



**TECHNICKÁ A DIZAJNOVÁ PRÍRUČKA**  
**APOLLO Business Center II**

**OBSAH:**

<b>1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA</b>	<b>4</b>
1.1 TRADÍCIE	4
1.2 ZÁMER	5
1.3 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY	6
<b>2. POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV</b>	<b>8</b>
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	8
2.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomnej jednotky	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	10
2.3.1 Obsah a forma Realizačného projektu	11
2.3.2 Spôsob schválenia Realizačného projektu	14
2.3.3 Oprava výkresov Realizačného projektu	14
2.3.4 Zmeny schváleného projektu	14
2.3.5 Realizácia nájomného priestoru	14
2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA	14
2.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE	14
<b>3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU</b>	<b>15</b>
3.1 POPIS PRÁČ PRENÁJÍMATEĽA	15
3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby	15
3.1.2 Deliace priečky a dvere	15
3.1.3 Podlahy	16
3.1.4 Podhľad	16
3.1.5 Vonkajšie priečelia a zasklené steny	16
3.1.6 Hygienické zariadenia	16
3.1.7 Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky	16
3.1.8 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí a napojenie koncových elementov	16
3.1.9 Systém informačného a bezpečnostného zariadenia	17
3.2 POPIS PRÁČ NÁJOMCU	17
3.2.1 Priečky	17
3.2.2 Stropy a podhľad	18
3.2.3 Podlahy	18
3.2.4 Vnútorné zasklené steny, dizajn priečelia	19
3.2.5 Hygienické jadro	19
3.3 MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA	19
3.4 SVIETIDLÁ A DOPLNKY	20
3.5 PRVKY INTERIEROVEJ ZELENE	20
3.6 ŠTÍTY A NÁZVY	20
<b>4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ</b>	<b>22</b>
4.1 OBCHODNÝ NÁJOMNÝ PRIESTOR	22
<b>5. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ</b>	<b>23</b>
5.1 KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU	23
5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE	24
5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU	24
5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU	25
5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU	25
5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD	26
5.7 KRITÉRIÁ PRE PROTIPOŽIARNU BEZPEČNOSŤ	27
<b>6. STAVEBNÉ KRITÉRIÁ</b>	<b>31</b>
6.1 POŽIADAVKY NA NÁJOMCU	31
6.1.1 Realizácia priestoru dodávateľom nájomcu	31
6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu	31
6.1.3 Iné	31

---

6.2	POŽIADAVKY NA DODÁVATEĽA NÁJOMCU .....	32
7.	<b>ÚDAJE O PROJEKTE</b> .....	<b>35</b>
7.1	KONTAKTNÉ ADRESY .....	35
7.2	ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY .....	38
7.3	DODÁVATEĽIA URČENÍ PRENAJÍMATEĽOM .....	38
8.	<b>IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK</b> .....	<b>39</b>
9.	<b>GRAFICKÉ PRÍLOHY</b> .....	<b>40</b>

## 1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA

### 1.1 TRADÍCIE

**APOLLO Business Center II** (ďalej len „ABC II“) v Bratislave je najväčším a najprestížnejším administratívnym projektovým komplexom polyfunkčných budov A-B, C, D, E, F-G, H spojených spoločným dvojpodlažným garážovým stáťím v súčasnosti. Je súčasťou ľahko dostupného a rozvíjajúceho sa administratívno-obchodného centra Bratislavy medzi ulicami Prievozská, Dostojevského rad a Bajkalská, ktoré sa postupne rozširuje až k dunajskému nábrežiu. Toto územie vykazuje vysoký potenciál rozvoja, čoho dôkazom je realizácia viacerých nových projektov.

Projekt ABC II zaberá celý samostatný blok na území bývalého závodu BAZ vytvorený ulicami Prievozská, Turčianska a Mlynské nivy v susedstve Apollo Business center.

Výhodná poloha je daná blízkosťou centra mesta a novostavbou mosta Košická.

Historický rozvoj danej lokality Mlynské Nivy vytvorenej na usadeninách bývalého koryta rieky Dunaj bol v minulosti podmienený hospodárskym rozvojom v 19.storočí, výstavbou tovární a veľkých podnikov.

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.

## 1.2 ZÁMER

**ABC II** v Bratislave s prevládajúcou funkciou využitia administratívneho charakteru je vďaka svojej strategickej polohe a jedinečnému dizajnu neprehliadnuteľné a dobre viditeľné. Denne ho vidí až 100-tisíc okoloidúcich.

### Variabilita administratívnych priestorov

ABC II svojim dispozičným riešením umožňuje maximálnu variabilitu a flexibilitu prenajatých priestorov. Rozsah a riešenie budov ponúka možnosť vytvorenia a následnej zmeny prenajatých priestorov rôznych veľkostných kategórií:

- možnosť vytvorenia menších samostatných administratívnych celkov na jednotlivých podlažiach prístupných jedným alebo viacerými vertikálnymi komunikačnými jadrami vybavenými pohodlnými únikovými schodiskami a výťahov s rýchlosťou 1,6m/s
- možnosť vertikálneho vyčlenenia samostatných administratívnych blokov na šiestich, siedmich až šestnástich nadzemných podlaží s možnosťou vstupu zo vstupnej haly z exteriéru
- možnosť vyčlenenia kancelárskej plochy na jednom podlaží prístupnej jedným alebo viacerými vertikálnymi komunikačnými jadrami

### Všetko na jednom mieste

Prízemie budov ABC II ponúka širokú škálu základných a doplnkových služieb obchodného charakteru. Samozrejmosťou sú gastronomické prevádzky rôznej kategórie: samoobslužná reštaurácia, business reštaurácia, kaviareň. Dispozičné riešenie budov umožňuje každému predajcovi prezentovať celý sortiment svojich tovarov a služieb tak, aby zákazník už po prvej návšteve nadobudol presvedčenie, že na jednom mieste môže realizovať svoje nákupy súvisiace s prevádzkou business centier.

Plne klimatizované priestory, atraktívna architektúra s tematicky rozmiestnenými obchodmi a oddychovými zónami, pohodlné vstupné haly ponúkajú široké možnosti využitia.

### Jednoduchý prístup a príjazd

Výhodná poloha je daná blízkosťou centra mesta a novostavbou mosta Košická. Po jeho dokončení v máji 2005 vznikol významný dopravný uzol, ktorý zlepšil prístupnosť celej lokality. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD s autobusovými a trolejbusovými linkami ako aj hlavná Autobusová stanica SAD Mlynské Nivy.

Svetelná križovatka na Turčianskej a Prievozskej ulici zabezpečuje bezproblémový príjazd k budovám.

Parkovanie v dvoch suterénoch prístupných tromi príjazdovými rampami je zabezpečené viac ako 1500 parkovacími miestami.

## 1.3 CHARAKTERISTIKA A ŠTANDARD BUDOVY

### Architektonické a dispozičné riešenie centra

Prehľadná, jednoduchá, ľahko zapamätateľná architektúra a dispozičia vychádza z úplnej otvorenosti a transparentnosti jednotlivých budov komplexu ABC II charakterizujúcej obchodné priestory a vstupné haly na 1. nadzemnom podlaží. Funkčnosť administratívnych priestorov sa prejavuje aj v architektonickom riešení fasád horizontálnymi pásovými oknami s atraktívnym farebným a materiálovým riešením zasklených stien a fasád.

### Charakteristika štandardu budov

- vysoká kvalita prevedenia
- obklady a dlažby z prírodného kameňa
- inteligentný systém riadenia prostredia v budove
- komplexný bezpečnostný a monitorovací systém celých budov využívajúcich čipové identifikačné karty so širokou škálou využitia s možnosťou prispôsobenia rôznym štandardom bezpečnosti
- bezpečnostné kamery
- 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

### Štandard prenajímateľných priestorov

- podlahy vo všetkých obchodných priestoroch z betónovej mazaniny na výšku – 20mm od  $\pm 0,000\text{m}$  s nosnosťou podlahy  $454\text{kg/m}^2$  ( $1000\text{lb/m}^2$ ),
- slaboprávdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 7,
- elektrická požiarňa signalizácia,
- vzduchotechnika – rozvody vzduchu zabezpečujúce čerstvý, vopred upravený vzduch
- možnosť inštalácie stabilného hasiaceho zariadenia (sprinklery),
- sadrokartónové priečky vymedzujúce hranicu predmetu nájmu,
- samostatné merače odberu elektrickej energie pre každého nájomcu,
- predpríprava na bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy ukončené v technologických miestnostiach s možnosťou prispôsobenia rôznym štandardom bezpečnosti jednotlivých nájomcov.

### Variabilita priestorov

- možnosť vytvorenia samostatných celkov
- možnosť vertikálneho vyčlenenia samostatných celkov

**Predpokladané služby na prízemí budovy**

**Blok A - B :**

- kvety
- optika
- kaderníctvo
- banka
- banka
- reštaurácia
- lekáreň
- trafika

**Blok C :**

- banka
- lekáreň

**Blok D :**

- kantína

**Blok E :**

- kantína

**Blok H :**

- kaviareň

**Blok F-G :**

- kaviareň
- fitnes

**Ďalšie osobitosti komplexov budov**

- výnimočný vzhľad vďaka použitiu celozasklených fasád - zasklená stena so štruktúrnym zasklením, čírym sklom a nepriehľadné emailové sklo farebné (v úrovni stropu) s použitím hliníkového fasádneho systému s vertikálnymi rámami
- väčšina kancelárií bude orientovaná na parkovú zeleň vnútroblokového areálu s centrálnou fontánou a na ulice Prievozská, Mlynské nivy a Turčiansku ulicu.
- svetlotechnika, mikroklima a klimatický koncept budovy sú navrhnuté a optimalizované na základe termodynamickej simulácie (program pre dynamickú simuláciu energií a vnútorného prostredia budovy), simulácie priestorového prúdenia vzduchu a simulácie globálneho osvetlenia

## 2. POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV

### 2.1 PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE

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

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

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

#### 2.1.1 Zostavenie tímu projektantov

Objekt kladie na nájomcu, jeho architekta a dodávateľa vysoké požiadavky na jeho stvárnenie v oblasti dizajnu.

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

Komunikácia bude prebiehať v slovenskom jazyku.

**Prizvaní architekti a špecialisti musia preukázať svoju odbornosť autorizáčnym 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 pripraví výpočty, návrhy, stavebné výkresy a špecifikáciu a zoznam požadovaného materiálu týkajúce sa prác nájomcu v súhrnnej 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 Dizajnovkej príručky, všetkých jej súčastí, ako aj s overením skutkového stavu a s pracovnými podmienkami na stavbe.

Špecifické otázky je potrebné riešiť s hlavným architektom stavby prostredníctvom fit-out 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 svojim podpisom u fit-out manažera pred návštevou staveniska.

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

Nájomca, jeho architekt a technickí pracovníci nájomcu sú povinní pred prevzatím priestoru nájomnej jednotky kontaktovať fit-out manažera.

#### 2.1.3 Plošná výmera nájomného priestoru

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

#### 2.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná prenajímateľom

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



## 2.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomnej jednotky

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

Proces predkladania projektovej dokumentácie nájomcom bude mať tri fázy:

**1) fáza – „Predbežný návrh“** - predloženie návrhu vnútornej dispozície nájomnej jednotky (architektúra) do **14 dní v tlačenej verzii** od podpisu zmluvy (resp. podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov). Tento návrh musí rešpektovať stavebno-technické (najmä statické) danosti a možnosti objektu a dodržiavať technický štandard objektu. Predbežný návrh slúži k tomu, aby sa prenajímateľ oboznámil so základnými stavebnými zámernami nájomcu, a aby sa každý nesúlal s požiadavkami dizajnu mohol upraviť pred fázou predloženia realizačného projektu.

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

**2) fáza – „Realizačný projekt“** - predloženie podrobného, úplného a konečného návrhu riešenia interiérov nájomnej jednotky vrátane nadštandardných riešení do **16 dní v digitálnej verzii** na spracovanie pripomienok fit-out managerom a do **21 dní v tlačenej verzii** od schválenia predbežného návrhu hlavným architektom a fit-out managerom (resp. podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov). Realizačný projekt musí obsahovať architektonicko - stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesií zúčastnených na realizácii nájomnej jednotky, vrátane projektov protipožiarnej bezpečnosti.

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

**3) fáza – „Projekt skutočného vyhotovenia“** - predloženie podrobného a úplného vyhotovenia interiérov nájomnej jednotky (architektúra) vrátane nadštandardných riešení do **10 dní** od odovzdania priestoru na užívanie prenajímateľom (fit-out managerom). Projekt skutočného vyhotovenia musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy – skutkového stavu nájomného priestoru.

Podrobný obsah „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. vrátane digitálnej formy dokumentácie v dwg – formáte (CD) (AutoCAD 2007). **Predbežný návrh je nutné ešte pred expedíciou a odovzdaním fit-out managerovi konzultovať s projektantom PO.**

**Súčasťou predbežného návrhu je aj riešenie pridružených prevádzkových priestorov (sklady a technické miestnosti, sklady a technické miestnosti v podzemných podlažiach, reklamné plochy, atď.)**

**Výkresy musia obsahovať:**

- a) Technickú správu,
- b) Pôdorys stavebných úprav v mierke 1:50 s príslušnou legendou miestností, materiálov a s popisom povrchových úprav a s uvedením všetkých rozmerov v súlade s STN (priečky, dvere, zakótované v zmysle STN),
- c) Pôdorys s návrhom a popisom interiérového zariadenia nájomnej jednotky (rozmiestnenie nábytku a zariadení vrátane trezorov, technológie a ich hmotností),
- d) Pôdorys podhľadu (materiálové riešenie, umiestnenie a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu, EPS a ďalších zariadení v podhlade vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby) v mierke 1:50,
- e) Pôdorys podlahy a rozmiestnenia podlahových dóz vrátane kótovania na os podlahovej dózy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok, povrchová úprava - koberec, dlažba, parkety, s jednotlivými a celkovými výmerami, prevedenie soklov a 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) Tabuľku zasklených stien (rozvinutý rez, pohľady),
- i) Výkres detailov, ktoré nie sú v prílohe v rámci štandardu (napr.: kotvenie zasklených stien)

- do SDK podhľadu, typ a rozmiestnenie malej sanity v toaletách, kuchynská linka),
- j) Farebný návrh označenia hlavného vstupu do predmetu nájmu (poloha nápisu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ukotvenia),
  - k) Tabuľku dverí,
  - l) Výkres pravidla osádzania vypínačov, zásuviek, regulátorov MaR + výkres kuchynskej linky- koncové elementy, vrátane kótovania výšky osadenia. Toto pravidlo spracuje architekt profesii nájomcu a vloží do PD (napr. PD-EL.NN, PD-SLP, PD-MaR, PD-ZTI),
  - m) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď.) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR

**Titulný list predkladanej dokumentácie musí obsahovať:**

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

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

### 2.2.1 Spôsob schválenia Predbežného návrhu

Fit-out manager a Hlavný architekt stavby preverí a schváli predložený „Predbežný návrh“ do 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 hlavného architekta a fit-out managera dostane nájomca v písomnej forme.

Pripomienky fit-out managera budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov: „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.

V prípade spripomenkovanej dokumentácie s poznámkou: „Neschválené“, architekt nájomcu zapracuje 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 hlavným architektom schváli opravený predbežný návrh do 5 dní od jeho prijatia po zapracovaní všetkých pripomienok.

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

## 2.3 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE 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 profesii (opatrené autorizačnou pečiatkou a podpisom architekta) v mierke 1:50 (ak nie je uvedené inak) a 1CD s digitálnou dokumentáciou (vrátane profesii) 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 kompletné paré Realizačného projektu musí byť podpísané aj nájomcom!**

Realizačný projekt musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesii 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 expedícií dokumentácie projektov profesií je na náklady nájomcu v plnom rozsahu. Prenajímateľ má právo požadovať, aby nájomca takéto náklady a výdavky zaplatil vopred, skôr ako budú spracované.

**Nadštandard** - projektovaný projektantom nájomcu na náklady nájomcu podlieha schváleniu projektantom prenajímateľa a fit-out managerom.

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

### 2.3.1 Obsah a forma Realizačného projektu

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

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

- p) Celkový koordinačný výkres vrátane profesií – farebne – 1 paré,

### **Dielenské výkresy výrobcu vývesných štítov a nápisov s označením nájomnej jednotky**

Dielenské výkresy výrobcu vývesných štítov a nápisov s označením nájomnej jednotky treba predložiť na schválenie. Výkresy na výrobu vývesných štítov a nápisov s označením nájomnej jednotky a sa nepožadujú v rámci predloženia Vykonávacieho projektu. Je možné predložiť ich osobitne, počas realizácie interiéru nájomnej jednotky.

Tieto výkresy však treba bezpodmienečne predložiť v dostatočnom predstihu pred začatím ich výroby.

Všetky dielenské výkresy sa predkladajú v 2 (dvoch) súboroch.

Dielenské výkresy musia obsahovať všetky rozmery (rozmery panelu znaku – loga, rozmery jednotlivých písmen, celkovú dĺžku a výšku znaku) a nasledovné údaje :

- Popis materiálu a vzorka farby.
- Typ osvetlenia (ak existuje).
- Skutočný štýl a typ písmen.
- Podrobné výkresy s uvedením presného umiestnenia vývesného štítu a názvu prenajatého priestoru na priečelí a umiestnenia všetkých skrytých konštrukčných prvkov a zariadení vrátane transformátorov a prístupových panelov.
- Spôsob prichytenia vývesných štítov a názvu prenajatého priestoru na konštrukciu priečelia.

### **2) Projekt elektroinštalácií – silnoprúdové rozvody – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

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 podhláde
- 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) súhm 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 – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

- 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) – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

- 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 (skoodinované s vypínačmi elektro, atď.) v pôdorysoch v mierke 1:50 (alebo 1:100)
- f) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**8) SLP – Slaboprúd – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

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

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

**9) Projekt Protipožiarnej bezpečnosti – na náklady nájomcu (projektant nájomcu)**

**Zariadenia protipožiarnej bezpečnosti, SHZ, hasiace prístroje, hydranty a EPS**

- a) navrhované zmeny inštalácií sprinklerov SHZ a EPS
- b) navrhované zmeny požiarneho odvetrania
- c) umiestnenie zariadení protipožiarnej bezpečnosti – hydranty, hasiace prístroje v zmysle PD protipožiarnej bezpečnosti

Všetky navrhované úpravy a zmeny musia byť odsúhlasené príslušným orgánom štátnej správy, projektantom protipožiarnej bezpečnosti prenajímateľa 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 – na náklady nájomcu (projektant prenajímateľa)****Betón:**

- a) plošné a bodové zaťaženie inštalovaných zariadení a stavebných konštrukcií nájomcu (UPS, trezor, ...)
- b) posúdenie veľkosti a umiestnenia otvorov v stropnej doske
- c) návrh lokálneho spevnenia stropnej dosky
- d) návrh dodatočného vyrezania a spevnenia stropnej dosky pre umiestnenie interiérového schodiska
- e) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

**Oceľ:**

- a) posudok jestvujúcej OK pre reklamu na streche na 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

Hlavný architekt prenajímateľa a fit-out manager skontroluje **do 5 dní** od prijatia Realizačného projektu nájomcu, či sú v súlade s ustanoveniami uvedenými v Zmluve o nájme nebytových priestorov a v Technickej a Dizajnovej príručke – v zmysle bodu č.2.3, a schváli ich. Ak sú realizačné projekty v rozpore so Zmluvou o nájme nebytových priestorov, sú smerodajné ustanovenia vyplývajúce zo Zmluvy a schválenie hlavným architektom prenajímateľa. Pripomienky fit-out manažera k realizačnému projektu dostane hlavný architekt prenajímateľa, architekt nájomcu a nájomca. Poznámky hlavného architekta budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov : „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.

### 2.3.3 Oprava výkresov Realizačného projektu

Architekt nájomcu po prijatí stanoviska spripomienkovanej dokumentácie od fit-out manažera a hlavného architekta prenajímateľa s poznámkou „Neschválené“, alebo „Schválené s pripomienkami“ zabezpečí opravu Realizačného projektu podľa uvedeného stanoviska najneskôr **do 7 dní** a písomne predloží prenajímateľovi 6 súborov opravených výkresov v požadovanom rozsahu na opätovné schválenie.

Hlavný architekt prenajímateľa a prenajímateľom určený fit-out manager pre jednotlivé profesie schváli opravený realizačný projekt po zapracovaní všetkých pripomienok **do 7 dní** od jeho prijatia.

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

### 2.3.4 Zmeny schváleného projektu

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

### 2.3.5 Realizácia nájomného priestoru

Na základe odsúhlaseného projektu prenajímateľ zabezpečí realizáciu uplatneného štandardu nájomného priestoru v časovom horizonte uvedenom v zmluve. Termín zahájenia prác je v deň vydania súhlasného stanoviska fit-out manažera s výrokom „Schválené“. V prípade dodávky akýchkoľvek nadštandardných prác dodávateľom nájomcu môže v zmysle schváleného realizačného projektu začať práce v jeho prenajatom priestore výlučne po dohode s fit-out manažerom. Dodávateľ nájomcu nesmie brániť a obmedzovať práce prenajímateľa.

## 2.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA

**Do 10 dní** od ukončenia prác v nájomnej jednotke a odovzdaním priestoru na užívanie, predloží nájomca resp. jeho architekt prenajímateľovi **3 kompletné** súbory výkresov skutočného vyhotovenia architektúry **vrátane digitálnej formy v programe AutoCAD 2007 formát „dwg“**. Súčasne odovzdá v **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 ABC II je realizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia. Po schválení realizačného projektu nájomcu prenajímateľom môže dodávateľ nájomcu v súlade so schválenými výkresmi začať práce v jeho prenajatom priestore. Prenajímateľ zabezpečí kolaudáciu nájomného priestoru na náklady nájomcu, len za predpokladu, že nájomca odovzdá projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia včas a v zmysle Technickej a dizajnovej príručky vid'. Kapitola 2.4. V prípade, že PD skutočného vyhotovenia nebude odovzdaná v lehote, nájomca je povinný si zabezpečiť kolaudáciu nájomného priestoru na vlastné náklady, pričom overenú kópiu kolaudačného rozhodnutia odovzdá nájomca prenajímateľovi resp. hlavnému koordinátorovi. Povolenie na užívanie stavby si vybavuje nájomca na vlastné náklady.

## 3. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU

**3.1 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA****3.1.1 Nosné a obvodové konštrukcie stavby**

Hlavný nosný systém výškových administratívnych budov tvoria zvislé nosné konštrukcie : stĺpy od 500 x 500 mm do 800 x 800 mm. Základný priečny modul nosných stĺpov je 8,10 + 6,75+ 8,10 m, pozdĺžny modul stĺpov je 8,10 m.

Steny – hrúbka vnútorných stien je 200 mm v nižších administratívnych budovách, vo výškových budovách je hrúbka vnútorných stien 300, 250, 200 mm , obvodové suterénne steny sú navrhnuté hrúbky 250 mm.

Schodiská – šírka monolitických schodových ramien je 1200mm, hrúbka dosiek schodov a medzipodesty je 150mm. Tieto časti objektu sú umiestnené v tuhých železobetónových jadrách s hrúbkou stien jadrá 200mm. Schodiskové zábradlia (oceľové) budú do železobetónovej konštrukcie kotvené dodatočne pomocou oceľových platní. Schodiskové jadrá budú plniť aj úlohu stužujúcich prvkov.

Obvodový plášť je tvorený celosklenými fasádami s rôznym dizajnovým prevedením:

- celosklená fasáda s pološtruktúrnym dizajnom s integrovanými dvemi krídlami v rámci parteru 1.NP tienená interiérovými roletami (priestory orientované do ulíc Prievozska, Mlynské nivy a Turčianska ulica a spoločného nádoria s centrálnou fontánou)
- štruktúrna elementárna fasáda s čírym sklom v rámci parapetov nepriehľadným, tienená interiérovými roletami, s vetracími von výklopnými krídlami, zasklená izolačným dvojsklom
- všetky zasklené steny majú raster z hliníkových profilov s prerušeným tepelným mostom.

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

Prenajímateľ bude dilatačné spoje používať všade tam, kde to bude potrebné. V návrhu nájomcu treba brať všetky dilatačné spoje do úvahy a treba sa im prispôbiť. Takéto dilatačné spoje musia byť uvedené na výkresoch prenajatého priestoru nájomcu.

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

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 drevotriekových plných s laminátovou povrchovou úpravou, v sivej farbe v hliníkových zárubniach (vid'. štandard kancelárskych priestorov).

Poloha deliacich priečok a ich napojenia na zasklené steny a okná je daná rastrom 1 350, 900, 675 resp. 450 mm ako aj navrhnutým štandardným detailom napojenia na rám okna (vid' grafická príloha).

V prípade požiadavky na nadštandardné riešenie priečok ich prenajímateľ po jeho písomnom odsúhlasení zrealizuje na náklady nájomcu.

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

V objekte Apollo 2 Business Center je navrhnutý dostatočný počet chránených a nechránených únikových ciest v súlade s Projektom protipožiariarnej bezpečnosti.

Prenajímateľ určí, kde budú osadené prenajímateľom dodávané únikové dvere. Ich vyhotovenie bude zodpovedať základným požiadavkám predpisov a podmienkam štandardného využitia. Akákoľvek zmena je možná, výhradne v súlade s protipožiariarou bezpečnosťou na základe písomného súhlasu projektanta protipožiariarnej bezpečnosti, 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 požiarnou odolnosťou.

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

### 3.1.3 Podlahy

**V rámci obchodných nájomných jednotiek** prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podlahy. Na železobetónovú monolitickú stropnú konštrukciu je navrhnutá podlaha vrstvami extrudovaného polystyrénu a betónovej mazaniny. Podlaha bude v nájomných jednotkách zrealizovaná v rámci stavby vopred prenajímateľom na výšku -20mm od +0,000. Finálnu vrstvu podlahy je nájomca povinný zrealizovať v rámci nájomnej jednotky na vlastné náklady. Musia byť v jednej rovine s verejným priestorom (+0,000), ak to nie je prenajímateľom uvedené inak, bez priehlbín a vyvýšení. Nášľapnú vrstvu podlahy hr. 20mm si rieši nájomca v zmysle príručky z povolených materiálov interiérového riešenia vid. kap.3.3. Železobetónová doska je v zmysle PD časť statika dimenzovaná s priehybom 2cm.

V rámci podláh pozdĺž obvodových zasklených stien prízemí v úrovni nášľapnej vrstvy podlahy budú osadené pochôdzne podlahové konvektory, ktoré musí nájomca rešpektovať v záujme zachovania požadovanej tepelnej pohody nájomného priestoru. Všetky interiérové zariadenia musia byť umiestnené mimo túto výkladovú zónu.

Podlaha nájomcu bude ukončená po rám obvodovej zasklenej steny vrátane zabudovania podlahových konvektorov.

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

- výtahové haly – žulová dlažba (SILVER GLOUD)
- dymové predsieň a schodiskové podesty - čínska žula (THALILA GREY)
- výtahové kabíny – žulová dlažba (SILVER GLOUD)
- pochôdzne terasy na Bloku E a H – extenzívna zeleň

Akokoľvek zasahovanie do podkladu podlahovej vrstvy je zakázané, v prípade poškodenia (porušenia), prenajímateľ zabezpečí opravu na náklady nájomcu.

### 3.1.4 Podhľady

V rámci obchodných nájomných priestorov prenajímateľ poskytne nájomcovi železobetónovú monolitickú stropnú konštrukciu bez povrchovej úpravy.

### 3.1.5 Vonkajšie priečelia a zasklené steny

Vonkajšie zasklené steny sú súčasťou dodávky prenajímateľa. Vstupy resp. požiarne úniky z nájomných jednotiek budú dodané prenajímateľom v súlade s projektom požiarnej ochrany. Do vonkajšej zasklenej steny je možné osadiť ďalšie dvere resp. ich presunúť podľa navrhovaného dispozičného riešenia nájomcu iba po písomnom odsúhlasení prenajímateľom na náklady nájomcu.

Vonkajšie zasklené steny sú rámové resp. pološtruktúrne – hliníkové profily s prerušeným tepelným mostom, hĺbka rámu podľa statiky profilu so zasklením – izolačným dvojsklom čírym.

### 3.1.6 Hygienické zariadenia

Prenajímateľ v rámci spoločných priestorov poskytne k dispozícii verejnosti štandardné hygienické zariadenia podľa schváleného projektu stavby v súlade s platnými STN a ostatnými hygienickými predpismi pre administratívnu budovu vrátane povrchových úprav, zriaďovacích predmetov a základného vybavenia. Situovanie hygienického jadra je vopred stanovené projektom stavby.

### 3.1.7 Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky

V rámci určených technologických miestností (rozvodne NN a SLP), prenajímateľ zabezpečí napojenie na elektroinštaláciu, vrátane elektromeru pre nájomcu na náklady prenajímateľa.

Zasahovanie a vykonávanie úprav v týchto zariadeniach dodávateľom nájomníka nie je dovolené.

### 3.1.8 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí a napojenie koncových elementov

V rámci hlavnej trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí prenajímateľ poskytne napojenie na prípojné body VZT, ÚK, CHL, ZTI (antény GSM, reproduktory požiarneho rozhlasu, elektronickú požiaru signalizáciu, sprinklery a iné) v zmysle projektu stavby. Zasahovanie a vykonávanie úprav v týchto zariadeniach dodávateľom nájomcu nie je dovolené.



Požiaru ochranu nájomného priestoru, požadovanú elektronickú 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 ABC II prenajímateľ navrhol jednotné štandardné riešenie informačného a bezpečnostného značenia. Rozsah a použitie informačného systému budovy bude zabezpečený v spoločných priestoroch budovy na náklady prenajímateľa nasledovne:

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

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

Na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia nájomcu a na základe projektu PO 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 začatia nájmu v zmysle Zmluvy o uzavretí nájmu.

## 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 komplexu ABC II.

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

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

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

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

Na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia nájomcu a na základe projektu protipožiarinej 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 protipožiarinej bezpečnosti nájomcu.

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

### 3.2.1 Priečky

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

Všetky interiérové priečky budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie opláštené z oboch strán 1x sadrokartónom, hr. 100 resp. 125 mm. Oddelené priestory skladov, hygienického zázemia a pod. musia vyhovovať všetkým hygienickým, požiaro- bezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt protipožiarinej bezpečnosti.

Podľa požiadaviek protipožiarinej bezpečnosti opatrí nájomca všetky požadované konštrukcie protipožiariou ochranou.

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

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

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

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

Deliace steny prenajímateľa nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.

### 3.2.2. Stropy a podhľady

Prenajímateľ neposkytne v rámci priestorov žiadny podhľad okrem nosnej stropnej železobetónovej dosky predmetnej stavby. Nájomca je povinný nainštalovať všetky podhľady vo všetkých verejne prístupných priestoroch obchodnej nájomnej jednotky v požadovanom štandarde resp. podľa návrhu interiéru odsúhlaseného prenajímateľom.

Povolené výšky podhľadov prenajatých priestorov sa môžu líšiť na rôznych miestach objektu a musia byť písomne odsúhlasené prenajímateľom. Doporučená minimálna výška podhľadov je 3,0m .

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

Nájomca je povinný vo svojej projektovej dokumentácii označiť všetky prvky, ktoré budú obnažené. Nájomca nesie zodpovednosť za to, aby dal primeraným spôsobom povrchovú úpravu všetkým spoločným stavebným prvkom, vrátane inštalácií potrubí, šacht a ich konštrukcií (okrem protipožiarnej inštalácií a sprinklerov).

Nájomca navrhnutými montážnymi a revíznymi otvormi zabezpečí prístup ku kontrole všetkých uzatváracích armatúr a ostatných požadovaných zariadení umiestnených na rozvodoch jednotlivých sietí nad podhľadom. Tieto musia byť vopred zapracované v Realizačnom projekte.

(viď. 2.3.1.)

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

### 3.2.3 Podlahy

Nájomca zhotoví všetky povrchové vrstvy podláh (hr. 20mm).

Vo verejných priestoroch nájomcov budú použité podlahové krytiny podľa druhu a účelu miestností s požiadavkou na nadštandardné riešenie a kvalitu (kamenná dlažba alebo drevené parkety). Kvalita všetkých typov podláh musí byť vhodná pre veľké zaťaženia a intenzívnu prevádzku.

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

Vo vstupoch zasunutých do obchodného priestoru nájomcu (osobitne odsúhlasenými Hlavným koordinátorom prenajímateľa v rámci schvaľovacieho procesu), ktoré sú prepojené s podlahami prenajímateľa, musia byť podlahy aj podhľady identické s podlahovými a podhľadovými materiálmi aj kladením podláh a podláh v spoločných priestoroch. Tieto podlahové materiály a ich spôsob kladenia budú určené prenajímateľom a zhotovené nájomcom na jeho náklady (vo vstupe nájomcu od hraničnej čiar po os dverných krídel).

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

V skladových priestoroch 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.

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

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

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

### 3.2.4 Vnútorne zasklené steny, dizajn priečelia

#### Dizajn priečelia

Priečelie obchodných priestorov je určené na vystavovanie tovaru zaujímavým marketingovým spôsobom. Dizajn by nemal obmedzovať priečelie, ale mal by pokračovať do vnútra predajného nájomného priestoru. Nájomcovia musia dodržiavať všeobecné kritéria pre dizajn, vzťahujúce sa na priečelie, materiály, farby a individuálne trojrozmerné názvy obchodov.

Každá predajná plocha sa bude posudzovať individuálne v kontexte celého komplexu. Každú nájomnú jednotku bude charakterizovať typické riešenie výkladov a plochy pre nápis s označením nájomnej jednotky.

Vnútorne zasklené steny priečelia sú dodávkou nájomcu s možnosťou kotvenia do nosných oceľových konštrukcií lemujúcich priečelie nájomcu.

Žiadna časť výkladov alebo dverí sa nesmie nachádzať mimo hraníc nájomného priestoru, resp. hranice plochy pre označenie predajne, ani pri otvorených dverách.

Konštrukcia plochy pre označenie nájomnej jednotky musí byť osadená v rámci určených nosných konštrukcií, nezávislá na ostatných konštrukciách dodaných prenajímateľom v zmysle schémy uvedenej v grafickej prílohe tejto príručky. Zaťaženie od konštrukcie nesmie presiahnuť prenajímateľom povolené maximálne zaťaženie určené statikom hliníkových konštrukcií. Každé poškodenie objektu prenajímateľa, resp. konštrukcií prenajímateľa montážou, konštrukciou, uchytením alebo podoprením konštrukcie výkladu alebo nápisu bude opravené prenajímateľom na náklady nájomcu.

Všetky konštrukcie a materiály výkladov a plôch pre označenie nájomnej jednotky musia byť z kvalitných materiálov, odolné voči opotrebeniu, zmene farby a ľahkému poškodeniu. Odporúča sa venovať pozornosť ľahkej údržbe výkladov.

Pokiaľ vyplýva z požiarnej ochrany, aby príslušná časť výkladu alebo plocha pre označenie predajne bola riešená ako protipožiarna konštrukcia, musí byť táto skutočnosť zapracovaná v projektovej dokumentácii. Prenajímateľ požaduje od nájomcu (jeho dodávateľa) po realizácii výkladu dodanie príslušných bezpečnostných, prípadne protipožiarnych atestov a certifikátov v súlade s PO.

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

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

V zóne min. 3m od zasklenej steny môžu rozmiestňovať interiérové zariadenia, ktoré zabraňujú pohľadu do interiéru nájomnej jednotky (výška max. 1200mm). 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.

#### Výkladová zóna

Vonkajšia výkladová zóna je určená cca 600mm širokým pásom pozdĺž vonkajších zasklených stien. V tomto priestore sú osadené podlahové konvektory a nesmie sa v ňom umiestňovať žiadne interiérové zariadenie

### 3.2.5 Hygienické jadro

Dodávateľ nájomcu zrealizuje navrhované riešenie hygienického jadra po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľa, resp. hlavného architekta na náklady nájomcu. Prenajímateľ poskytne v štandarde jeden prípojný bod kanalizácie a vody, všetky ďalšie prípojné body budú realizované (po odsúhlasení prenajímateľom, resp. statikom stavby) dodávateľom prenajímateľa na náklady nájomcu. Prenajímateľ má právo požadovať, aby nájomca takéto náklady a výdavky zaplatil vopred, skôr ako budú takéto požiadavky zrealizované.

## 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 bezpečnostné 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 po odsúhlasení fit-out managerom, avšak 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 projektu elektro projektantom nájomcu, musí nájomca predložiť zoznam vybraných svetidiel k schváleniu. Vchod do predmetu nájmu musí byť osvetlený svetidlami, 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 osvetlenia a vylučovali ožiarenie susedných alebo verejných plôch. Všetky doplnky musia byť predložené ako súčasť schvaľovacieho procesu projektu.

**3.5 PRVKY INTERIÉROVEJ ZELENE**

Prvky zelene integrované v priečelí sú povolené v určitých miestach Apollo BC2. Tieto prvky by mali byť umiestnené v predmete prenájmu, musia mať drenáž podľa požiadaviek a po inštalácii musia byť pravidelne udržiavané nájomcom. Typy rastlín, ich veľkosť a druh, typ kvetináča podliehajú zvláštnemu schváleniu architektom prenajímateľa, a to na základe toho, ako tieto prvky prispievajú k celkovému návrhu priečelia a riešenia interiéru. Vstavané kvetináče budú navrhnuté ako zabudované prvky interiéru. Voľne stojace kvetináče budú umiestnené v rámci interiéru nájomcu. 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 bude tieto parametre v budúcnosti revidovať. Cieľom týchto parametrov je podpora osobitosti výrazu v návrhu nápisov s použitím kvalitných materiálov a výrobkov. Originálne návrhy, ktoré odbočujú od tradičných metód a spôsobov umiestnenia budú vítané.

**Hlavné typy nápisov** zahŕňajú nápisy z jednotlivých písmen, panelové nápisy a vývesné štíty.

**Hlavné typy nápisov na označenie predajne**

Písmená môžu byť vyrobené z liatej živice, kovu, dreva alebo z leptaného skla.

**Panelové nápisy**

Písmená sú umiestnené vo vnútri panela, ktorý nesmie prekročiť určenú výšku. Typický panel bude vyrobený tak, že písmená a logá budú prichytené na drevený, kovový, sklenený podklad.

Návrhy panelov s písmenami vyrobenými z leptaného skla, z liatej živice, vyrezávaného dreva alebo dekoratívnych kovov budú povolené, ale musia byť schválené architektom prenajímateľa.

Panel nesmie presiahnuť vonkajšiu hranu plochy pre označenie priestorov, t.j. šírka nesmie prekročiť hranicu nájomného priestoru a výška nesmie byť vyššia ako 700mm.

K osvetleniu panelov môže byť použité nepriame osvetlenie písmen, zakrytý neón alebo dekoratívne ozdobné svetidlá.

**Vývesné štíty**

Sú pripevnené a umiestnené kolmo k priečeliu nájomnej jednotky. Nápis sa skladá z písmen a znakov umiestnených na paneloch. Tieto nápisy alebo znaky môžu byť vyrobené zo skla, z ozdobných kovov alebo dekoratívnych dosiek. Veľkosť vývesného štítu je daná rozmermi 900 x 900 mm, pričom horná hrana je daná horným priečnikom vonkajšej presklennej fasády.

**Materiál a umiestnenie vývesného štítu podlieha individuálnemu odsúhlaseniu zo strany fit-out manažera a musí byť aj odsúhlasený architektom prenajímateľa.**

**Obslužné dvere**

Na všetkých obslužných dverách pre zásobovanie obchodných jednotiek je možné umiestniť nápisy v súlade s informačným a orientačným systémom (meno nájomcu, adresa nájomcu). V prípade, že viac než jeden nájomca používa rovnaké dvere, je možné umiestniť nápisy všetkých nájomcov, ktorí tieto dvere používajú. Farbu týchto písmen určí architekt prenajímateľa.

**Základné požiadavky pre návrh a realizáciu nápisov****Napojenie nápisov na elektrickú sieť**

Všetky osvetlené nápisy, znaky, logá a ďalšie súčasti priečelia budú napojené na elektrický okruh nájomcu a budú osvetlené počas otváracích hodín v súlade s prevádzkovým poriadkom budovy.

**Montážne panely a otvory** umiestnené v podhládoch nájomcu za účelom obsluhy nápisov budú realizované v súlade so všetkými platnými normami na náklady nájomcu.

**Hodiny**

Hodiny, ktoré sú v prevádzke 7 dní v týždni a 24 hodín denne, je možné použiť po dohode s prenajímateľom ako súčasť priečelia.

**Nepovolené typy nápisov:**

Nápisy skladajúce sa z jednotlivých znakov s povrchom z plexiskla, osvetlené aj neosvetlené.

Znaky, ktoré obsahujú reflexne natrený papier alebo znaky či nápisy vyrobené z kartónu, lepené papierové znaky alebo nápisy zavesené okolo celého výkladu pred alebo za sklom.

Nápisy, ktorých súčasťou sú odkryté káble alebo transformátory.

## 4. KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ

**4.1 OBCHODNÝ NÁJOMNÝ PRESTOR****Podlaha:**

- povrchová úprava – podľa interiérového riešenia nájomcu odsúhlasená GP – štandard: kamenná dlažba / alt. drevené parkety
- typ, farba: podľa interiérového riešenia nájomcu s požadovanými technickými parametrami
- prechodové a dilatačné lišty: nerez

**Steny:**

- **deliace sadrokartónové priečky medzi jednotlivými nájomcami:** hrúbka podľa požiarneho a statického návrhu, biela maľba
- **ŽB steny a stĺpy:** bez povrchovej úpravy
- oceľové stĺpy – umývateľný požiarny náter
- konečná povrchová úprava: podľa interiérového riešenia nájomcu odsúhlasená GP

**Podhľad:**

- podľa interiérového riešenia nájomcu odsúhlasená GP

**Dvere:**

- interiér – podľa interiérového riešenia nájomcu
- vstupné a únikové z exteriéru – štandard: zasklená stena v rámovej konštrukcii s jednokrídlovými dverami 1050/2200 variabilne umiestniteľné v každom module exteriérovej zasklenej steny
- farebné riešenie rámov - prírodný elox
- sklo – bezpečnostné lepené izolačné dvojsklo
- do výtahových šácht – plné, nerez brúsená
- do NN rozvodní – protipožiarné oceľové plné v oceľovej zárubni v zmysle projektu PO
- do CHÚC podľa PO, oceľové plné s vertikálnym presvetľovacím priezorom v oceľovej zárubni

**Zasklené steny:**

- **hliníkové rámové konštrukcie** 1250/3540mm, 625/3540mm s pevným zasklením s variabilne umiestniteľným krídlom v každom module

**Plocha pre označenie predajne:**

- nosná konštrukcia pre osadenie označenia predajne – viď. grafická príloha - osadená na exteriérovej zasklenej stene
- reklamná plocha – alternatíva 1: vývesný štít osadený kolmo na priečelie rozmeru, max 750 x 750 mm
- alternatíva 2: reklamná plocha osadená súběžne s priečelím, rozmerov: výška max. 900 mm, dĺžka: max. na celú šírku predajne (hranice nájmu)

**Okná a zasklené fasády:**

- hliníkové rámové profily systém Schüco
- povrchová úprava prírodný elox
- priehľadná okenná časť zasklená izolačným dvojsklom so zníženou absorpciou slnečného žiarenia

## 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 stupačkách pre odvod kondenzu sú osadené mokré aj suché zápachové uzávery.

Z hľadiska zdravotechniky bude podlažie vybavené stupačkami umiestnenými v jadrách pri sociálnych zariadeniach resp. pri schodiskách a pri stĺpoch. Vodovodné stupačky sú vedené pri stupačkách splaškovej kanalizácie v jadrách.

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

**Podmienky pre nájomcov jednotlivých priestorov:**

Polyfunkčné Centrum ABC II 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 sociálnych zariadení (zriaďovacích predmetov) bude možné v rámci vlastného priestoru s možnosťou ich umiestnenia pri stĺpoch nosnej konštrukcie, kde je situovaná stupačka splaškovej kanalizácie (viď. výkresová dokumentácia prenajímateľa). Nájomné priestory, ktoré budú mať vlastné sanitárne zariadenia, t.j. budú vyžadovať prípojku vody a kanalizácie si musia zabezpečiť meranie vody na vlastné náklady (vodné, stočné) na všetky prípojné body vodovodu. Po vyhotovení všetkých rozvodov studenej, teplej vody a kanalizácie je nájomca povinný nájomníkovi predložiť protokoly o vykonaní tlakových skúšok vodovodu a skúšky tesnosti kanalizácie, certifikáty od použitých materiálov, prípadne vyhlásenia o zhode a to hlavne od potrubí rozvodov pitnej vody, kanalizácie, použitých tepelných izolácií, armatúr, elektrických ohrievačov TÚV a všetkých ďalších komponentov zabudovaných do stavby. Po ukončení prác prenajímateľ prevezme stav a číslo merača vody a vykoná odpočet.

**Hygienické zariadenia:**

Nájomca si nainštaluje v prenajatých priestoroch na vlastné náklady všetky inštalačné sanitárne zariadenia a inštalácie, vrátane ohrievačov vody podľa svojich potrieb. V kuchynských prevádzkach nájomcovia nainštalujú na vlastné náklady podlahové vpusty. Všetky odvodňovacie vtoky z Technologických kuchynských prevádzok musia byť pripojené do kanalizačného systému s lapačom tukov a musia byť hydroizoláciou utesnené prestupy cez stropnú dosku – podlahové vpusty aj potrubia.

**Všeobecne:**

Nájomca sa pripojí a predĺži všetky potrubia z existujúceho miesta napojenia, vrátane kanalizačného a vodovodného potrubia podľa potreby.

Pre potrubie s priemerom menším ako DN50 sa musia použiť nekorózne materiály, ako je meď resp. plastové materiály (štandard – Geberit Mepla). Nájomca v prípade potreby nainštaluje montážny revízny otvor po určení trasy a miesta otvoru prenajímateľom. Miesto napojenia pripojovacieho potrubia určí prenajímateľ.

Nájomca musí splniť všetky hygienické predpisy, všetky ustanovenia Stavebného zákona a príslušné nariadenia ministerstva zdravotníctva.

**Opatrenia pre invalidné osoby:**

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

## 5.2 KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE

Vykurovací systém je teplovodný s teplotným spádom 80°/60° C. Ako zdroj tepla sú navrhnuté teplovodné plynové kotle umiestnené na streche objektu.

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 obchodných priestorov bude riešené projektom (UK) nájomníka na náklady nájomníka, ktoré budú odsúhlasené prenajímateľom. Vykurovací výkon je navrhnutý vo výške pokrytia tepelných strát priestoru. Nájomcovia budú mať povinnosť prejednať s prenajímateľom možnosti pripojenia nových vykurovacích telies v nájomných priestoroch.

Centrálny ohrev TÚV nie je riešený v rámci štandardu budovy.

## 5.3 KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU

### Štandard pre priestory:

#### Vetranie :

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 hygienického minima 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 priestoroch kancelárii je navrhnutý 20% pretlak
- minimálna trieda filtrácie privádzaného vzduchu do bytových priestorov je EU5

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

	zima(°C)	leto(°C)
prenajímateľná plocha- obchody	21±2	26±2
pasáže, vstupné haly	21±2	24±2
sklady	15	-
kancelárie	21	24±2
garáže	5	-
schodište	15	-
chodba	18	-
WC	20	-
šatne	24	-
sprchy	22	-
reštaurácie	22	26±1
zasadacia miestnosť	21	26±1

teploty sú uvažované pri vonkajšej teplote  $t_{\text{ext}} = +32^{\circ}\text{C}$  - leto

$t_{\text{ext}} = -11^{\circ}\text{C}$  – zima



**OBCHODY:**

Pre vetranie a klimatizáciu jednotlivých častí objektu, ktoré slúžia ako obchodné prenajímateľné priestory v 1.NP sú navrhnuté zostavné klimatizačné jednotky, ktoré zabezpečujú výmenu objemu riešeného priestoru v rozsahu 50m<sup>3</sup>/h na osobu, pri predpoklade 1 osoby na 6,0m<sup>2</sup>.

Jednotky sú vo vnútornom prevedení osadené v strojniciach VZT na 8.NP. V skladbe jednotiek sú prvky spätného získavania tepla – doskový rekuperátor. Čerstvý vzduch bude jednotkami nasávaný z priestoru na fasáde cez spoločnú protitlačivú žalúziu, ktorá je súčasťou dodávky profesie VZT. Výkon ohrievača je dimenzovaný na pokrytie ohrevu vetracieho vzduchu, chladiaci výkon eliminuje tepelnú záťaž vetraním. Ventilátory sú riadené frekvenčným meničom (meniče sú dodávkou profesie elektro), čo dovoľuje variabilne pracovať s množstvom privádzaného vzduchu. V prevádzke jednotiek navrhujeme útlmovú prevádzku v dobe mimo pracovnú dobu, kedy ventilátory budú pracovať na cca 50% celkového výkonu.

Vlhčenie prírodného vzduchu do kancelárií nie je uvažované.

Individuálne dochladzovanie a dohrev interiéru bude zabezpečené fancoilovými jednotkami pracujúcimi s chladiacim médiom 6/14°C a vykurovacím médiom - vodou o parametroch 80/60°C. Tieto lokálne jednotky zabezpečia individuálne doregulovanie teplotných hodnôt vnútornej mikroklimy. Pre inštalovanie fancoilových jednotiek sú pripravené nápojné miesta rozvodov chladiaceho a vykurovacieho média a odvodu kondenzátu v každom obchodnom priestore. Umiestnenie a typ týchto fancoilových jednotiek nie je riešené v tomto projekte a každý nájomca si ich zabezpečuje individuálne, podľa aktuálnej potreby a možností. Tiež regulácia týchto fancoilových jednotiek je autonómna, pre každého nájomcu, a nespadá pod centrálny systém MaR.

Pre nájomcov v každej obchodnej jednotke je nachystaný nápojný bod pre odvod znehodnoteného vzduchu z hygienického zázemia.

**5.4 KRITÉRIÁ PRE MERANIE A REGULÁCIU**

Na vytvorenie tepelnej pohody v obchodných nájomných priestoroch budú osadené podstropné fancoily, ktoré budú umiestnené priamo v obchodnom priestore (dodávka nájomcu). Z fancoilu je upravený (ochladený, vyfiltrovaný) cirkulačný vzduch vyfukovaný do klimatizovaného priestoru.

Chod fancoilov, t.j. spínanie otáčiek ich ventilátorov a ovládanie ventilov na privode vykurovacieho a chladiaceho média bude zabezpečovať autonómny priestorový regulátor teploty s miestnym ovládaním.

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). Optimálna výška osadenia regulátoru je 1,5m nad podlahou.

**5.5 KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU****Výkonové štandardy na m<sup>2</sup> plochy – max. spotreba el. energie**

<b>Obchodné priestory na 1.NP:</b>	<b>70W/m<sup>2</sup></b>
- Umelé osvetlenie (750/500lx)	12W/m <sup>2</sup>
- Zásuvkové rozvody	35W/m <sup>2</sup>
- Klimatizácia a chladenie	25 W/m <sup>2</sup>

**Štandard obchodných priestorov – na náklady prenajímateľa****Všeobecne**

Prenajímateľ v rámci štandardu poskytne prípojný bod elektrickej energie vrátane merania v zmysle PD – elektro rozvodov silnoprúdu prenajímateľa s inštalovaným výkonom podľa prepočtu na m<sup>2</sup> podlahovej plochy obchodného nájomného priestoru. V prípade požiadavky nájomcu na zvýšenie kapacity inštalovaného výkonu prenajímateľ zabezpečí výmenu kabeláže a úpravu rozvádzača (istenia) na náklady nájomcu.

**Rozvádzače NN:**

Spoločný rozvádzač NN umiestnený na 1.PP pri komunikačnom jadre.

Každý obchodný nájomný priestor má meranie el. energie vrátane hlavného istenia v spoločnom rozvádzači NN. Rozvádzač obsahuje prepeťovú ochranu I. triedy.

## 5.6 KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD

### Obchodné nájomné priestory:

#### Elektrická požiarňa signalizácia, požiarň - evakuačný rozhlas:

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

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EPS 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 kabeľ:

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 kabeľového prepojenia medzi hlavným rozvodom objektu (rozhranie VTS, resp. Last Mile, operátori) v požadovanom rozsahu, s ukončením v dátovej dvojzásuvke 2XRJ45, na náklady prenajímateľa, navýšenie požiadaviek na náklady nájomcu.

Pripojenie nájomcu na T-Com, resp. iných operátorov si zabezpečí nájomca.

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

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

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

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž PSN do spoločných priestorov objektu v zmysle vypracovaného projektu, na náklady prenajímateľa. V prípade požiadavky nájomcu pripojiť sa vlastným systémom k existujúcemu systému PSN – na strážnu službu (SBS) objektu, prenajímateľ zabezpečí pripojenie systému nájomníka nájomného priestoru na náklady nájomcu. 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 do objektu, spoločných priestorov, výťahov a suterénov pomocou bezkontaktných čítacích zariadení na náklady prenajímateľa.

Bezdotykové karty pre nájomcu zabezpečí prenajímateľ v požadovaných množstvách na náklady prenajímateľa. V prípade požiadavky nájomcu na dodávku a montáž VS do vlastných (prenajatých) priestorov, prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečí dodávku a montáž na náklady nájomcu. Nájomca je povinný vypracovať zoznam zamestnancov a EČV (ŠPZ vozidiel) prideleniu kariet VS. Akúkoľvek zmenu zoznamu je nájomca povinný oznámiť ihneď správcovi objektu.

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

#### Kamerový systém - CCTV:

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

#### Spoločná televízna anténa:

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž pasívnej časti televízneho príjmu - TV, v rozsahu hlavných horizontálnych a vertikálnych kábových 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 PROTIPOŽIARNU BEZPEČNOSŤ

### PROTIPOŽIARNA BEZPEČNOSŤ STAVIEB

#### Únikové cesty

Zásady pre návrh počtu únikových ciest: pre návrh únikových ciest platí STN 92 0201-3a Vyhláška MV SR č.94/2004 Z.z.

Navrhované 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 92 0201-3.

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 požiarными 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 požiarne 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.

#### Požiarne zaťaženie v chránenej ÚC

V CHÚC môžu tvoriť stále požiarne zaťaženie horľavé látky a materiály v konštrukciách dverí, rámov okien, podláh podľa STN 74 4505 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 náhodilé požiarne zaťaženie /nevzťahuje sa to na stavbu, v ktorej je jeden CHÚC/.

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

V chránenej ÚC nesmú byť umiestnené :

- a/ voľne vedené rozvodné potrubia na horľavé látky /kvapaliny, plyny, prachy, atď./,
- b/ voľne vedené rozvody VZT zariadení okrem rozvodov zabezpečujúcich vetranie týchto priestorov,
- c/ voľne vedené elektrické rozvody a rozvádzače okrem rozvodov a rozvádzačov zabezpečujúcich jej prevádzku /osvetlenie, vetranie, atď./,
- d/ voľne vedené dymovody podľa požiarneho predpisu a STN 73 4201, STN 73 4210.
- e/ voľne vedené rozvody strednotlakej a vysokotlakej pary,
- f/ rozvody toxických alebo inak nebezpečných látok,
- g/ 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 požiarou odolnosťou min. 2.tu, min. však 30 minút.

V stavbe je navrhnutá CHÚC- typu 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 požiarou predsieňou v hodnote od 10 Pa do 30 Pa tak, aby bol dodržaný najnovší tlakový spád z priestoru ÚC a požiarnej predsiene.

V chránene 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.

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

Ak je z požiarnej predsiene zároveň aj vstup do požiarneho alebo evakuačného výťahu musí byť požiarne predsieň zväčšená min. o 3 m<sup>2</sup> pre každý evakuačný alebo požiarne 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 požiarne oddelené krycou vrstvou s požiarou 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 každej stavby alebo jej časti a z každého miesta požiarneho úseku musia viesť najmenej dve samostatné únikové cesty rôznym smerom. Podmienky za ktorých môže viesť jedna úniková cesta sú určené s STN 92 0201-3 čl.8.2 a tabuľka 3 - Použitie jednej únikovej cesty. Vzájomná vzdialenosť východov z miestnosti alebo z požiarneho úseku nesmie byť viac ako 60 m.

Z každého miesta požiarneho úseku alebo objektu musia byť dosažiteľné min. dve samostatné únikové cesty vedúce rôznym smerom z požiarneho úseku na voľné priestranstvo alebo do chránenej únikovej cesty. 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 s 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.

### **Určenie počtu únikových ciest z miestnosti**

Na evakuáciu osôb z časti miestností na podlaží, kde spojnica začiatku ÚC s osami krajných únikových pruhov vo dvoch východoch z miestnosti zvierá uhol menší ako 45 stupňov, vzťahujú sa podmienky a ustanovenia o dovolenom použití jednej ÚC a dovolenej dĺžke jednej ÚC.

Bez ohľadu na šírku ÚC sa odporúča navrhnuť taký počet ÚC, aby súčin počtu evakuovaných osôb a súčiniteľa podmienok evakuácie /E x s/ nebol väčší ako 450 osôb /CHÚC-A/, 650 osôb /CHÚC-B/ a 900 osôb /CHÚC-C/.

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 požiarou 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 :

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

**Medzné dĺžky únikových ciest** stanovuje STN 92 0201-3 a to podľa počtu únikových ciest, hodnoty súčiniteľa "a" posudzovaného požiarneho úseku.

Ak vedú z požiarneho úseku dve alebo viac únikových ciest, musí z ktoréhokolvek miesta požiarneho úseku medzná dĺžka únikovej cesty musí vyhovovať aspoň u jednej z týchto únikových ciest.

Dĺžka únikovej cesty sa meria po osi 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 požiarly úsek, dĺžka únikovej cesty sa meria vrátane cesty susedným požiarlym úsekom.

U miestností, alebo funkčne ucelenej skupiny miestností určených pre najviac 40 osôb s podlahovou plochou najviac 100 m<sup>2</sup> 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/.

**Dĺžka únikových ciest**

Dĺžka únikovej cesty je vzdialenosť medzi začiatkom únikovej cesty a východom z nej na voľné priestranstvo. Ak z požiarneho úseku vedie viac nechránených únikových ciest, dĺžka aspoň jednej z nich musí zodpovedať dovolenej dĺžke nechránenej únikovej cesty /ÚC/.

Začiatok nechránenej ÚC je :

a/ v najvzdialenejšom mieste požiarneho úseku /PÚ/, alebo

b/ na osi východu z miestnosti, ktorej podlahová plocha je menšia ako 40 m<sup>2</sup>, alebo

c/ na osi východu z miestnosti alebo z funkčne ucelenej skupiny miestností s podlahovou plochou najviac 100 m<sup>2</sup>, ak

- vzdialenosť ktoréhokolvek miesta k východu z miestnosti alebo funkčne ucelenej skupiny miestností je najviac 15 m,

- v týchto miestnostiach nie sú prevádzky skupiny 6 alebo 7, alebo súčiniteľ horľavých látok nie je vyšší ako 1,1,

- v týchto miestnostiach nie je viac ako 40 osôb.

**Dĺžka nechránenej ÚC** je vzdialenosť medzi jej začiatkom a východom z nej na voľné priestranstvo alebo vzdialenosť medzi jej začiatkom a vstupom do chránenej ÚC resp. čiastočne chránenej ÚC.

Z každej stavby alebo jej časti a z každého miesta požiarneho úseku musia viesť najmenej dve samostatné ÚC rôznym smerom.

Podmienky, za ktorých môže byť použitá jedna ÚC určuje STN 92 0201-3, tab. 3a čl.8.2. Jedna ÚC sa môže použiť len výnimočne ak sú splnené podmienky uvedené v tabuľke 3, STN 92 0201-3.

**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 dverí 800 mm.

Najmenší počet únikových pruhov sa vypočíta podľa vzťahu

$$u = \frac{E \cdot s}{\frac{0,75 \cdot lu}{Ku / tud - \dots} / vu}$$

$$u = \frac{E \cdot s}{\frac{0,75 \cdot lu}{Ku / tud - \dots} / vu}$$

**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 v smere úniku, otáčaním dverových krídel v postranných závesoch alebo čapoch, okrem dverí na začiatku ÚC a okrem dverí 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, navijacie, atď. môžu byť na ÚC z miestnosti, pokiaľ je priechod zabezpečenej iným dverovým krídlom stanoveným výpočtom /min. šírka ÚC/. Ak je dverové krídlo plochy viac ako 4 m<sup>2</sup> 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 1,1, alebo z prevádzkami výroby skupiny 6 alebo 7 podľa STN 92 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 protipožiarnej bezpečnosti 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 celku, 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 hlavný architekt prenajímateľa 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 nespĺnia tieto požiadavky. Nájomca však nebude oslobodený od plnenia všetkých ostatných záväzkov podľa Zmluvy o uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov.

**6.1.1 Realizácia priestoru dodávateľom nájomcu**

Akékoľvek práce realizované dodávateľom nájomcu sú povolené až po odovzdaní nájomného priestoru.

**Stavebný dohľad - dozor**

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

**6.1.2 Vydanie oprávnenia vstupu na stavbu**

Vstupky pre nájomcu a jeho dodávateľov zabezpečí nájomca (distribúcia vstupiek) u fit-out 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 manažerovi.

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.

**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 prenaté priestory s plochou menšou ako 100 m<sup>2</sup> a vo výške minimálne 1,33 mil. EUR pre prenaté priestory s plochou väčšou ako 100 m<sup>2</sup>, s kombinovaným jednorazovým limitom.

**Inžinierske siete**

Elektrická energia a voda sa bude účtovať nájomcovi zo strany prenajímateľa na základe skutočne odčítaných hodnôt meračov.

**Povolenie na užívanie (v skolaudovanej budove)**

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

**Bezpečnosť**

Nájomca zaistí bezpečnosť svojich priestorov na vlastné náklady.

**6.1.3 Iné****Odpadové hospodárstvo**

Nájomca zabezpečí skládku a odvoz stavebného odpadu na vlastné náklady v súlade s platným prevádzkovým poriadkom budovy.

**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.

**Zaregistrovanie na pracovisku**

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

- Doklad o schválení Realizačného projektu nájomného priestoru zo strany fit-out manažera,
- Doklad o poistení dodávateľa nájomcu potvrdzujúci minimálne krytie, ako je špecifikované v bode 6.1.2 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 požadované osvedčenie vo veci poistenia.

**Schválené projekty**

Dodávateľ nájomcu bude mať na stavenisku vždy súbor schválených Realizačných projektov a nesmie sa od týchto výkresov a špecifikácií odchýliť bez získania predchádzajúceho písomného povolenia nájomcu, prenajímateľa a príslušného stavebného odboru alebo štátneho úradu, pokiaľ by to osobitne tomu podliehalo.

**Kvalita vyhotovenia**

Práce nájomcu musia byť dôkladné, prvotriedne a odborné a dielo musí byť ukončené k dátumu jeho odovzdania. V prípade nekvalitného vyhotovenia alebo nenáležitého sa správania nájomcovho dodávateľa prenajímateľ požiadava, 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.

**Dočasný prívod elektrického prúdu – Stavebný prúd**

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

**Stavebný dohľad**

Dodávateľ nájomcu zabezpečí na stavenisku stavebný dozor s požadovaným oprávnením 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 dodávateľia musia dodržiavať všetky postupy a nariadenia stanovené stavbyvedúcom 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 ktoréhokolvek iného dodávateľa v akejkoľvek oblasti objektu. 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 upozomení 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 budovy je nájomca, resp. jeho dodávateľ povinný zabezpečiť vykonávanie hlučných prác v čase mimo otvorenia, t.j., že hlučné práce musia byť vykonané v nočných hodinách. Termín začatia a ukončenia hlučných prác v nočných hodinách stanoví fit-out manager 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 výstky 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 zabezpečí 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 hlavný dodávateľ stavby. Nájomcov dodávateľ prijme všetky potrebné bezpečnostné opatrenia na ochranu všetkých pracovníkov a verejnosti pred nehodou a na ochranu všetkého súkromného a verejného majetku.

V priestoroch sa v priebehu obdobia výstavby musia nachádzať prevádzkyschopné hasiace prístroje v dostatočnom počte a s dostatočnou kapacitou podľa platných požiarnych a bezpečnostných predpisov.

Pred prvým vstupom na stavbu, nájomca písomne potvrdí oboznámenie sa s Plánom bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci u 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 hlavného architekta a musí zabezpečiť statický posudok (písomný záznam, resp. statikom overený výkres) u statika prenajímateľa (viď. kontaktné adresy) na náklady nájomcu, ktorý predloží fit-out managerovi.

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

#### **Prístup na strechu**

Prístup na strechu je obmedzený iba pre pracovníkov prenajímateľa a pre prenajímateľom určených dodávateľov. Žiadnemu nájomcovmu dodávateľovi alebo subdodávateľovi nebude povolený prístup na technologickú strechu, pokiaľ nezískal písomné povolenie od 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 na náklady nájomcu. Akýkoľvek zásah (odborný, či neodborný) do hlavných rozvodov prenajímateľa (stavby) je zakázaný. Nájomca sa môže pripájať výlučne na vopred určené prípojné body VZT, ZTI, CHL., EL.NN, SLP, ktoré sú ukončené klapkou VZT, guľovým ventilom (CHL., vody), elektromerovým rozvádzačom prenajímateľa – prípojný bod EL.NN (prípojka za elektromerom), odbočka kanalizácie (hrdlo s gumeným tesnením), SLP zásuvkou. Neodborné zapojenie, napojenie na prípojný bod, resp. spôsobenie škody, bude penalizované prenajímateľom vo výške 333,- EUR, a oprava (odborné zapojenie) bude vykonané dodávateľom stavby na náklady nájomcu bezodkladne.

#### **Platba za škody spôsobené prenajímateľovi**

Napriek akémukoľvek schváleniu zo strany prenajímateľa bude nájomca:

- platiť všetky pokuty alebo penále vyrubené akýmkoľvek štátnym orgánom, ktoré vyplývajú z nájomcových prác a neodkladne nahradí prenajímateľovi akékoľvek pokuty alebo penále, ktoré prenajímateľ zaplatil v dôsledku nájomcových prác,
- rýchlo a pohotovo realizovať na vlastné náklady všetky práce požadované akýmkoľvek štátnym orgánom, aby splnili požiadavky akýchkoľvek zákonov, nariadení, príkazov atď., ktoré sa týkajú nájomcových priestorov,
- rýchlo a pohotovo nahradí prenajímateľovi všetky náklady, výdavky alebo škody ľubovoľného charakteru, ktoré prenajímateľ utrpel v dôsledku realizácie stavebných prác na nájomcových priestoroch.

## 7.1. KONTAKTNÉ ADRESY

### Stavebník a Investor

HB Reavis Management spol. s r.o.

**Sídlo:**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
telefón: +421 2 5830 3030

### FIT-OUT MANAGER (FOM)

**Mgr. art. Michal Berta**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
mobile: +421 915 876 064  
e-mail: [michal.bera@hbreavis.com](mailto:michal.bera@hbreavis.com)

**Ing. arch. Lukáš Koval'**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
mobile: +421 905 211 536  
e-mail: [lukas.koval@hbreavis.com](mailto:lukas.koval@hbreavis.com)

**Gabriel Susko**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
mobile: +421 907 262 350  
e-mail: [gabriel.susko@hbreavis.com](mailto:gabriel.susko@hbreavis.com)

**Filip Prepiak**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
mobile: +421 917 931 375  
e-mail: [filip.prepiak@hbreavis.com](mailto:filip.prepiak@hbreavis.com)

**Zuzana Letková**

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
mobile: +421 904 957 766  
e-mail: [zuzana.letkova@hbreavis.com](mailto:zuzana.letkova@hbreavis.com)

### GENERÁLNY PROJEKTANT

**Autori projektu:**

**Ing. arch. Juraj Jancina**

Vysoká 26  
811 06 Bratislava  
tel: +421 2 5720 3010  
fax: +421 2 5720 3019  
e-mail: [akjancina@akjancina.sk](mailto:akjancina@akjancina.sk)

**Spracovatelia projektovej dokumentácie jednotlivých profesií:**

**Zdravotechnika, vykurovanie, plyn:**

PROREAL-KA, Ing. Tomáš Klčo  
Estónska 1, 821 06 Bratislava  
mobil: +421 905 405 572  
e-mail: [tomas.klco@proreal.sk](mailto:tomas.klco@proreal.sk)

**Vzduchotechnika, chladenie:**

KLIMAKOM SK s.r.o., Ing. Aleš Menc  
Devätinová 5, 821 06 Bratislava  
mobil: +421 904 270 825  
e-mail: [menc@klimakom.cz](mailto:menc@klimakom.cz)

**Elektro - silnoprád:**

Solearis s.r.o. Ing. Luděk Bláha  
Námestie hraničiarov 31, 851 03 Bratislava  
mobil: +421 903 461 260  
e-mail: [blaha@solearis.sk](mailto:blaha@solearis.sk)

**Elektro – slaboprád ŠK:**

eSOtech s.r.o., Ing. Ján Sojka  
Skalité 1494, 023 14, Slovakia  
mobil: +421 918 810 002  
e-mail: [jan.sojka@esotech.sk](mailto:jan.sojka@esotech.sk)

**Elektro – slaboprád EPS a HSP:**

NECTEL s.r.o. , Ing. Alexander Deszkás  
Hrachová 18D, 821 05 Bratislava  
mobil: +421 918 910 710  
e-mail: [alexander.deszkas@nectel.sk](mailto:alexander.deszkas@nectel.sk)

**Meranie a regulácia:**

AKRA, spol. s r.o., Ing. Jaroslav Vydra  
Vranovská 61, 851 01 Bratislava  
mobil: +421 905 600 025  
e-mail: [vydra@akra-sro.sk](mailto:vydra@akra-sro.sk)

**Protipožiarne zabezpečenie stavby:**

PTZ - Projekt, s.r.o., Ing. Gabriel Hovany  
Hlboká cesta 1930/11, 931 01 Šamorín  
mobil: +421 907 211 200  
e-mail: [gabrielh@ptz-projekt.sk](mailto:gabrielh@ptz-projekt.sk)

**Statika konštrukcií:**

blok A,C – PKISA, s.r.o.  
Pluhová 2, 831 03 Bratislava  
Ing. Jozef Galčík  
mobil: +421 908 920 713  
e-mail: [galcik@pkisa.sk](mailto:galcik@pkisa.sk)

Ing. Peter Gavaľa  
mobil: +421 903 431 235  
e-mail: [gavala@pkisa.sk](mailto:gavala@pkisa.sk)

blok B, D - Polivka, Hörmann & Partners s.r.o.

Kláštorská 9, 821 05 Bratislava  
Ing. János Kállay  
mobil: +421 907 287 204  
e-mail: [kallay@ph-project.sk](mailto:kallay@ph-project.sk)

Ing. Peter Hörmann  
e-mail: [hoermann@ph-project.sk](mailto:hoermann@ph-project.sk)

blok E, F, G, H – SKELETING, s.r.o.  
Hollého 371/31, 010 01 Žilina  
Ing. Ľubomír Ďurica

mobil: +421 948 698 272  
e-mail: [durica@skeleting.sk](mailto:durica@skeleting.sk)

Ing. Dušan Tichý  
mobil: +421 905 218 333  
e-mail: [tichy@statik-projektant.sk](mailto:tichy@statik-projektant.sk)

**KOORDINÁTOR BREEAM**

Špecialista HB Reavis pre BREEAM:  
Martin Stohl

Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
telefón: +421 2 5830 3030  
e-mail: [wellbeing@hbreavis.com](mailto:wellbeing@hbreavis.com)

## 7.2 ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY

### **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**

#### **STABILNÉ HASIACE ZARIADENIE**

**ELEKTRICKÁ POŽIARNA SIGNALIZÁCIA (EPS), DETEKCIA PLYNU, VSTUPNÝ A POPLACHOVÝ SYSTÉM NARUŠENIA (VS, PSN), HLASOVÁ SIGNALIZÁCIA POŽIARU (HSP), TELEFÓNNA ÚSTREDŇA, SLP ROZVODY, ŠTRUKTÚROVANÁ KÁBELAŽ (ŠK), KAMEROVÝ SYSTÉM (CCTV), SPOLOČNÁ TELEVÍZNA ANTÉNA (STA)**



**9. GRAFICKÉ PRÍLOHY :**

ČÍSLO VÝKRESU	ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH – ADMINISTRATÍVNA NÁJOMNÁ JEDNOTKA:
1	SITUÁCIA
2	BLOK A – B, PÔDORYS 1.NP
3	BLOK C, PÔDORYS 1.NP
4	BLOK D, PÔDORYS 1.NP
5	BLOK E, PÔDORYS 1.NP
6	BLOK F – G, PÔDORYS 1.NP
7	BLOK H, PÔDORYS 1.NP
8	DETAIL UCHYTENIA ROLETY
9	UKONČENIE SADROKARTÓNOVEJ PRIEČKY PRI FASÁDE
12	UMIESTNENIE KOLMÉHO REKLAMNÉHO ŠTÍTU A KAZETOVÝCH PÍSMEN REKLAMY
12a	SCHÉMY VÝVESNÉHO ŠTÍTU A KRABICOVÉHO NÁPISU
12b	DETAILY KOTVENIA VÝVESNÉHO ŠTÍTU A KRABICOVÉHO NÁPISU
13	GEAFICKÉ VYMEDZENIE OBCHODNÉHO NÁJOMNÉHO PRIESTORU
14	PRIEČELIE OBCHODNÉHO NÁJOMNÉHO PRIESTORU – ALT.1
15	PRIEČELIE OBCHODNÉHO NÁJOMNÉHO PRIESTORU – ALT.2
16	PRIEČELIE OBCHODNÉHO NÁJOMNÉHO PRIESTORU – ALT.3
17	REZ OBCHODNÝM NÁJOMNÝM PRIESTOROM
19	INTERIÉROVÝ INFORMAČNÝ PANEL
20	INTERIÉROVÝ INFORMAČNÝ PANEL
21	INTERIÉROVÝ INFORMAČNÝ PANEL