realizačného projektu VZT.

Chladenie technologických miestností ako sú serverovne a pod., nie sú v štandarde budovy, pre umiestnenie kondenzačných jednotiek je určené miesto pri zdvojenej fasáde výškovej budovy CBC 1.

5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU

Na vytvorenie tepelnej pohody v nájomných priestoroch sú uvažované fancoily a vykurovacie konvektory, ktoré sú umiestnené priamo v klimatizovanom priestore. Z fancoilu je upravený

(ochladený, vyfiltrovaný) cirkulačný vzduch vyfukovaný do klimatizovaného priestoru. Z vykurovacieho konvektora prúdi upravený (ohriaty) cirkulačný vzduch do klimatizovaného priestoru.

Chod fancoilov a vykurovacích konvektorov, t.j. spínanie otáčok ich ventilátorov a ovládanie ventilov na prívoде vykurovacieho a chladiaceho média bude zabezpečovať autonómny priestorový regulátor teploty RCC30 s miestnym ovládaním.

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

Z nadradeného systému MaR je možné diaľkovo prepnúť skupinu fancoilov a vykurovacích konvektorov do útlmového režimu po ukončení prevádzky v danom priestore. Signál o ukončení prevádzky v priestore pre MaR pripraví Systém kontroly vstupu, prípadne je možné útlm nastaviť podľa časového harmonogramu.

Priestorové regulátory teploty RCC30 sú osadené pri vstupe do miestnosti v rovnakej výške ako vypínač osvetlenia.

Pre správnu a ekonomickú prevádzku fancoilov a vykurovacích konvektorov nesmú byť v blízkosti regulátorov inštalované zdroje tepelnej energie, regulátory nesmú byť zakryté nábytkom, závesmi a inými predmetmi zabraňujúce voľný prístup (prúdenie vzduchu k regulátoru).

5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU

Výkonové štandardy na m² plochy – max. spotreba el. energie

Kancelárie:	70W/m²
- Umelé osvetlenie (750/500lx)	12W/m ²
- Zásuvkové rozvody	35W/m ²
- Klimatizácia a chladenie	25 W/m ²

Chodby: (150lx)

- Umelé osvetlenie	6W/m ²
--------------------	-------------------

Prípadnú požiadavku nájomcov na vyšší elektrický príkon na m² prenajímanej plochy - konzultovať so zástupcom investora.

Umelé osvetlenie a vnútorné silnoprúdové (zásuvkové rozvody)

Štandard kancelárie – na náklady prenajímateľa

Umelé osvetlenie:

Kancelárie: LED svietidlá 35W s elektronickým predradníkom – rozmer 600x600mm
Intenzita osvetlenia v kancelárskych priestoroch 750lx
Vypínače – 2.okruhové pre každý základný modul

Chodby: LED svietidlá typ Dowlight 12W s elektronickým predradníkom s difúznym sklom
Intenzita osvetlenia v chodbách 150lx
Núdzové svietidlá umiestnené v chodbách
Vypínače – v chodbách vo vzdialenosti cca 15m

Zásuvky:

Kancelárie: Pre 10m² 1ks podlahovej dózy napojenej na 1 istič, v každej podlahovej dóze sú 4 zásuvky NN - 230V

Rozvádzače NN:

Spoločný rozvádzač NN umiestnený v rozvodni NN pri komunikačnom jadre.

Každý nájomný priestor má 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 nájomníka

Vypínače – úprava podľa požiadaviek priestorov nájomníkov
 Doplnenie núdzových svietidiel
 Doplnenie LED svietidiel typu Dowlight 12W s elektronickým predradníkom s difúznym sklom

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

Zásuvky:

Kancelárie: Doplnenie ďalších zásuviek podľa požiadaviek nájomníkov
 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.

5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD

Nájomné priestory - kancelárie:

Elektrická požiarňa signalizácia, požiarň - evakuačný rozhlas:

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené elektrickou požiarňou signalizáciou - EPS, požiarňou - evakuačným rozhlasom a schválené Krajským požiarňou a hasičským zborom.

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EPS-SIEMENS CERBERUS a požiarneho - evakuačného rozhlasu vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady.

Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme prenajímateľa do svojich priestorov.

Telefónna ústredňa, slaboprúdové rozvody, štruktúrovaná kábeláž:

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

Prenajímateľ zabezpečí vlastným dodávateľom dodávku a montáž káblového prepojenia medzi hlavným rozvodom objektu

(rozhranie VTS, resp. operátori) v rozsahu: 1xFO MM 4x50/125/900mm, 1xTCEKE 10xN06mm, 4xFTP 4x2x0,5mm cat.7 do dátových rozvádzačov na jednotlivých podlažiach, umiestnených v miestnostiach SLP+NN, pri schodiskách, na náklady prenajímateľa, ukončenie optického kábla na náklady nájomcu.

Pripojenie nájomcu na T-Com, resp. iných operátorov si zabezpečí nájomník na vlastné náklady.

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej časti štruktúrovanej kábeláže CORNING CABLE SYSTEM-SIEMENS, kat. 6a – kábeláž, kat. 6 – koncové prvky, v zmysle vypracovaného projektu, v rozsahu: zásuvka 2x2xRJ45 na 10m², v podlahovej dóze, na náklady prenajímateľa.

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

Prepojovacie šnúry dátové, resp. telefónne, v požadovanom množstve, zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu resp. si zabezpečí nájomca.

Všetky hlavné horizontálne a vertikálne káblové prepojenia, všetky káble navyiac oproti štandardu pre jednotlivých nájomcov **musí realizovať** dodávateľ prenajímateľa.

Poplachový systém narušenia (PSN), Vstupný systém (VS):

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž PSN - CONCEPT do spoločných priestorov objektu v zmysle vypracovaného projektu, na náklady prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí prípravu do systému PSN objektu, do technologických miestností na podlažiach pri výťahoch, pre možné pripojenie sa nájomníka z jednotlivých podlaží na jestvujúci systém PSN. V prípade požiadavky nájomcu pripojiť sa k jestvujúcemu systému PSN – 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 PSN a pripojenie vykoná dodávateľ prenajímateľa.

Nájomca je povinný po pripojení vlastného systému PSN na SBS objektu uzatvoriť zmluvu s SBS na obsluhu a monitorovanie zariadenia PSN.

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž VS-CONCEPT 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 prideleniu kariet VS. Akúkoľvek zmenu zoznamu je nájomca povinný oznámiť ihneď správcovi objektu.

Kamerový systém - CCTV:

Prenajímateľ zabezpečí v spoločných a vonkajších priestoroch objektu dodávku, montáž a monitoring vyhradených miest kamerovým systémom – SISTORE SIEMENS, v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie, na náklady prenajímateľa.

Spoločná televízna anténa:

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej časti spoločnej televíznej antény (STA), v rozsahu hlavných horizontálnych a vertikálnych káblových vedení, ukončených v jednotlivých miestnostiach SLP+NN na podlažiach, pri každom schodisku, na náklady prenajímateľa.

Na základe požiadaviek nájomcu prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej a aktívnej časti s ukončením v nájomnom priestore, na náklady nájomcu.

5.7 KRITÉRIÁ PRE POŽIARNU OCHRANU**POŽIARNA BEZPEČNOSŤ STAVIEB****ÚNIKOVÉ CESTY**

Zodpovedajú požiadavkám STN 92 0201-3 a Vyhláške MV SR č.94/2004 Z.z.

V stavbe sú navrhnuté únikové cesty /ÚC/ podľa stupňa ochrany ktorú poskytujú unikajúcim osobám :

- nechránené ÚC
- chránené ÚC

Požiadavky na stavebné materiály, stavebné konštrukcie ÚC, výťahy, dvere atď. sú v súlade s Vyhláškou MV SR č.94/2004 Z.z. a STN 920201-3.

Nechránená ÚC je ÚC ktorá nie je chránená pred účinkami požiaru a ktorá vedie z PÚ k východu zo stavby na voľné priestranstvo alebo k východu do čiastočne chránenej ÚC alebo do chránenej ÚC. Nechránené ÚC nemusia byť od ostatných priestorov v stavbe oddelené stavebnými konštrukciami.

Chránená ÚC je ÚC, ktorá vedie k východu zo stavby na voľné priestranstvo a je oddelená od ostatných priestorov PÚ tak požiarne deliacimi konštrukciami druhu D1, ako aj požiarnymi uzávermi otvorov, ktorá je vetraná a umožňuje bezpečný pohyb osôb. Chránená ÚC musí tvoriť samostatný PÚ.

Za únikovú cestu po schodoch sa považuje komunikácia, na ktorej sú viac ako tri za sebou nasledujúce schodiskové stupne. Zhodne sa posudzujú rampy so sklonom väčším ako 1:12, najviac však so sklonom 1:8 (rampy sa považujú za únikovú cestu ak majú sklon najviac 1:8).

Za súčasť únikových ciest sa považujú taktiež susedné požiarne úseky, ktoré spájajú posudzovaný požiarne úsek s chránenou únikovou cestou, alebo ktoré umožňujú únik priamo na voľné

priestranstvo. Susedný požiarny úsek sa považuje za nechránenú únikovú cestu, ak má trvale voľné komunikácie, alebo iné priestory, ktoré umožňujú ďalší únik do chránenej únikovej cesty alebo na voľné priestranstvo.

Požiarné zaťaženie v chránenej ÚC

V CHÚC môžu tvoriť stále požiarné zaťaženie horľavé látky a materiály v konštrukciách dvier, rámov okien, podláh podľa STN 744505 a madiel.

V priestoroch, ktoré tvoria súčasť CHÚC a sú určené na vykonávanie stáleho dozoru nad prevádzkou v stavbe /vrátnica, recepcia, ohlasovňa požiarov, atď./ môžu sa vyskytovať v jednej CHÚC náhodné požiarné zaťaženie /nevzťahuje sa to na stavbu, v ktorej je jedna CHÚC/.

Predmety tvoriace náhodné požiarné zaťaženie nemôžu byť vyhotovené z tehál so stupňom horľavosti C2 a C3 a z plastov.

V chránenej ÚC nesmú byť umiestnené :

- voľne vedené rozvodné potrubia na horľavé látky / kvapaliny, plyny, prachy, atď./,
- voľne vedené rozvody VZT zariadení okrem rozvodov zabezpečujúcich vetranie týchto priestorov,
- voľne vedené elektrické rozvody a rozvádzače okrem rozvodov a rozvádzačov zabezpečujúcich jej prevádzku /osvetlenie, vetranie, atď./,
- voľne vedené dymovody podľa požiarného predpisu a STN 73 4201, STN 73 4210,
- voľne vedené rozvody strednotlakej a vysokotlakej pary,
- rozvody toxických alebo inak nebezpečných látok,
- predmety a zariadenia zužujúce šírku ÚC stanovenú výpočtom podľa STN 92 0201-3,

Rozvody a dymovody podľa bodov b, až e/ možno umiestniť v CHÚC, len ak sú oddelené od CHÚC konštrukciami druhu D1 s požiarnou odolnosťou min.2.tu, min. však 30 minút.

V stavbe je navrhnutá CHÚC - typu A,B a C. CHÚC - A je ÚC s umelým vetraním a núdzovým osvetlením. CHÚC - B je ÚC je vybavená samostatne vetranou predsieňou s umelým vetraním a núdzovým osvetlením.

CHÚC - C je ÚC vybavená samostatne vetranou predsieňou, pretlakovým vetraním a núdzovým osvetlením.

Umelé vetranie sa zabezpečuje prívodom vzduchu v množstve zodpovedajúcom najmenej 10-násobnému objemu priestoru CHÚC počas 1 hodiny a odvodom vzduchu pomocou prieduchov, šachiet, atď., prívod vzduchu musí byť zabezpečený bez ohľadu na miesto vzniku požiaru v stavbe, na čas, ktorý sa rovná min. dvojnásobku predpokladaného času evakuácie osôb /2.tu/, min. však menej ako 10 minút.

Pretlakové vetranie je umelé vetranie, kde sa vytvára pretlak vzduchu medzi priestorom ÚC a požiarnou predsieňou v hodnote od 10 Pa do 30 Pa tak, aby bol dodržaný najnovší tlakový spád z priestoru ÚC a požiarnej predsieni.

V chránenej ÚC - typu C je navrhnuté pretlakové vetranie nezávislé od ostatného VZT zariadenia stavby. Množstvo vzduchu privádzaného umelým pretlakovým vetraním sa určí VZT výpočtom.

Činnosť vetracieho zariadenia, ktoré zabezpečí vetranie CHÚC - C musí mať zabezpečenú prevádzku na čas 2.tu, min. však 45 minút, ak CHÚC - C slúži ako zásahová cesta musí byť činnosť vetracieho zariadenia zabezpečená min. na 90 minút.

Prívodné potrubie, otvory, prieduchy, šachty, atď. vetrania CHÚC musí byť umiestnený tak, aby sa zabránilo preniku dymu do CHÚC.

Požiarna predsieň CHÚC B alebo C sa určí podľa predpokladaného počtu evakuovaných osôb a ich schopnosti pohybu. Požiarna predsieň musí mať pôdorysnú plochu min. 5 m² o najmenšom rozmere 1,2 m.

Ak je z požiarnej predsieni zároveň aj vstup do požiarného alebo evakuačného výťahu musí byť požiarna predsieň zväčšená min. o 3 m² pre každý evakuačný alebo požiarny výťah.

Rozvody vzduchotechnických zariadení, ktoré neslúžia len pre vetranie chránených únikových ciest a voľne vedené dymovody, rozvody strednotlakej a vysokotlakej pary, toxické látky alebo inak nebezpečné látky môžu byť vedené v chránených únikových cestách, ak sú zabudované v nehorľavých konštrukciách a od chránených únikových ciest sú požiarné oddelené krycou vrstvou s požiarnou odolnosťou min. 30 minút.

V objekte sú alternatívne navrhnuté chránené únikové cesty typu A, typu B, resp. typu C. Všetky sú navrhnuté s umelým vetraním.

POČET ÚNIKOVÝCH CIEST

Z každého miesta požiarneho úseku alebo objektu musia byť dosiahnuteľné min. dve samostatné únikové cesty vedúce rôznym smerom z požiarneho úseku na voľné priestranstvo. Jedna úniková cesta postačuje len pri splnení podmienok podľa tab.12, STN 73 0802. Bez ohľadu na počet osôb alebo druh únikovej cesty nesmie byť použitá jedna úniková cesta z požiarneho úseku a z objektu určeného na pobyt osôb neschopných samostatného pohybu alebo osôb obmedzenou schopnosťou pohybu, okrem prípadov, keď sa tieto osoby vyskytujú jednotlivé alebo náhradné a okrem prípadov, kde je min. 90% osôb schopných samostatného pohybu.

Keďže miesto v priestore miestnosti jeho spojnice s požadovanými východmi zvierajú uhol menší než 45°, sa považujú za miesto s jednou únikovou cestou a vzťahuje sa na čl.164 o jednej dĺžke únikovej ceste / nechránenej únikovej cesty/.

Podľa STN 92 0201-3, tab.2 sa požaduje nasledovný typ CHÚC :

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| - NP - nad 22,5 do 45 m | - jedna ÚC B
- ďalšia ÚC A |
| - NP - nad 45 m | - jedna ÚC C
- ďalšia ÚC B |
| - PP - viac ako 8 m | - jedna ÚC C
- ďalšia ÚC B |

V stavbách s požiarnou výškou nadzemnej časti viac ako 60 m musia byť CHÚC - typu C.

Použitie jednej ÚC

Jedna ÚC podľa STN 92 0201-3, tab.3 je možné použiť nasledovne:

- z miestnosti /a = do 1,1/...100 osôb z NP..... 25 osôb z PP
- z PÚ /a = do 1,1/..... 120 osôb z NP 30 osôb z PP
- z CHÚC-A 450 osôb z NP/250/.....50 osôb z PP
- z CHÚC-B 650 osôb z NP/350/.....50 osôb z PP
- z CHÚC-C 900 osôb z NP/450/.....50 osôb z PP

Hodnoty v zátvorkách platia pre stavby s požiarou výškou h = viac ako 22,5 m.

Poznámka

Medzný počet osôb sa počíta v súlade s STN 73 0818.

Obsadenie objektu osobami:

Odporúča sa, aby vzájomná vzdialenosť dvoch východov z požiarneho úseku nebola viac ako 60 m.

MEDZNÉ DĹŽKY ÚNIKOVÝCH CIEST stanovuje STN 73 0802, tab.13 a to podľa počtu únikových ciest, hodnoty súčiniteľa "a" posudzovaného požiarneho úseku.

Ak vedú z požiarneho úseku dve alebo viac únikových ciest, musí z ktoréhokoľvek miesta požiarneho úseku medzná dĺžka únikovej cesty uvedená v tab.13 vyhovovať aspoň u jednej z týchto únikových ciest.

Dĺžka únikovej cesty sa meria po ose cesty skutočnej trasy únikovej cesty od najvzdialenejšieho miesta požiarneho úseku k osi východu /spravidla dverí/ na voľné priestranstvo alebo do chránenej únikovej cesty. Úniková cesta prechádzajúca cez susedný požiarne úsek, dĺžka únikovej cesty sa meria vrátane cesty susedným požiarne úsekom.

U miestností, alebo funkčne ucelenej skupiny miestností určených pre najviac 40 osôb s podlahovou plochou najviac 100 m² a s najväčšou vnútornou vzdialenosťou k východu z tejto miestnosti alebo ucelenej skupiny miestností do 15 m sa dĺžka nechránenej únikovej cesty meria od osi východu /spravidla dverí/. Medzné dĺžky nechránených únikových ciest sa môžu predĺžiť pokiaľ je požiarne úsek vybavený trvalým požiarne bezpečnostným zariadením vynásobením hodnotou najviac 1,5 násobkom medznej dĺžky únikovej cesty podľa STN 73 0802, tab.13, za predpokladu, že požiarne-bezpečnostné zariadenie je doplnené zvukovou výstrahou, signalizujúce požiar a vyzývajúce k evakuácii osôb.

ŠÍRKA ÚNIKOVÝCH CIEST musí umožňovať bezpečnú evakuáciu osôb z miestnosti, z požiarneho úseku alebo z objektu.

Základnou jednotkou šírky únikových ciest je únikový pruh o priechodnej šírke 550 mm. Započítateľný počet únikových pruhov je v násobkoch celej šírky únikových pruhov.

Polovičné šírky únikových pruhov je možné vypočítať len vtedy, ak je šírka únikovej cesty väčšia ako jeden únikový pruh.

Pre šírku 1,5 únikového pruhu je vyhovujúca šírka dvier 800 mm.

Najmenší počet únikových pruhov sa vypočíta podľa vzťahu

$$u = \frac{E}{K} \cdot s, \text{ kde}$$

E - počet evakuovaných osôb v posudzovanom požiarom úseku resp. miestnosti

K - počet evakuovaných osôb v jednom únikovom pruhu nechránenej alebo chránenej únikovej cesty podľa STN 73 0802, tab.14 alebo 15

s - súčiniteľ vyjadrujúci podmienky evakuácie v súlade s STN 7 30802, tab.16

Ak vedú z miestnosti, z požiarneho úseku alebo objektu dve alebo viac únikových ciest, je medzná kapacita ktorejkoľvek z nej určená vzťahom $K_m = 0,7 \cdot E \cdot s$, kde

E - počet evakuovaných osôb v posudzovanom požiarom úseku resp. miestnosti

s - súčiniteľ vyjadrujúci podmienky evakuácie v súlade s STN 730802, tab.16

Dvere a podlaha na ÚC

Dvere na ÚC musia umožňovať bezpečný a rýchly priechod pri evakuácii osôb a nesmú brániť zásahu hasičskej jednotky.

Dvere na ÚC sa musia otvárať smerom úniku, otáčaním dverových krídel v postranných závesoch alebo čapoch, okrem dvier na začiatku ÚC a okrem dvier vedúcich na voľné priestranstvo, cez ktoré sa evakuuje najviac 100 osôb.

Na ďalšej únikovej ceste môžu byť dvere aj vodorovne posuvné.

Dvere na začiatku ÚC z miestnosti alebo ucelenej skupiny miestností sa môžu otvárať i proti smeru úniku.

Skladacie, výsuvné dvere, navíjacie, atď. môžu byť na ÚC z miestnosti, pokiaľ je priechod zabezpečený iným dverovým krídlom stanoveným výpočtom /min. šírka ÚC/.

Ak je dverové krídlo plochy viac ako 4 m² a cez tieto dvere vedie jediná ÚC, musí byť priechod osôb zabezpečený ďalším aktívnym dverovým krídlom menšieho rozmeru stanoveného výpočtom.

Dverové krídlo na ÚC z miestnosti z PÚ v ktorom je súčiniteľ a = viac ako 1, alebo v prevádzkarní výroby skupiny 6 alebo 7 podľa STN 2 0201-1 musia sa otvárať v smere úniku otáčaním dverových krídel v postranných závesoch alebo čapoch.

Dvere na ÚC nesmú pri otvorení zúžiť šírku ÚC pod hodnotu stanovenú výpočtom.

Dvere na ÚC budú opatrené núdzovým východovým uzáverom v súlade s STN EN 179.

Podrobné riešenie požiarnej bezpečnosti rieši Projekt požiarnej ochrany stavby, ktorý je k dispozícii (k nahliadnutiu) u 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 obstaranému prenajímateľom pre stavbu ako celok, musí nájomca požiadať o povolenie zmeny 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 schválil fit-out manager a generálny projektant a tento prenatý 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.

Stavebný dohľad - dozor

Nájomca zabezpečí stavebný dozor s požadovaným oprávnením, alebo zástupcu na stavenisku počas celej doby realizácie stavby v priestoroch nájomcu. Stavebný dozor alebo jeho zástupca na stavenisku bude taktiež kontrolovať dodržanie požiadaviek na kvalitu vnútorného prostredia počas realizácie v súlade s certifikačným systémom environmentálneho hodnotenia BREEAM. Prenajímateľ bude požadovať zastavenie všetkých prác v priestoroch nájomcu, ak takýto dohľad neexistuje.

6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu

Vstupky pre nájomcu a jeho dodávateľov zabezpečí nájomca (distribúcia vstupiek) u fit-out manažera formou objednávky s menným zoznamom všetkých osôb, ktoré budú mať prístup na stavbu (dodávateľa nájomcu, architekt nájomcu, všetci technickí pracovníci nájomcu a nájomca) v digitálnej forme. Vydanie vstupky bude do 48 hod. Vstupky na stavbu pre nájomcu resp. jeho dodávateľov budú postúpené zdarma.

Spolu s prevzatím vstupiek na stavbu nájomca písomne prevezme plán BOZP stavby a potvrdí, že bol s týmto plánom oboznámený. Po ukončení všetkých stavebných prác, resp. pred začatím užívania priestoru, 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. Stratu a zmenu treba riešiť okamžite.

V prípade kontroly stavby strážnou službou prenajímateľa, sa budú dodávateľa resp. osoby nájomcu (označení 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. Pri realizácii prác dodávateľom nájomcu, nesmie tento dodávateľ obmedzovať práce prenajímateľa.

6.1.3 Poistenie

Nájomca a dodávateľ nájomcu, v prípade realizácie nájomného priestoru vlastným dodávateľom, musí uzavrieť a udržiavať od začatia až do dokončenia svojich prác na vlastné náklady Stavebno-montážne poistenie s poistným krytím zodpovednosti za škody voči tretím osobám vo výške minimálne 664 tis. EUR pre prenajaté priestory s plochou menšou ako 100 m² a vo výške minimálne 1,33 mil. EUR pre prenajaté priestory s plochou väčšou ako 100 m², s kombinovaným jednorazovým limitom.

6.1.4 Inžinierske siete

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.

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. Taktiež bude rešpektovať požiadavky na dodržanie kvality vnútorného prostredia počas realizácie v súlade s certifikačným systémom environmentálneho hodnotenia BREEAM.

Zaregistrovanie na pracovisku

Pred začatím výstavby nájomného priestoru sa dodávateľ nájomcu musí zaregistrovať u fit-out manažera, resp. stavbyvedúceho priamo na stavenisku a predložiť:

- Doklad o schválení Realizačného projektu nájomného priestoru zo strany fit-out manažera v prípade, ak je priestor odovzdávaný stavbyvedúcim,
- Doklad o poistení dodávateľa nájomcu potvrdzujúci minimálne krytie, ako je špecifikované v bode 6.1.3 Poistenie.

Poistka musí zabezpečiť poistné krytie v zmysle tejto príručky, a prenajímateľovi sa musí 30 dní vopred oznámiť ukončenie alebo zmena poistenia. Žiadnemu dodávateľovi nájomcu nebude povolené začať práce (vstup na stavbu) dovtedy, kým nájomca nepredloží prenajímateľovi požadované osvedčenie vo veci poistenia.

6.2.1 Stavebné predpisy a nariadenia pre dodávateľa

Schválené projekty

Dodávateľ nájomcu bude mať vždy na stavenisku súbor schválených Realizačných projektov a nesmie sa od týchto výkresov a špecifikácií odchýliť bez získania predchádzajúceho písomného povolenia od nájomcu a prenajímateľa ako i 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 správania sa nájomcovho dodávateľa prenajímateľ požiada, aby sa všetky práce v priestoroch nájomcu okamžite zastavili.

Všetky náklady vyplývajúce z takéhoto opatrenia a akékoľvek následné oneskorenia sú zodpovednosťou nájomcu a výlučne na jeho náklady.

Stavebný dohľad

Dodávateľ nájomcu zabezpečí stavebný dozor s požadovaným oprávnením, alebo zástupcu na stavenisku počas realizácie stavby v priestoroch nájomcu. Prenajímateľ bude požadovať zastavenie všetkých prác v priestoroch nájomcu, ak takýto dohľad neexistuje.

Koordinácia prác

Práce nájomcu musia byť koordinované so všetkými prácami, ktoré vykonáva alebo má vykonávať prenajímateľ a iní užívatelia projektu do takej miery, aby práce nájomcu nerušili, alebo neoneskorovali dokončenie akýchkoľvek iných prác prenajímateľa (koordináciu zabezpečuje nájomca, resp. jeho zástupca alebo jeho stavebný dozor). Žiadny dodávateľ, 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 musia dodržiavať všetky postupy a nariadenia stanovené stavbyvedúcim prenajímateľa pre integráciu nájomcových prác s tou prácou, ktorá sa má vykonať v súvislosti s týmto projektom.

Nájomcove zariadenia, tovar, sanitárne zariadenia, odpad a odpadky sa nikdy nesmú nachádzať vo verejných priestoroch, verejných chodbách a exteriéroch prenajímateľnej budovy. V prípade výskytu budú do 6 hod. zlikvidované na náklady nájomcu a nájomca bude sankcionovaný vo výške 333,- EUR. V prípade, že je potrebné viesť akékoľvek nájomcove položky technického, elektrického, alebo inštaláčného vybavenia cez spoločné priestory alebo priestory iného nájomcu, musí to dodávateľ nájomcu oznámiť fit-out managerovi a koordinovať svoju prácu s ohľadom na režim tohto priestoru.

Oprava škôd

Nájomca bude zodpovedný za opravu, nahradenie alebo odstránenie akejkoľvek škody, ktorú spôsobil jeho dodávateľ na prácach ktoréhokoľvek iného dodávateľa v akejkoľvek oblasti TC B. 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, stavebnú sutinu a nadbytočné stavebné materiály bude dodávateľ nájomcu odstraňovať zo staveniska denne na vlastné náklady. Ak nájomca nesplní vyššie uvedené, začne prenajímateľ 24-hodín po upozornení potrebné vyčistenie, zbúranie a odstránenie, ktoré vyúčtuje nájomcovi. Ďalej je nájomca povinný dodržiavať pokyny prenajímateľa, resp. fit-out manažera, 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 stanoví fit-out manager písomne vopred.

Prachové zábrany

Od nájomcovho dodávateľa sa vyžaduje, aby zabezpečil polyetylénovú prachovú zábranu okolo stavby. Vedenia návratného vzduchu a všetky zariadenia požiarnej signalizácie musí nájomcov dodávateľ takisto prikryť polyetylénom, aby sa zabránilo vráteniu prachu a iného materiálu do vzduchotechnického systému prenajímateľa. Týka sa to aj EPS hlásičov. V prípade spustenia požiarneho hlásiča vplyvom prachu spôsobeného dodávateľom nájomcu, resp. znečistenie VZT potrubia (zanášaním prachu nasávacej výustky VZT) počas výstavby nájomného priestoru, mu bude vyúčtovaná sankcia (pokuta vo výške 8 300,- EUR).

Práca po pracovnom čase

Nájomcov dodávateľ vopred oznámi strážnej službe budovy prostredníctvom fit-out manažera všetky práce, ktoré sa majú vykonať počas víkendov alebo mimo bežného pracovného času a zabezpečiť potrebný prístup a bezpečnosť.

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 management 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 u koordinátora BOZP alebo stavbyvedúceho.

Umiestnenie informačných materiálov

Nájomcov dodávateľ nesmie 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 zvárania v súlade s platným

zákonom. **Nájomca si musí vopred zabezpečiť povolenie fit-out manažera, resp. stavbyvedúceho. Povolenie musí byť písomné!**

Na pracovisku a v objekte stavby je prísny zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, vrátane fajčenia!

Prieniky betónových dosiek

Nájomcov dodávateľ nemôže realizovať prieniky cez železobetónovú stropnú dosku. Prípadné požiadavky na prestup stropnou (podlahovou) doskou musí nájomca zabezpečiť písomný súhlas prenajímateľa a generálneho projektanta a musí zabezpečiť statický posudok (písomný záznam, resp. statikom overený výkres) u statika prenajímateľa (viď. kontaktné adresy) na náklady nájomcu, ktorý predloží fit-out manažerovi.

Všetky nájomcom vynútené práce realizované mimo hranice nájomného priestoru budú vykonané výlučne dodávateľom prenajímateľa na náklady nájomcu.

Prístup na strechu

Prístup na strechu je obmedzený iba pre pracovníkov prenajímateľa a pre prenajímateľom určených dodávateľov. Žiadnemu nájomcovi dodávateľovi nebude povolený prístup na technologickú strechu, pokiaľ nezískal písomné povolenie od fit-out manažera, resp. od stavbyvedúceho.

Prístup do elektrických rozvodní a pripojenie na sieť

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 určeného dodávateľa elektroinštalačných prác. 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.

Platba za škody spôsobené prenajímateľovi

Napriek akémukoľvek schváleniu zo strany prenajímateľa bude nájomca:

- platiť všetky pokuty alebo penále vyrúbené akýmkoľvek štátnym orgánom, ktoré vyplývajú z nájomcových prác a bezodkladne 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.

7. ÚDAJE O PROJEKTE

7.1 KONTAKTNÉ ADRESY

Stavebník a Investor CITY Business Center:

CBC I-II a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Developer, Hlavný dodávateľ CITY Business Center:

HB Reavis Management spol. s r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

FIT-OUT MANAGER (FOM):

Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
mobil:
e-mail:

Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
mobil:
e-mail:

Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
mobil:
e-mail

Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
mobil:
e-mail:

Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
mobil:
e-mail:

GENERÁLNY PROJEKTANT

Autori projektu:

autorizovaný architekt

Vedúci projektu

tel.
e-mail :

Spracovatelia projektovej dokumentácie jednotlivých profesií:

Betónové a kovové konštrukcie:

INFOS

Bajzova 13, 821 08 Bratislava

Tel:

e-mail:

Hliníkové konštrukcie:

INGSTEEL

Tomášikova 17, 820 09 Bratislava

Tel:

e-mail:

Zdravotechnika:

PROREAL-KA,

Estónska 1, 821 06 Bratislava

telefón:

mobil:

e-mail:

Vykurovanie:

PROREAL-KA,

Estónska 1, 821 06 Bratislava

telefón:

mobil:

e-mail:

Vzduchotechnika, chladenie:

KLIMAKOM SK s.r.o.,

Deväťtinová 5, 821 06 Bratislava

telefón:

mobil:

e-mail:

Elektro - silnoprád:

Solearis s.r.o.

Námestie hraničiarov 31, 851 03 Bratislava

telefón:

mobil:

e-mail:

Elektro - slaboprád:

NECTEL s.r.o.,

Hrachová 18D, 821 05 Bratislava

mobil:

e-mail:

Plyn:

PROREAL-KA,

Estónska 1, 821 06 Bratislava

tel:

mobil:

e-mail:

Meranie a regulácia:

AKRA, spol. s r.o.,
Vranovská 61, 851 01 Bratislava
tel:
mobil:
e-mail

Protipožiarne zabezpečenie stavby:

mobil:
e-mail:

7.2 ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Referát Stavebného Poriadku
Mierová 21
821 05 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Staré mesto

Vajanského nábrežie 3
814 21 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 požiarne signalizácia EPS, hlasová signalizácia požiaru HSP (projekt aj realizácia)

8. IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK

Meno nájomcu	_____
Názov predajnej jednotky	_____
Číslo priestoru	_____
Veľkosť nájomnej plochy	_____ m ²
Výpočet elektrických odberov	
- svetelné okruhy	_____ W
- svetelná reklama	_____ W
- zásuvkové okruhy	_____ W
Ostatné elektrické zariadenia	_____ W
(vymenovať)	_____ W
	_____ W
	_____ W
	_____ W
	_____ W
	_____ W
	_____ W
	_____ W
Celkový odber	_____ w/m ²
Celková spotreba el. energie	_____ w/mes
Vypočítaná tepelná záťaž (chlad)	_____
Vypočítaná tepelná záťaž (kúrenie)	_____
Prívod čerstvého vzduchu (štandard dodávaný prenajímateľom, viď Technická príručka, časť VZT)	_____ m ³ / hod.
Prívod čerstvého vzduchu (vypočítaný)	_____ m ³ / hod.
Prívod čerstvého vzduchu (požadovaný štandard)	_____ m ³ / hod.
Hodnoty tlakových pomerov na výústkach dodávaných nájomcom	_____

Odsávanie toaliet (nadštandard)	_____ m ³ / hod.
Iné požiadavky na úpravu VZT	_____

Celková spotreba vody	_____ l/s
Množstvo odpadovej vody	_____ l/s
Telefónne linky (počet)	_____ ks
Dátové linky (počet)	_____ ks
Internetové pripojenia	_____
Iné požiadavky na dátové prepojenia	_____

Ďalšie požiadavky	_____
(možno doplniť vo forme prílohy)	_____

9. DOHODNUTÉ NADŠTANDARDNÉ POSTUPY

Nad rámec podmienok a špecifikácii uvedených v Technickej a dizajnovej príručke si Zmluvné strany dohodli realizáciu nadštandardných úprav a to do výšky zodpovedajúcej vo finančnom vyjadrení sume 14,703.81,- EUR + DPH (ďalej ako „Finančný príspevok“). Úpravy Predmetu nájmu, ktoré budú vykonané za použitia Finančného príspevku Prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety, budú od ich vykonania vo vlastníctve Prenajímateľa. Prenajímateľ si bude odpisovať technického zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré bolo vykonané na jeho náklady. Náklady na úpravu Predmetu nájmu dodávanú a realizovanú Prenajímateľom prevyšujúce sumu 14,703.81 EUR + DPH bude znášať Nájomca.

10. GRAFICKÉ PRÍLOHY :

ČÍSLO VÝKRESU	ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH – ADMINISTRATÍVNA NÁJOMNÁ JEDNOTKA:
1	SITUÁCIA CBC 1, CBC 2
2	CBC 1 - 1.NP
3	CBC 1 - 2.NP
4	CBC 1 - 5.NP
5	CBC 1 - 8.NP
6	CBC 1 – DETAIL NADPRAŽIA
7	CBC 1 – DETAIL PARAPETU
8	CBC 1 – TYPICKÉ HYGIENICKÉ ZARIADENIA
9	CBC 2 - 1.NP
10	CBC 2 - 2.NP
11	CBC 2 - 8.NP
12	CBC 2 – TYPICKÉ PODLAŽIE
13	CBC 2 – DETAIL NADPRAŽIA
14	CBC 2 – DETAIL PARAPETU
15	CBC 2 – TYPICKÉ HYGIENICKÉ ZARIADENIA MUŽI
16	CBC 2 – TYPICKÉ HYGIENICKÉ ZARIADENIA ŽENY
17	CBC 1 – DETAIL NAPOJENIA PRIEČKY NA STĹPIK FASÁDY V RÁMCI JEDNÉHO NÁJOMCU
18	CBC 1 – DETAIL NAPOJENIA PRIEČKY NA STĹPIK FASÁDY MEDZI DVOMA NÁJOMNÝMI PRIESTORMI
19	CBC 2 – DETAIL NAPOJENIA PRIEČKY NA STĹPIK FASÁDY V RÁMCI JEDNÉHO NÁJOMCU
20	CBC 2 – DETAIL NAPOJENIA PRIEČKY NA STĹPIK FASÁDY MEDZI DVOMA NÁJOMNÝMI PRIESTORMI
21	CBC 1, 2 - DETAIL PRECHODU PODLÁH OD 2.NP
22	CBC 1, 2 - ŠTANDARDNÁ KUCHYNSKÁ LINKA
23	CBC 1, 2 - PREDELENIE VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ PODHLADOV

9. BOZP