

PRÍLOHA Č.1

k Nájomnej zmluve č. N 4 /2022
č. SAŽP SPO/2022/76

Prenajíateľom:

Obchodné meno: **Z.A.I.C. s.r.o.**
Sídlo: Legionárska 7158/5, 911 01 Trenčín
IČO: 36 344 885
DIČ: 2022018570
IČ DPH: SK2022018570
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 15724/R
Konajúci prostredníctvom: Ing. Dušan Veliký, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Slovenská agentúra životného prostredia
Sídlo: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
Zapísaný: príspevková organizácia zriadená MŽP SR
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „Nájomca“)

Čl. I. Špecifikácia predmetu nájmu

1. Predmetom nájmu sú konkrétne priestory v polyfunkčnom objekte DV Centrum, Legionárska ul.č. 7158/5, 911 01 Trenčín špecifikované v nasledujúcej tabuľke:

Označenie priestoru na výkrese v čl.II. tejto prílohy	5Ad,h
Umiestnenie priestoru	5.N.P jadro A
Celková výmera spoplatnených úžitkových plôch v m ²	35 +48 spolu 83m2
Garážové miesta (počet ks)	1
Príslušenstvo 5A	Terasa ,WC- Ž/M , kuchynka, chodba, REK spoločný pre 5A a,b,c,d,e,f,g,h,i, domový zvonček 5Ad,h, poštová schránka 5Ad,h

2. Predmetom nájmu sú aj spoločné časti budovy polyfunkčného centra, ktorých užívanie je nevyhnutné spolu s predmetom nájmu, a to najmä základy, obvodové múry, strechy, stropy, priečelia, vodorovné nosné a izolačné

konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vchody, schodištia, chodby a pasáže.

3. Predmetom nájmu sú aj spoločné zariadenia budovy polyfunkčného centra, ktorých užívanie je nevyhnutné spolu s predmetom nájmu, a to najmä výťahy, technologické zariadenia a rozvody, bleskozvody, komíny, dátové rozvody, prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektriny, telekomunikačné a dátové prípojky.

Čl. III.

Všeobecné technické štandardy prenajatých priestorov

Stavebno - technické riešenie

Základové konštrukcie

Veľko priemerové pilóty a monolitická železobetónová základová doska.

Zvislé nosné konštrukcie

Zvislé nosné konštrukcie tvoria v prevažnej miere monolitické železobetónové stĺpy a nosné vnútorné železobetónové steny hrúbky 200mm, tvoriace stužujúce jadrá pri schodiskách a výťahoch. Obvodový plášť je murovaný z keramických tvárnic.

Deliace konštrukcie

Štandardom sú konštrukcie medzi jednotlivými prenajímateľnými blokmi. Deliace konštrukcie sú z keramických tvárnic spĺňajúce zvukovú nepriezvučnosť konštrukcie $R_w = 37$ dBA.

Podlahová skladba

V časti Linear je betónová vystužená mazanina na podložke z Nobasilu PP + samonivelizačná vrstva ako príprava pod nášľapnú vrstvu podlahy v prenajímateľných priestoroch. V prenajímateľných priestoroch nášľapná vrstva nie je v cene nájmu. V spoločných priestoroch sa pokračuje nášľapnými vrstvami z kamennej dlažby v pasážach a keramic-kej dlažby v ostatných priestoroch. V garážovej časti sa spolu so stropnými konštrukciami realizuje aj končená povrchová úprava podlahy.

Povrchy stien a obklady

Priečky z keramických tvárnic budú opatrené jednovrstvovou omietkou Baumit. Steny hygienických zariadení sú opatrené keramickým obkladom.

Podhlady

Vo väčšine priestorov sú použité sádkokartónové podhlady Rigips. V garážovej časti Square sú stropy bez povrchovej úpravy.

Vonkajšie výplne otvorov

Sú realizované hliníkové okná a zasklené steny s reflexným izolačným dvojsklom a zvukovou nepriepustnosťou minimálne $R_w = 32 - 36$ dBA.

Vnútorné výplne otvorov

Vnútorné dvere sú prevedené ako laminátové plné hladké dvere do drevenej obložkovej zárubne s bezprahovou úpravou. V hygienických montovaných stenách kabínok sú dvere v dodávke kabínok. Časť vnútorných dverových výplní je prevedená s požiarnou odolnosťou podľa projektu požiarnej ochrany, jedná sa o hliníkové celo presklené steny a plné laminátové dvere.

Tepelné izolácie

Obvodový plášť objektu je prevedený odvetrávaným predsadeným zatepleným obkladom. Stena je zateplená tepelnou izoláciou z minerálnej vlny hr. 130 mm. Na časti fasády je prevedený kompletný kontaktný zateplovací systém Baumit s vrstvou tepelného izolantu 50, 130,80 mm samo zhasínací polystyrén, nad ÚT z extrudovaného polystyrénu. V garážovej časti nie sú tepelné izolácie.

Izolácie proti hluku

V plávajúcich podlahách je izolácia proti kročajovej nepriezvučnosti. Deliace konštrukcie medzi jednotlivými miestnosťami sú v súlade s nariadením vlády SR č. 40/2002 Zb. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami, a sú dodržané najvyššie prípustné hodnoty ekvivalentných hladín a maximálnych hladín hluku v chránených priestoroch.

Hydroizolácie a protiradónová izolácia.

Spodná stavba je opatrená proti radónovou hydroizolačnou fóliou Ekoplast 806 ukladanou na podkladnú textíliu Tatrutex 500. Zhora je fólia chránená ochrannou vrstvou Tatrutex 500 a ochranná vrstva z cementu hr. 50 mm. Hydroizolácia strešného plášťa bude prevedená z PVC fólie Fatrafol kotvenej priťažením. V skladbách striech sú sú parozábrany z asf. pásov Alvenbit AL S 42 H-JCP Štúrovo, Alvenbit ALS 42 H –JSP Štúrovo alebo podobné.

Zámočnícke výrobky

Na hl. schodisku - zložené z dreveného madla upevnenom na plochom profile. Vodorovná výplň z tyčovej ocele. Výška zábradlí je 1100 mm. povrch. úprava nástrek PUR farbou RAL 9007. Montované exteriérové celopresklené zábradlie prevedené z bezpečnostného zábradelného lepeného kaleného skla 2x1mm, do soklových nerezových upevňovacích profilov. Ako madlo je použitý „U“ profil nasadený na sklenú tabuľu.

Na vonkajšej je zábradlie prevedené z nerezových obvodových profilov tvaru L 50/30/10 do ktorých budú našponované systémové nerezové lanká Inox + nerezové systémové ňahovacie skrutky alebo zábradelné sklo.

Nosná OK prechodových rámp medzi „AB“ a parkovacím domom sa prevedú z oceľových nosných profilov tvaru HEB. Prestropenie anglických dvorčiekov a dvojitej podlahy v TS je z pozinkovaných poloroštov hr. 40 mm. Vo vstupoch do objektu sú zabudované v podlahách dvojstupňové samočistiace zóny.

Nátery

Všetky oceľové výrobky okrem nerezových a pozinkovaných konštrukcií sú opatrené ochrannými nátermi v skladbe 2x základný a 2x vrchný polyuretánový náter, v prípade že tieto konštrukcie budú opticky priznané v exteriéri je nutné nanášať ochranné vrstvy striekaním v predpísanej RAL. Sádorkartónové podhl'ady a steny opatrené omietkami sú optarené náterom na báze latexu nanášanom valčekom. Na 1 PP je prevedené dopravné značenie pre odstavné plochy striekaným PUR náterom na podlahovinu Panbex F1.

Zdravotechnika

Kanalizácia objektu je delená z PVC rúr, so samostatným odvodom splaškovej a dažďovej vody zo striech a terás a so samostatným odvodom dažďovej vody z „parkovacieho domu,“. Potrubie splaškovej kanalizácie odvádza odpadnú vodu z hygienických zariadení, čajových kuchyniek a upratovacích komôr. Kanalizácia je vetraná. Kanalizácia tiež odvádza kondenzát od Fancoilov a VZT jednotiek. Dažďová voda zo striech a terás administratívnej časti objektu je odvádzaná vnútornými, dažďovými odpadmi. Odvedenie vody z terás a loggií je cez balkónové zápachové uzávierky so suchou klapkou. Dažďová voda z parkovacieho domu sa odvádza samostatným zvodom, ukončeným v odlučovači ropných látok ORL. Vodovod je privedený jediným potrubím DN 100. Sú napojené hygienické zariadenia, čajové kuchynky, upratovacie komory, vnútorný, požiarový vodovod a ohrievač TUV. Hlavný ležatý rozvod je vedený pod stropom 1.P.P. Z neho sa realizujú odbočky k jednotlivým stúpačkám prevádzkovej vody a hydrantovým stúpačkám. Administratívne priestory na každom podlaží majú samostatné, podružné merania vody. Je zrealizované plastové potrubie pre potreby požiarneho hydrantu potrubie oceľové, závitové, pozinkované, chránené proti roseniu.

Zariaďovacie predmety

Sú keramické s plastovými doplnkami.

Vykurovanie

Vykurovanie objektu je teplovodným dvojrúrkovým systémom s núteným obehom. Je zrealizovaná plynová teplovodná kotolňa – pre zásobovanie teplom celého objektu. Tepelný spád vykurovacej vody je 80/60 C°. Kotolňa je situovaná v samostatnom priestore na 1.P.P. Ako zdroj sú dva plynové kotly. Jeden je kondenzačný,- 460 kW s reguláciou GC1. Jeden je nízkoteplotný, s reguláciou GC1. Celkový výkon kotolne je 920 kW. Obidva kotly sú vyvedené do dymovodov s tmičom hluku, ktoré sú napojené do komínov - antikorový systém. Kotle pracujú pri vysokej účinnosti $\eta = 93 - 96 \%$ a splňajú požiadavku normy STN O6O31O o zálohovaní zdroja. Kotlový okruh je cez rozdeľovač a zberač distribuovaný do jednotlivých vetiev Fancoilov, radiátorov, konvektorov, VZT a teplej úžitkovej vody. Kotly sú dodané s reguláciou na konštantnú teplotu, nadradená regulácia MaR bude zabezpečovať ekvitermickú a kaskádovú reguláciu kotlov, jednotlivých vetiev, teplú úžitkovú vodu.

Vetranie a klimatizácia

Všetky obchodné a kancelárske priestory sú klimatizované. Pomocné priestory sú podľa účelu klimatizované alebo vetrané. Na klimatizáciu sú realizované zdroje chladu na streche a rozvody vedú do jednotlivých miestností do Fan-coilov. Klimatizované sú tiež spoločné pasáže. Garáže sú odvetrané v zmysle STN.

Elektroinštalácia

Je zrealizovaná celoplastovými bezhalogénovými medenými káblami (CXKE-R (V)...) uloženými pod omietkou, v časti trasy, kde sú podhl'ady, na káblových nosných konštrukciách nad podhl'admi. V časti komunikačných priestorov, ktoré slúžia ako únikové cesty (resp. sú požiarno chránené úseky sú káble požiarno (napr. 1-CXKE -V ...) bezhalogénové, s nízkou hustotou dymu, funkčné počas požiaru pre požiarno ventilátory. Pre objekt sú riešené tri stúpacie jadrá pred stúpacími jadrami sú technologické miestnosti s hlavnými rozvádzačmi silnoprúd a slaboprúd. Hlavné napájacie káble v jadrách sú uložené na káblových roštoch . Z každého hlavného rozvádzača sú káblové trasy opatrené káblovými žľabmi inštalovanými nad podhl'admi, v ktorých sú uložené napájacie káble obchodných priestorov, svetelné , zásuvkové okruhy a okruhy napojenia technologických spotrebičov. Spolu s napájacími káblami je v trasách uložená prípojnicová potenciálového vyrovnania (pás FeZn 30/4mm).

Osvetlenie

Podľa charakteru priestoru je použité bodové osvetlenie zapustené žiarovkové, alebo žiarivkové svietidlá na povrchu stropného podhl'adu. Vo všetkých prípadoch je dodržaná normová hodnota osvetlenia v obchodných priestoroch 300 lx, chodby a schodištia 200 lx, kancelárie 300 lx, pomocné priestory 100 lx.

Zásuvky a pripojenia elektro

V malých obchodných priestoroch je minimálne jedna zásuvka. V stredných obchodných priestoroch je inštalovaných minimálne 3 zásuvky a v miestnostiach príslušenstva podľa projektu. V obchodných priestoroch veľkých(supermarket) je inštalovaných minimálne 15 zásuviek. Umiestnenie zásuviek je v zmysle projektu v dosahu káblových roštoch. V priestoroch kancelárií je maximálne 2 zásuvky na jedno pracovné miesto.

Štrukturovaná kabeláž a telekomunikačné rozvody

V kancelárskych podlažiach sú vedené do každého prenajímateľného bloku. Podľa účelu miestností sú rozmiestnené prípojné krabice. Z každej krabice sa dajú pripojiť dve pracovné miesta. Kabeláž je navrhnutá v zmysle ISO/IEC 11801 2nd edition, EN 50173 2nd edition pre kategóriu 5e EIA/TIA 568B. V obchodných priestoroch je možnosť napojenia sa v rackoch a v technologických miestnostiach.

Výťahy a eskalátory

Objekt je vybavený dvoma eskalátormi z 1.N.P. do 2.N.P.
Objekt je ďalej osadený zásobovacím výťahom nosnosti 1125 kg.
Objekt má tiež 6 osobných výťahov nosnosti 675 kg.
V garážovom dome je 1 osobný výťah nosnosti 675 kg.

Záverečné poznámky:

Použitie náhradných materiálov, stavebných prvkov a technických zariadení vyššej ako projektovanej kvality je prípustné.

Inštalácia väčšieho množstva technických prvkov, pripojení a zariadení je prípustné.

Čl. IV.

Špecifikácia stavu dokončenosti prenajatých priestorov a odchýlky od všeobecných štandardov

1. Nájomca požaduje od prenajímateľa odovzdať predmetné priestory v nasledujúcom stave dokončenosti:
V zmysle vyššie uvedených štandardov .

2. Ostatné požiadavky nájomcu: Nájomca plánuje v priestore 5Ad,h uskutočňovať nasledovné stavebné úpravy:.....

Nájomca berie na vedomie, že všetky stavebné úpravy a zmeny, ako aj úpravy technických zariadení v predmetnom priestore hradí nájomca. K uvedeným stavebným úpravám musí dať prenajímateľ samostatný písomný súhlas po preštudovaní projektovej dokumentácie.. V priestoroch 5Ad,h nájomca uskutočnil stavebné úpravy do termínu 30.06.2022.

3. Požiadavky prenajímateľa:

Prenajatý priestor musí byť dokončený po stavebných úpravách v zmysle všeobecných štandardov a v zmysle platnej projektovej dokumentácie z dôrazom na dodržiavanie všeobecne platných technických a právnych predpisov najmä však požiarnych a bezpečnostných podmienok projektu a prevádzkového poriadku objektu..

Nájomca stavebné úpravy bude realizovať mimo bežných pracovných hodín ostatných nájomníkov, prevažne od 15.30 do 22,00 hod , v priebehu soboty a nedele neobmedzene.

Po ukončení nájmu nájomca uvedie priestory do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodnú inak.

Spoločné priestory objektu a i spoločné priestory prislúchajúce k priestoru 5A / chodba, kuchynka, WC-Ž/M REK, terasa/ bude nájomca užívať spoločne s ostatnými nájomcami priestoru 5A a,b,c,d,e,f,g,h,i jadra A. Tieto priestory bude užívať primeraným spôsobom podľa druhu ich funkčnosti s ohľadom a rešpektovaním skutočnosti spoločného užívania aj ostatnými nájomcami jadra 5A.

Čl. V.

Závazky zmluvných strán

1. V prípade, že v čl. IV tejto prílohy sú požadované prenajímateľom špeciálne úpravy, ktoré nie sú v súlade so všeobecnými štandardmi, platia nasledujúce body. V opačnom prípade sú nasledujúce body bezpredmetné.
2. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy predloží projektovú dokumentáciu vlastných stavebných, technologických a interiérových úprav (zmien projektu) na odsúhlasenie prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje, že na základe projektovej dokumentácie stavebných, interiérových a technologických úprav odsúhlasenej prenajímateľom zrealizuje tieto úpravy v termíne podľa predchádzajúcej dohody s prenajímateľom. V tomto termíne je povinný odovzdať ukončené (zrealizované) predmetné úpravy, vrátane všetkých povolení, potvrdení, súhlasov a revízií potrebných na prevádzku prenajatých priestorov prenajímateľovi.

V dňa:

V dňa:

Prenajímateľ

Nájomca