

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

NÁJOMCA

Obchodné meno: **Lucron BTR, s.r.o.**
Sídlo: Legionárska 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07
Zápis: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro,
vločka číslo: 144878/B
IČO: 53 061 063
DIČ: 2121245665
Konajúca prostredníctvom: Ing. Zoltán Müller, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0043 0107 3754
(ďalej ako „Nájomca“)

a

PODNÁJOMNÍK

názov: **Úrad pre verejné obstarávanie**
sídlo: Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava
IČO: 31 797 903
DIČ: 2021511008
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 13 8180 0000 0070 0006 2756
zastúpený: JUDr. Peter Kubovič
funkcia: predseda úradu
email: [REDACTED]
(ďalej ako „Podnájomník“)

(Nájomca, Podnájomník a Vlastník, ďalej tiež samostatne ako „zmluvná strana“ alebo „Zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“ alebo „Zmluvné strany“)

sa nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku dohodli v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení na tejto

ZMLUVE O PODNÁJME (ďalej ako „Zmluva“)

PREAMBULA

Vzhľadom k tomu, že:

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu (ako je tento pojem definovaný nižšie) a prenechať ho inému do užívania v zmysle zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej medzi spoločnosťou VIG Home, s.r.o., so sídlom: Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 44 516 401, zápis v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 55797/B a spoločnosťou VIG Offices, s.r.o., so sídlom: Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 704 547, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140726/B, (ďalej aj ako „Vlastník“ a/alebo „Prenajímateľ“) ako prenájomcom a Nájomcom ako nájomcom v znení jej prípadných neskorších dodatkov (ďalej len „MLA“);
2. Nájomca má záujem prenechať Predmet podnájmu do podnájmu Podnájomníkovi;
3. Podnájomník má rovnako záujem o podnájom Predmetu podnájmu,

uzatvárajú Nájomca, Podnájomník a Prenajímateľ túto Zmluvu o podnájme s nasledovným obsahom.

DEFINÍCIE

Dom rozumie sa ním stavba „Bytový dom BD2“ zapísaná na liste vlastníctva č. 13327 vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, pre okres Trnava, obec: Trnava, katastrálne územie Trnava, ako bytový dom so súpisným číslom 9767, orientačné číslo 6, stojaci na Novomestskej ulici v Trnave a postavený na pozemkoch

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

registra „C“ s parcelným číslom 5292/593, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6 m², (ii) 5292/612, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 974 m².

Garážové stojisko rozumie sa ním státie určené na parkovanie motorového vozidla v nebytovom priestore č. 1 na 2. podzemnom podlaží Domu (ďalej ako „Garáž“), označené vodorovnými dopravným značením pod číslom **G2095**, evidované na liste vlastníctva č. 13327, k. ú. Trnava pod poradovým číslom 82.

Predmet podnájmu rozumie sa ním Garážové stojisko.

Doba podnájmu rozumie sa ňou určité časové obdobie na ktoré, je Zmluva uzatvorená, a to **od 01.02.2025 do 31.01.2026**.

Nájomné rozumie sa ním celková mesačná odplata za užívanie (podnájom) Predmetu podnájmu v zmysle tejto Zmluvy hradená Podnájomníkom Nájomcovi, ktorá predstavuje spolu sumu vo výške **55,- EUR**. Ide o súčet Nájomného za užívanie Predmetu podnájmu a Úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu.

Nájomné za užívanie Predmetu podnájmu rozumie sa ním jednotlivá mesačná odplata za podnájom Garážového stojiska vo výške **30,- EUR**.

Úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu rozumie sa nimi odplata Podnájomníka za mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu pozostávajúce z mesačných pravidelných preddavkov a úhrad, hradených Nájomcom v zmysle zálohového predpisu vystavovaného správcom Domu, najmä za: dodávku tepla, náklady na spoločné priestory Domu ako sú najmä dodávka a spotreba elektriny, servis výťahov, upratovanie, celoročná údržba, odvoz komunálneho odpadu, údržba a opravy spoločných priestorov, príslušenstva a zariadení Domu, havarijnú službu a pod., ktoré sú pre účely tejto Zmluvy dohodnuté vo výške **25,- EUR**.

Kaucia rozumie sa ňou peňažná zábezpeka vo výške **55,- EUR** (ďalej ako „kaucia“), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok Nájomcu voči Podnájomníkovi, a to najmä z dôvodu neplatenia Nájomného, a/alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu podnájmu, a to počas celej Doby podnájmu.

I.

PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Nájomcu, za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, prenechať Podnájomníkovi za odplatu do užívania Predmet podnájmu, t.j. Nájomca prenecháva Predmet podnájmu Podnájomníkovi do podnájmu (ďalej ako „**podnájom**“).
- 1.2 Zámerne vynechané.
- 1.3 **Podnájomník je oprávnený užívať Garážové stojisko výlučne za účelom parkovania osobného motorového vozidla.** Akýkoľvek iný účel podnájmu je vylúčený, čo Podnájomník berie svojim podpisom na vedomie. Užívanie Predmetu podnájmu akoukoľvek inou osobou odlišnou od osoby Podnájomníka uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy je vylúčené
- 1.4 Podnájomník berie na vedomie, že Predmet podnájmu je nový, a v záručnej dobe, v ktorej si môže Prenajímateľ uplatňovať nároky z väd na Predmete podnájmu u zhotoviteľa Domu. **Podnájomník sa zaväzuje ihneď upovedomiť Nájomcu o akejkoľvek vade či škode, ktorú na Predmete podnájmu identifikuje a zaväzuje sa byť súčinný pri jej odstraňovaní, najmä sa zaväzuje, že nebude brániť sprístupneniu Predmetu podnájmu pre vykonanie obhliadky za účelom posúdenia vady a jej odstránenia, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.**

II.

DOBA PODNÁJMU A ZÁNIK PODNÁJMU

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prenecháva Predmet podnájmu do odplatného užívania Podnájomníka na dobu špecifikovanú vyššie v časti Definície ako Doba podnájmu.
- 2.2 **Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník sa zaväzuje upovedomiť Nájomcu minimálne 30 dní pred uplynutím Doby podnájmu, o záujme predĺžiť Doby podnájmu. V prípade, že Nájomca bude so zámerom Podnájomníka súhlasiť, Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť dodatok, ktorým upravia Doby podnájmu,**

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

resp. iné skutočnosti. Najkratšia doba, o ktorú je možné Dobu podnájmu predĺžiť predstavuje 12 mesiacov, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

2.3 Podnájom podľa tejto Zmluvy zanikne:

2.3.1 uplynutím Doby podnájmu;

2.3.2 písomnou dohodou Zmluvných strán;

2.3.3 písomnou výpoveďou, pričom:

2.3.3.1 Nájomca môže vypovedať podnájom, ak

- i. Podnájomník napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Nájomcu poškodzuje Predmet podnájmu alebo spoločné časti, spoločné zariadenia Domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo Domový poriadok v Dome a/alebo Dizajn manuál Domu, v ktorom sa Predmet podnájmu nachádza,
- ii. Podnájomník riadne a včas nezaplatil Nájomné a/alebo Úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu podnájmu za čas dlhší ako dva mesiace, **s 15 dňovou výpovednou lehotou**, ktorá plynie dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane,
- iii. Podnájomník napriek písomnej výzve Nájomcu nedoplnil Kauciu do pôvodnej výšky,
- iv. Podnájomník užíva Predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom, **s 1 mesačnou výpovednou lehotou**, ktorá plynie dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane,

2.3.3.2 Podnájomník môže vypovedať podnájom, ak:

- i. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru, **s 2 mesačnou výpovednou lehotou**, ktorá plynie dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane,
- ii. mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu, **s 2 mesačnou výpovednou lehotou**, ktorá plynie dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane.

2.3.4 odstúpením Nájomcu,

- i. v prípade hrubého porušenia Zmluvy zo strany Podnájomníka, najmä povinnosti podľa čl. IV tejto Zmluvy,
- ii. v prípade opakovaného neuhradenia Nájomného riadne a včas;

2.3.5 odstúpením Podnájomníka,

- i. ak Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, najmä povinnosti podľa čl. IV tejto Zmluvy,
- ii. ak sa Predmet podnájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením ani nedbalosťou Podnájomníka.

V prípade, ak Podnájomník ukončí Zmluvu bez uvedenia dôvodu a/alebo sa z Predmetu podnájmu odsťahuje bez uvedenia dôvodu a/alebo ak ukončí Zmluvu úkonom označeným ako odstúpenie, pričom nie je daný dôvod na odstúpenie podľa Zmluvy a/alebo kogentných ustanovení právnych predpisov a/alebo ukončí Zmluvu úkonom označeným ako výpoveď, pričom nie je daný dôvod výpovede podľa tejto Zmluvy a/alebo kogentných ustanovení právnych predpisov, platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že Podnájomca ukončil Zmluvu zaplatením odstúpeného vo výške Kaucie. Nájomca je oprávnený započítať nárok na zaplatenie odstúpeného podľa predchádzajúcej vety s povinnosťou vrátiť Nájomcovi Kauciu pri ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy. Zmluva sa v takomto prípade ukončuje momentom uskutočnenia úkonu uvedeného v prvej vete tohto ustanovenia, resp. v momente keď takýto úkon je doručený alebo sa dostane do sféry dispozície Nájomcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany vylučujú aplikáciu ustanovenia § 355 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

2.4 Účinnosť odstúpenia, zánik podnájmu a zrušenie Zmluvy sú dané dňom doručenia písomného odstúpenia Podnájomníkovi alebo ak Nájomca určí účinnosť odstúpenia, zánik podnájmu a zrušenie Zmluvy na neskorší termín (najneskôr 30 dní po doručení odstúpenia), nastávajú tieto účinky dňom uvedeným v písomnom odstúpení doručenom Podnájomníkovi. V prípade ukončenia Zmluvy odstúpením Nájomcu, Podnájomník je v

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

takomto prípade povinný uvoľniť a odovzdať Predmet podnájmu v lehote do 2 pracovných dní odo dňa účinnosti odstúpenia. Ak Podnájomník neuvolní Predmet podnájmu najneskôr v lehote podľa predchádzajúcej vety, Nájomca má právo vyťahovať Podnájomníka (a/alebo akúkoľvek tretiu osobu) a dať jeho veci do úschovne na náklady Podnájomníka. Nájomca je v takomto prípade oprávnený si ponechať Kauciu v plnej výške ako zmluvnú pokutu. Uplatnením tejto zmluvnej pokuty nezaniká nárok na úhradu prípadnej náhrady škody a prípadných nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu. V prípade, ak dôjde k platnému ukončeniu Zmluvy Podnájomníkom, ustanovenia toho bodu 2.4. Zmluvy sa použijú primerane.

- 2.5 Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán, a to odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy sa však nedotýka práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve ako aj riešenia sporov medzi Zmluvnými stranami. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá Zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.
- 2.6 Po skončení podnájmu, jedným zo spôsobov predpokladaných týmto článkom Zmluvy, sa Podnájomník zaväzuje odovzdať Predmet podnájmu vrátane všetkých kópií kľúčov od Predmetu podnájmu a spoločných priestorov Domu a všetkých ovládačov brán, v termíne, vzájomne dohodnutom Zmluvnými stranami (najneskôr však posledný deň trvania podnájmu podľa tejto Zmluvy, a to do 17.00 hod. pokiaľ sa nepostupuje v zmysle bodu 2.4 Zmluvy), oproti podpisu Protokolu o odovzdaní/prevzatí Predmetu podnájmu, pričom Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť, že Predmet podnájmu odovzdá Nájomcovi v stave čistom, vypratanom, t.j. v stave v akom bol Predmet podnájmu Podnájomníkovi odovzdaný pre účely plnenia tejto Zmluvy, s ohľadom na obvyklé opotrebenie primerané Dobe podnájmu.

III.

CENA PODNÁJMU A SPÔSOB ÚHRADY NÁJMU

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník sa zaväzuje hradiť Nájomné, vo výške špecifikovanej vyššie v časti Definície, mesačne vopred, **najneskôr do pätnásteho kalendárneho dňa v mesiaci**, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné hradí, formou bezhotovostného prevodu na bankový účet Nájomcu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre pravidelné bezhotovostné úhrady Nájomného v prospech bankového spojenia Nájomcu, ktoré je uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, použije Podnájomník nasledovný variabilný symbol: číslo Zmluvy, pri zadaní poznámky: názov Podnájomníka.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko k odovzdaniu Predmetu podnájmu do užívania Podnájomníkovi dôjde prvý deň Doby podnájmu, Podnájomník sa zaväzuje uhradiť prvé Nájomné za prvý mesiac Doby podnájmu tak, aby Nájomné bolo v čase odovzdania Predmetu podnájmu pripísané na bankovom účte Nájomcu.
- 3.3 Nedoplatky na Úhradách za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu oproti mesačnému limitu uvedenému v Definícii Úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu vyrubené Nájomcovi zo strany správcu Domu a/alebo zo strany dodávateľa elektrickej energie je Podnájomník povinný uhradiť Nájomcovi na základe Nájomcom predložených faktúr a/alebo vyúčtovaní, najneskôr do 14 dní odo dňa obdržania predmetného vyúčtovania Podnájomníkom.
- 3.4 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že kaucia vo výške 55,- EUR, zložená Podnájomcom na základe Zmluvy o podnájme garážového miesta uzatvorenej dňa 31. 1. 2024, zverejnenej v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky pod ID zmluvy 8881918, sa započítava na účely tejto Zmluvy s Kauciou, ktorá je špecifikovaná v časti Definície tejto Zmluvy. Podnájomca týmto potvrdzuje, že nemá nárok na vrátenie pôvodnej kaucie, nakoľko táto sa považuje za plne započítanú na účely tejto Zmluvy. Na základe písomnej výzvy Nájomcu je Podnájomník povinný, v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy, doplniť Kauciu do pôvodne dohodnutej výšky, ak Nájomca preukázateľne použije Kauciu alebo jej časť na úhradu pohľadávok podľa tejto Zmluvy alebo so Zmluvou súvisiacich. Po skončení podnájomného pomeru podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Podnájomníkovi nevyčerpanú časť Kaucie najneskôr v lehote dvoch mesiacov odo dňa, keď Podnájomník vypratá Predmet podnájmu a vysporiadal s Nájomcom všetky nároky súvisiace s podnájomným pomerom v zmysle tejto Zmluvy.
- 3.5 V prípade, ak Podnájomník bude požadovať ukončenie tejto Zmluvy dohodou v lehote kratšej ako je dohodnutá Doba podnájmu, a teda v lehote kratšej ako 1 rok od uzatvorenia tejto Zmluvy alebo od predĺženia Doby

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

podnájmu na 1 rok, je Nájomca s ohľadom na porušenie povinnosti Podnájomníka odplatne užívať Predmet podnájmu po dohodnutú Doby podnájmu, oprávnený si ponechať Kauciu v plnej výške ako zmluvnú pokutu za nedodržanie Doby podnájmu. V prípade porušenia povinností stanovených touto Zmluvou, dôsledkom ktorých bude ukončenie tejto Zmluvy v zmysle bodu 2.3.3.1 a 2.3.4 Zmluvy, Podnájomník sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu rovnajúcu sa sume jednomesačného nájomného za užívanie Predmetu podnájmu v zmysle tejto Zmluvy. Podnájomník s dohodnutými zmluvnými pokutami bezvýhradne súhlasí a ich výšku, vzhľadom k obsahu záväzku v zmysle tejto Zmluvy, považuje za primeranú. Uplatnením zmluvných pokút v zmysle tohto bodu Zmluvy nezaniká nárok na úhradu prípadnej náhrady škody resp. prípadných nedoplatkov na Nájomnom a/alebo Úhradách za plnenia spojených s užívaním Predmetu podnájmu.

- 3.6 **Ak Podnájomník neuhradí Nájomné Nájomcovi do piatich dní po splatnosti Nájomného v zmysle bodu 3.2 Zmluvy, Podnájomník je povinný uhradiť Nájomcovi úroky z omeškania vo výške podľa príslušných platných právnych predpisov za každý deň omeškania s úhradou Nájomného a zároveň zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania s úhradou nájomného. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Nájomcu voči Podnájomníkovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.**
- 3.7 Zámerne vynechané.
- 3.8 Podnájomník nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu voči Podnájomníkovi na Nájomnom ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Nájomcu voči Podnájomníkovi vzniknutým na základe Zmluvy a nie je ani oprávnený zdržiavať a neplatiť nájom alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy alebo so Zmluvou súvisiace (napr. platba elektrickej energie dodávateľovi elektrickej energie) z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Podnájomníka voči Nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3.9 Nájomca má právo započítať akékoľvek prijaté platby Podnájomníka na akékoľvek splatné záväzky Podnájomníka voči Nájomcovi bez ohľadu na prípadné rozdiely v údajoch Podnájomníka (napr. v identifikácii platieb atď.), a to v poradí podľa rozhodnutie Nájomcu.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Nájomca odovzdá Podnájomníkovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel. Podnájomník berie na vedomie, že dňom prevzatia Predmetu podnájmu prechádza nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete podnájmu na Podnájomníka. Odovzdanie Predmetu podnájmu bude vykonané po podpise tejto Zmluvy a zároveň oproti podpisu Protokolu o odovzdaní/prevzatí Predmetu podnájmu, ktorý sa bude považovať za prílohu č. 1 tejto Zmluvy. V Protokole o odovzdaní/prevzatí Predmetu podnájmu Zmluvné strany vyznačia všetky a akékoľvek vady a nedorobky nachádzajúce sa v Predmete podnájmu. V prípade, ak Predmet podnájmu nebude odovzdaný a Protokol o odovzdaní/prevzatí Predmetu podnájmu nebude riadne podpísaný ku prvému dňu Doby podnájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva bez ďalšieho zaniká. Dohoda podľa predchádzajúcej vety sa považuje za rozvazovaciu podmienku účinnosti Zmluvy a Zmluva zanikne márnym uplynutím lehoty uvedenej v tomto ustanovení. V takomto prípade, ak Predmet podnájmu nebol odovzdaný z dôvodov na strane Podnájomníka, Podnájomník sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného Nájomného. Nájomca je oprávnený použiť na uhradenie takejto zmluvnej pokuty Kauciu, ak táto už bola zo strany Podnájomníka uhradená.
- 4.2 Podnájomník je povinný po dobu účinnosti tejto Zmluvy starať sa o Predmet podnájmu tak, aby na ňom nevznikla žiadna škoda a v prípade vzniku škody na Predmete podnájmu je Podnájomník za ich vznik zodpovedný, ak vzniknú inak, než bežným opotrebením. Podnájomník sa zaväzuje odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu Nájomcovi za predmetné škody, a to najneskôr do konca platnosti a účinnosti tejto Zmluvy. Týmto ustanovením nie je nijakým spôsobom dotknuté právo Nájomcu na postup v zmysle ustanovenia 3.5 Zmluvy.
- 4.3 Podnájomník sa ďalej zaväzuje oznámiť Nájomcovi (emailom: [REDAKOVANÉ]) bez zbytočného odkladu potrebu akýchkoľvek opráv na Predmete podnájmu, aj tie, ktoré vznikli bez zavinenia Podnájomníka. Nájomca je povinný opraviť a/alebo odstrániť v primeranej dobe závady, alebo nedostatky vzniknuté na Predmete podnájmu, ktoré vznikli bez zavinenia Podnájomníka, s výnimkou drobných, bežne sa vyskytujúcich porúch, a/alebo opotrebenia materiálu ktorých odstránenie sa Podnájomník zaväzuje zabezpečiť do výšky maximálne 30,- EUR/ za jednotlivú drobnú závadu na vlastné náklady. V prípade nesplnenia povinnosti Nájomcu, Podnájomník môže odstrániť tieto nedostatky alebo závady sám, a to na náklady Nájomcu, ak Podnájomník potrebu opravy Nájomcovi oznámil a ten opravu neobstaral do 30 dní od jej nahlásenia Nájomcovi alebo

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

v odôvodnených prípadoch (napr. z dôvodu dodržania technologického postupu) do 90 dní od jej nahlásenia Nájomcovi, a to na náklady Prenajímateľa, ktoré budú započítané s najbližším splatným mesačným nájomným). Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak sa jedná o záručné opravy, ktoré je povinný vykonať na svoje náklady zhotoviteľ Domu, nie je Nájomca v omeškani so splnením svojej povinnosti v zmysle tohto bodu počas doby, počas ktorej je v omeškani zhotoviteľ Domu a Nájomca ani Podnájomca nie je oprávnený realizovať takúto opravu sám. Podnájomník sa zaväzuje poskytnúť pri oprave, resp. odstraňovaní škody Nájomcovi súčinnosť, spočívajúcu najmä v sprístupnení Predmetu podnájmu, resp. v sprístupnení Predmetu podnájmu Nájomcom povereným osobám, ktoré vykonajú nápravu. Platí, že v prípade porušenia povinnosti Podnájomníka oznámiť potrebu opráv Nájomcovi v zmysle prvej vety tohto bodu Zmluvy, zodpovedá Podnájomník za škodu tým spôsobenú a stráca nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet podnájmu pre jeho vady, ktoré sa včas Nájomcovi neoznámia.

- 4.4 Podnájomník sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu na dohodnutý účel podnájmu v zmysle bodu 1.3 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet podnájmu neprenehá do užívania (t.j. nedá do podnájmu) tretej osobe.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť Podnájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu podnájmu.
- 4.6 Podnájomník berie na vedomie, že je povinný zdržať sa akýchkoľvek stavebných a iných zásahov, ktoré by mali za následok zmeny na Predmete podnájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti Podnájomníkom, sa Podnájomník zaväzuje uhradiť Nájomcovi akékoľvek náklady priamo súvisiace s uvedením Predmetu podnájmu do pôvodného stavu ako aj všetku škodu ktorá by mu tým vznikla.
- 4.7 Podnájomník sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu tak, aby nerušil v užívaní vlastníkov/užívateľov susedných bytov/apartmánov, a aby im nespôsobil škodu a neohrozoval ich látkami a zariadeniami ohrozujúcimi životné prostredie výparmi, hlukom, nevhodným správaním, vibráciami a pod. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy.
- 4.8 Podnájomník sa zaväzuje, že v Predmete podnájmu nebude fajčiť a ani bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ktorý bude podmienený súhlasom Prenajímateľa, chovať domáce zvieratá. Porušenie jednotlivce povinnosti v zmysle predchádzajúcej vety sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.
- 4.9 Nájomca a/alebo osoby poverené Nájomcom majú právo vstupu do Predmetu podnájmu len po predchádzajúcom upozornení Podnájomníka (24 hodín vopred), za jeho prítomnosti, a to najmä za účelom kontroly, že Podnájomník užíva Predmet podnájmu riadnym a v zmysle tejto Zmluvy dohodnutým spôsobom, pričom toto právo má Nájomca minimálne jedenkrát za dva mesiace. Podnájomník je povinný poskytnúť Nájomcovi a/alebo osobe poverenej Nájomcom súčinnosť podľa predchádzajúcej vety. Podnájomník nie je oprávnený urobiť zásahy, zamedzujúce prístup Nájomcu do Predmetu podnájmu.
- 4.10 Zámerne vynechané.
- 4.11 Podnájomník sa zaväzuje sprístupniť Predmet podnájmu, a to aj opakovane, za účelom vykonávania obhliadok pre ďalších záujemcov pre podnájom Predmetu podnájmu 90 dní pred dňom ukončenia tejto Zmluvy, a to vždy v termíne vzájomne dohodnutom medzi Zmluvnými stranami.
- 4.12 Podnájomník vyhlasuje, že po dobu platnosti tejto Zmluvy bude dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania v zmysle Občianskeho zákonníka.
- 4.13 Zámerne vynechané.
- 4.14 Zámerne vynechané.
- 4.15 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet podnájmu bude užívať osoba uvedená v záhlaví Zmluvy ako Podnájomník. V prípade, ak má dôjsť k zmene osôb a/alebo počtu osôb užívajúcich Predmet podnájmu, sú Zmluvné strany povinné podpísať dodatok k tejto Zmluve s uvedením nového počtu osôb užívajúcich Predmet podnájmu. Bez dodatku podľa predchádzajúcej vety nie je možné zmeniť osoby a/alebo počet osôb užívajúcich Predmet podnájmu. Podnájomník berie na vedomie, že v prípade akýchkoľvek zmien v osobách užívajúcich Predmet podnájmu, počet osôb užívajúcich Predmet podnájmu nesmie prekročiť 2 osoby.

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

- 4.16 Zámerne vynechané.
- 4.17 Zámerne vynechané.
- 4.18 Zámerne vynechané.
- 4.19 Zámerne vynechané.
- 4.20 Zámerne vynechané.
- 4.21 Zámerne vynechané.

V.

PRAVIDLÁ UŽIVANIA PRIESTORU GARÁŽE

- 5.1 Podnájomník má právo v priestoroch podzemnej Garáže Domu výlučne užívať Garážové stojisko, ktoré tvorí Predmet podnájmu a je pre tieto účely vymedzené vodorovným dopravným značením.
- 5.2 Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť, že Podnájomník alebo osoby v zmysle článku I bod 1.3 Zmluvy budú vstupovať do priestoru Garážového stojiska spôsobom, ktorým nebude brániť alebo obmedzovať ostatných užívateľov (vrátane správcu Domu) Garáže v užívaní garážových stojísk a Podnájomník (vrátane osôb v zmysle článku I bod 1.3 Zmluvy) je povinný :
 - 5.2.1 dodržiavať poriadok a čistotu v Garáži,
 - 5.2.2 zdržať sa akýchkoľvek činností, ktoré by mohli znemožniť alebo obmedziť výkon vlastníckeho práva ku garážovým stojiskám, a/alebo spoločným častiam a/alebo spoločným zariadeniam, najmä:
 - 5.2.3.1 neparkovať na inom ako na Garážovom stojisku, na inom garážovom stojisku odlišnom od Garážového stojiska, ktoré je Predmetom podnájmu;
 - 5.2.3.2 neparkovať na Garážovom stojisku spôsobom brániacim parkovať inému vlastníkovi/užívateľovi susedného garážového stojisko;
 - 5.2.3.3 neužívať Garážové stojisko v rozpore s touto Zmluvou, Domovým poriadkom Domu, Dizajn manuálom Domu a právnym poriadkom alebo dobrými mravmi;
 - 5.2.3.4 neodkladať si veci (trvalo alebo dočasne) do priestoru Garážového stojiska,
 - 5.2.3 na prejazd a prechod Garážou využívať len miesta na to určené a dodržiavať zvislé a vodorovné dopravné značky umiestnené v Garáži,
 - 5.2.4 komunikačné priestory Garáže využívať len v súlade s ich účelom,
 - 5.2.5 umožniť správcovi Domu vrátane jeho zamestnancov alebo ním povereným osobám vstup do Garáže za účelom vykonania údržby a prípadných opráv Garáže a/alebo Garážového stojiska /alebo spoločných častí/ spoločných zariadení Domu.
- 5.3 Podnájomník sa zaväzuje do priestorov podzemnej Garáže nevpušťať parkovať žiadnu inú osobu, ani návštevníkov Podnájomníka; predmetný zákaz sa nevzťahuje na osoby v zmysle článku I bod 1.3 Zmluvy.

VI.

KOMUNIKÁCIA A DORUČOVANIE

- 6.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia, že všetky prejavy vôle podľa tejto Zmluvy môžu Zmluvné strany doručovať poštou a/alebo prostredníctvom e-mailu, a to na nasledovné emailové adresy:
 - Nájomca: [REDACTED] (aj v prípade vecí technických a pre účely hlásenia závad),
 - Podnájomník: emailová adresa Podnájomníka uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto Zmluvy doručované poštou sa pokladajú za doručené i keď:
 - 6.2.1. Zmluvná strana odmietne prevziať poštovú zásielku, a to dňom odmietnutia prevzatia Zmluvnou stranou;
 - 6.2.2 poštová zásielka sa vráti ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to tretím dňom jej uloženia na pošte, a to i v prípade, že sa o nej adresát nedozvie.

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto Zmluvy doručované emailom sa pokladajú za doručené nasledujúci pracovný deň od ich zaslania pokiaľ nebude písomne potvrdené ich prijatie druhou zmluvnou stranou v skorší termín.

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená v **štyroch (4) vyhotoveniach**, každý z nich s právnymi účinkami originálu, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 7.3 Zmluvné strany potvrdzujú, že okamihom uplynutia doby nájmu dohodnutej v MLA medzi Vlastníkom a Nájomcom, čoho právnym následkom bude zánik MLA, vstúpi Vlastník automaticky do pozície Prenajímateľa voči Podnájomcovi, čo znamená, že Vlastník bude mať všetky práva, ktoré táto Zmluva priznáva Nájomcovi. A v tom istom okamihu sa automaticky zmení podnájomný vzťah založený touto Zmluvou na nájomný vzťah s rovnakým predmetom nájmu ako je Predmet podnájmu a rovnakým obsahom práv a povinností jej budúcich zmluvných strán, ak sa Vlastník a Podnájomca nedohodnú inak, s čím Podnájomca bezvýhradne súhlasí. Za týmto účelom Vlastník a Podnájomca uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým formálne zosúladia ich vzájomný vzťah. Podnájomca zároveň berie na vedomie, že uvedená skutočnosť nemá vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy, pričom je Podnájomca zároveň povinný uzatvoriť s Vlastníkom dodatok k tejto Zmluve podľa tohto bodu Zmluvy. V prípade, ak Podnájomca odmietne uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve v zmysle tohto bodu Zmluvy a nesplní túto povinnosť ani v dodatočnej lehote 15 kalendárnych dní odo dňa písomnej výzvy Vlastníka, vzniká Vlastníkovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške Kaucie, s čím Podnájomca vyjadruje podpisom na tejto Zmluve svoj súhlas. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Vlastníka na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
- 7.4 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne iba v písomnej forme, a to očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými Zmluvnými stranami.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ich zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 7.6 Podnájomník ako dotknutá osoba svojím podpisom berie na vedomie, že osobné údaje Podnájomníka v rozsahu meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, štátne občianstvo, emailová adresa, telefónne číslo a prípadne všetky ďalšie údaje, ktoré Podnájomník oznámi Nájomcovi v súvislosti s uzatvorením a plnením podľa tejto Zmluvy, Nájomca ako prevádzkovateľ spracúva na základe a v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR), za účelom vykonania opatrení smerujúcich k uzatvoreniu tejto Zmluvy v rámci predzmluvných rokovaní, plnenia Zmluvy ako aj plnenia zákonných povinností Nájomcu v súvislosti s vedením účtovníctva. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie Zmluvy s dotknutou osobou a bez ich poskytnutia by Nájomca nedokázal riadne plniť Zmluvu alebo plniť svoje zákonné povinnosti. Osobné údaje Podnájomníka budú spracúvané a uchovávané po dobu trvania zákonnej povinnosti Nájomcu evidovať a archivovať predmetné osobné údaje. Nájomca je oprávnený osobné údaje zverejniť ako aj poskytnúť ich v nevyhnutnom rozsahu aj svojim subdodávateľom (poradcom, audítorm, advokátom), orgánom verejnej moci a iným osobám. Podnájomník má právo požadovať od Nájomcu prístup k osobným údajom týkajúcim sa ho a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietat' proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov a právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Nájomca nevykonáva automatizované rozhodovanie. Podnájomník môže kontaktovať Nájomcu na adrese jeho sídla alebo emailom uvedeným v tejto Zmluve.
- 7.7 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevyhnutné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevyhnutnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto Zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevyhnutnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy z hľadiska tejto nevyhnutnosti alebo neplatnosti.

ZMLUVA O PODNÁJME GARÁŽOVÉHO STÁTIA

Číslo zmluvy: 2095

- 7.8 Podnájomník podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že Príloha č. 2 mu bola zo strany Nájomcu poskytnutá v elektronickej forme zaslaním na email Podnájomníka najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy Podnájomníkom a že sa s ňou Podnájomník riadne oboznámil pred podpisom tejto Zmluvy.
- 7.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola spísaná podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak svojho súhlasu s ňou a jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.10 Prílohy:
7.10.1 Príloha č. 1 Protokol o prevzatí/odovzdaní Predmetu nájmu
7.10.2 Príloha č. 2 Domový poriadok Domu a Dizajn manuál Domu

V Trnave dňa *29. 1. 2025*

Nájomca

Ing. Zoltán Müller, konateľ

V Bratislave dňa **29. JAN. 2025**

Podnájomník

Úrad pre verejné obstarávanie

JUDr. Peter Kubovič, predseda úradu



**PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ PREDMETU PODNÁJMU
DO UŽÍVANIA PODNÁJOMNÍKOVI (ďalej len „protokol“)**

Odozdávajúci:

Obchodné meno: **Lucron BTR, s.r.o.**
Sídlo: Legionárska 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
vločka číslo: 144878/B
IČO: 53 061 063
DIČ: 2121245665
Konajúca prostredníctvom: Ing. Zoltán Müller, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0043 0107 3754
(ďalej spolu ako „Odozdávajúci“)

Preberajúci:

názov: **Úrad pre verejné obstarávanie**
sídlo: Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava
IČO: 31 797 903
DIČ: 2021511008
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 13 8180 0000 0070 0006 2756
zastúpený: JUDr. Peter Kubovič
funkcia: predseda úradu
(ďalej len „Preberajúci“)

ODOVZDÁVAJÚCI AKO NÁJOMCA A PREBERAJÚCI AKO PODNÁJOMNÍK, AKO ZMLUVNÉ STRANY ZMLUVY O PODNÁJME, ČÍSLO ZMLUVY G2098 (ĎALEJ AKO „ZMLUVA O PODNÁJME“), PREDMETOM KTOREJ JE ODPLATNÉ PRENECHANIE PREDMETU PODNÁJMU ODOVZDÁVAJÚCIM DO UŽÍVANIA PREBERAJÚCEMU, TÝMTO PODPISUJÚ TENTO PROTOKOL PRE ODOVZDANIE A PREVZATIE NASLEDOVNÉHO PREDMETU PODNÁJMU:

Garážové stojisko rozumie sa ním státie určené na parkovanie motorového vozidla v nebytovom priestore č. 1 na 2. podzemnom podlaží Domu (ďalej ako „Garáž“), označené vodorovnými dopravným značením pod číslom **G2095**, evidované na liste vlastníctva č. 13327, k.ú. Trnava pod poradovým číslom 82.

Dom rozumie sa ním stavba „Bytový dom BD2“ zapísaný na liste vlastníctva č. 13327 vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, pre okres Trnava, obec: Trnava, katastrálne územie Trnava, ako bytový dom so súpisným číslom 9767, orientačné číslo 6, stojaci na Novomestskej ulici v Trnave a postavený na pozemkoch registra „C“ s parcelným číslom 5292/593, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6 m², (ii) 5292/612, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 974 m².

ODOVZDÁVAJÚCI PODPISOM TOHTO PROTOKOLU PREHLASUJE, ŽE PREDMET PODNÁJMU JE V STAVE SPÔSOBILOM NA JEHO UŽÍVANIE V SÚLADE S ÚČELOM PODNÁJMU DOHODNUTOM V ZMLUVE.

PREDMETOM ODOVZDANIA SÚ:

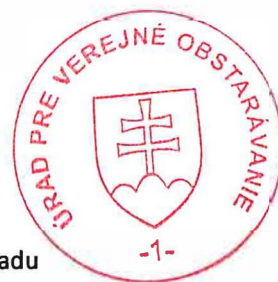
..... = / = **Diaľkové ovládanie od garáže**
..... = / = **čip pre vstup do garáže**

PODPISOM TOHTO PROTOKOLU DOCHÁDZA K ODOVZDANIU A PREVZATIU NEHNUTEĽNOSTÍ UVEDENÝCH V ZMLUVE O PODNÁJME PRE ÚČELY ZMLUVY O PODNÁJME. TENTO PROTOKOL PREDSTAVUJE NEODDELITEĽNÚ PRÍLOHU ZMLUVY O PODNÁJME.

ODOVZDÁVAJÚCI AJ PREBERAJÚCI POTVRDZUJÚ, ŽE KAŽDÝ Z NICH PREVZAL JEDEN ORIGINAL TOHTO ZÁPISU.

V Trnave, dňa 29.1.2025
Nájomca/Odovzdávajúci
Lucron BTR, s.r.o.

29. JAN. 2025
V Bratislave, dňa
Podnájomník/Preberajúci
Úrad pre verejné obstarávanie



.....
Bc. Zuzana Jajcay,
na základe splnomocnenia

.....
JUDr. Peter Kubovič, Predseda úradu

arboria

DOMOVÝ PORIADOK

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O DOME	4
3.	SPRÁVA A ÚDRŽBA DOMU	6
3.1	Prvý vlastník Domu	6
3.2	Organizácia správy Domu	6
3.3	Právo na vstup do bytu, resp. nebytového priestoru	6
4.	BEZPEČNOSŤ A OCHRANA	7
4.1	Všeobecne	7
4.2	Požiarna ochrana	7
4.3	Postup pri vzniku požiaru	8
5.	PRÁVA A POVINNOSTI UŽÍVATEĽOV DOMU	9
5.1	Práva a povinnosti užívateľov bytov a nebytových priestorov pri ich užívaní	9
5.2	Stavebné úpravy bytov a nebytových priestorov v Dome	9
6.	UŽÍVANIE DOMU	10
6.1	Užívanie Spoločných častí a Spoločného príslušenstava Domu	10
6.2	Užívanie Spoločného príslušenstva Domu	10
6.3	Pokoj v Dome	11
6.4	Uzamykanie Domu	11
6.5	Zabezpečenie prístupu do Domu	11
6.6	Poriadok a čistota v Dome a jeho okolí	11
6.7	Informačné zariadenia v Dome	12
6.8	Vyvesovanie a vykladanie predmetov z okien, balkónov, lodží a terás	12
6.9	Chov domácich zvierat	13
6.10	Zásahy do fasády Domu	13

1. ÚVOD

Tento Domový poriadok v znení všetkých neskorších zmien a dodatkov (ďalej ako „**Domový poriadok**“) sa vzťahuje na všetky byty, nebytové priestory a spoločné priestory v Dome (tak ako je tento pojem definovaný nižšie) a upravuje najmä prevádzkové vzťahy a vzájomné vzťahy vlastníkov bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, vlastníkov nebytových priestorov a osôb, ktoré vykonávajú práce na základe pracovnoprávneho alebo obdobného právneho vzťahu s niektorou z osôb oprávnenou užívať nebytový priestor, nájomcov, podnájomníkov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, a iných osôb prechodne sa nachádzajúcich v Dome t.j. všetkých osôb zdržiavajúcich sa v Dome (ďalej spolu ako „**Užívatelia**“) a správcu Domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov v Dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení Domu a garáží v Dome.

Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v Dome upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti Užívateľov bytov a nebytových priestorov v Dome, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom Domového poriadku dotknuté. V prípade rozporu medzi ustanoveniami tohto Domového poriadku, ustanoveniami uzatvorenej zmluvy o výkone správy a ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, majú tieto pred ustanoveniami Domového poriadku prednosť.

Tento Domový poriadok sa stáva účinným a záväzným voči všetkým Užívateľom dňom jeho zverejnenia a sprístupnenia na viditeľnom mieste v Dome. Domový poriadok sa stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy a vyhlásením vlastníka o pristúpení ku zmluve o výkone správy v zmluve o prevode vlastníctva k bytu, resp. nebytovému priestoru ako nadobúdacieho titulu vlastníckeho práva bytu, resp. nebytového priestoru v Dome vlastník pristupuje aj k dodržiavaniu Domového poriadku. Vlastník pristupuje k dodržiavaniu Domového poriadku aj podpisom zmluvy o užívaní nehnuteľností, ktorej súčasťou je tento Domový poriadok ako príloha zmluvy o výkone správy. Akékoľvek zmeny a dodatky Domového poriadku sú voči vlastníkom a Užívateľom v Dome účinné schválením zmien na schôdzi vlastníkov, pokiaľ sa tieto nedohodnú na neskoršom dátume účinnosti, pričom správca Domu vykoná zmenu v písomnej forme Domového poriadku bez zbytočného odkladu a zverejní ho na viditeľnom mieste v Dome. Správca Domu je v prípade zmien všeobecných právnych predpisov týkajúcich sa práv a povinností uvedených v tomto Domovom poriadku oprávnený jednostranne zmeniť tento Domový poriadok a takto vykonaná zmena Domového poriadku bude Užívateľom Domu oznámená spôsobom zverejnenia a sprístupnenia na viditeľnom mieste v Dome (t.j. na mieste obvyklom).

Vlastník bytu a nebytového priestoru v Dome je zodpovedný za s Domovým poriadkom rozporné konanie osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, svojich návštev, ako aj všetkých Užívateľov, ktorých vstup do Domu vlastník umožnil a je povinný zabezpečiť, aby ich správanie nepoškodzovalo a neohrozovalo záujmy ostatných Užívateľov Domu, nebolo v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto Domovým poriadkom. Vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v Dome je povinný oboznámiť všetky osoby oprávnené konať v jeho mene, ako aj ostatné osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Dome, s obsahom tohto Domového poriadku. Ak z porušenia povinností stanovených týmto Domovým poriadkom vzniknú správcovi Domu škody, tieto je povinný uhradiť dotknutý vlastník.

2. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O BYTOVOM DOME

„Dom“

je bytový dom s názvom „Bytový dom BD1“, vedený Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 13647 pre katastrálne územie Trnava, stojaci na Zastavanom pozemku (tak ako je tento pojem definovaný nižšie).

Dom bol realizovaný stavebníkom – spoločnosťou **Arboria Piešťanská BD1, s. r. o.**, so sídlom: Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, číslo vložky: 116749/B, IČO: 50 645 579, DIČ: 2120431368, v súlade so stavebným povolením podľa projektovej dokumentácie spracovanej príslušným projektantom a podľa podmienok vo vydaných povoleniach a stanoviskách dotknutých subjektov.

„Garážou 1“

sa rozumie nebytový priestor č. 1 (označený ako „Garáž“), nachádzajúci sa na -2.p. Domu, vchod: Novomestská (17 garáž.státí), určený na parkovanie motorových vozidiel a motocyklov Užívateľov v Dome.

„Garážou 2“

sa rozumie nebytový priestor č. 2 (označený ako „Garáž“), nachádzajúci sa v suteréne Domu, vchod: Novomestská (17 garáž.státí), určený na parkovanie motorových vozidiel a motocyklov Užívateľov v Dome.

„Garážou 3“

sa rozumie nebytový priestor č. 3 (označený ako „Garáž“), nachádzajúci sa v suteréne a na -2.p. Domu, vchod: vchod: (88 garáž.státí na -1. a -2.p), určený na parkovanie motorových vozidiel a motocyklov Užívateľov v Dome.

„Garážou“ sa rozumie spoločné označenie pre Garáž 1, Garáž 2 a Garáž 3.

„Pozemkami“

sa rozumie spoločné označenie pre Príľahlý pozemok a Zastavaný pozemok.

„Príľahlým pozemkom“

sa spoločne rozumejú nasledovné pozemky parcely registra „C“ s parcelným číslom (i) 5292/589, druh pozemku: Ostatná plocha, o výmere 10 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 13647 vedenom pre k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava a pozemky registra „C“ s parcelným číslom (ii) 5292/548, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 513 m², (iii) 5292/611, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 281 m², (iv) 5292/693, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 128 m², (v) 5292/694, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 46 m², (vi) 5292/695, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 22 m², (vii) 5292/707, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 34 m² a (viii) 5292/708, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 9 m², zapísané na liste vlastníctva č. 13835 vedenom pre katastrálne územie Trnava, okres Trnava, obec Trnava. Príľahlý pozemok je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Domu, pričom správa a náklady na správu príľahlého pozemku budú zabezpečované Správcom Domu.

„Zastavaným pozemkom“

sa spoločne rozumejú nasledovné pozemky parcely registra „C“ zastavané Domom s parcelným číslom (i) 5292/610, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1380 m², (ii)

5292/696, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m², (iii) 5292/697, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 69 m², (iv) 5292/698, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 38 m², (v) 5292/699, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 121 m², (vi) 5292/700, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 109 m², (vii) 5292/701, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 93 m², (viii) 5292/702, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 17 m² a (ix) 5292/703, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 334 m², evidované na liste vlastníctva č. 13647 vedenom pre k.ú. Trnava, obec Tmava, okres Trnava.

„Spoločnými časťami Domu“

sú časti nevyhnutné na jeho podstatu, bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami sú najmä: nosné konštrukcie (najmä základy Domu, vnútorné a obvodové nosné, zvislé a vodorovné konštrukcie, obvodové múry, oporné múry), obvodový plášť (najmä fasáda, strešný plášť, bezúčelová plochá strecha, obvodové konštrukcie pod úrovňou terénu), zasklené steny, okná a dvere spoločných priestorov s výnimkou vstupných dverí od bytov, hliníkové a plastové výplne otvorov na spoločných chodbách a fasádach, svetlíky, výlez na strechu, balkóny, terasy a loggie, všetky požiarna a nepožiarna dvere v spoločných priestoroch, s výnimkou vstupných dverí od bytov, chodby Domu, vstupy, vstupné haly a zádveria, výťahové haly, predsiene schodísk, schodiská, únikové schodisko, výťahové a inštaláčne šachty, rampa – vjazd do PHG, technické a obslužné priestory a miestnosti (najmä miestnosť EL + SLB, miestnosť elektromerňa, miestnosť VZT, miestnosť OST, miestnosť slaboprúdy, miestnosť akumulátory), úschovňa bicyklov na 1.PP (B001.6).

„Spoločnými zariadeniami Domu“ sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Domu. Takýmito zariadeniami sú najmä: výťahy, zdravotníctvo (okrem vnútorných rozvodov bytu za vodomerom vrátane), ústredné kúrenie (okrem vnútorných rozvodov bytu za odbočením zo zvislého potrubia), vzduchotechnika (okrem vnútorných rozvodov bytu za odbočením zo zvislého potrubia), elektroinštalácie – silnoprúd, bleskozvod a uzemnenia (okrem vnútorných rozvodov bytu za bytovým rozvádzačom vrátane), SLP (domový vrátnik okrem vnútorných rozvodov bytu, kamerový systém, systém kontroly vstupu, elektronická požiarna signalizácia vrátane dymových senzorov), MaR, OST, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach domu, zámočnicke výrobky v spoločných častiach a zariadeniach domu, čistiace zóny (rohože) pred hlavnými vstupmi, komunikácie, chodníky a spevnené plochy, sadové a terénne úpravy, dobrá architektúra a odpadkové kontajnery, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne pripojky, studňa a závlhový systém, ihrisko.

„Spoločnými časťami a príslušenstvom Domu“

je oplatenie ihriska.

„Vlastnými priestormi“

sa rozumejú priestory vo vlastníctve jednotlivého vlastníka alebo skupiny vlastníkov, ktoré je možné technicky ohraničiť a vlastníctvo jednoznačne definovať, bez prístupu ostatných vlastníkov.

Dom sa nachádza na poštovej adrese:

Ulica: Novomestská Trnava

PSČ: 917 01



3. SPRÁVA A ÚDRŽBA BUDOVY

3.1 Prvý vlastník Domu

Prvým vlastníkom Domu bola spoločnosť **Arboria Piešťanská BD1, s. r. o.**, so sídlom: Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, číslo vložky: 116749/B, IČO: 50 645 579, DIČ: 2120431368.

3.2 Organizácia správy Domu

Správu Domu zabezpečuje poverený správca Domu, ktorým je spoločnosť **BYTREX, s. r. o.**, so sídlom Tomášikova 26, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, číslo vložky: 113376/B, IČO: 50 457 250, DIČ: 2120331037 (ďalej ako „Správca Domu“).

Správca Domu vykonáva svoju činnosť v zmysle riadne uzatvorenej Zmluvy o výkone správy bytového domu č. 01/2021 zo dňa 28.07.2021 (ďalej ako „zmluva o výkone správy“).

Oprávnené osoby a kontakty:

██

3.3 Právo na vstup do bytu, resp. nebytového priestoru

Správca Domu, resp. osoba poverená vykonávať údržbu alebo opravu, má za prítomnosti vlastníka právo vstupu do bytu, resp. nebytového priestoru, kde je umiestnené Spoločné zariadenie Domu alebo Spoločná časť Domu, a to na čas nevyhnutný a v nevyhnutnej miere na vykonanie údržby a kontroly predmetného zariadenia. Vlastníci v Dome sú povinní umožniť prístup do ich Vlastných priestorov v čase určenom a potrebnom na výkon takýchto činností.

Po doručení výzvy vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Dome sú tí povinní do 5 (piatich) pracovných dní umožniť prístup Správci Domu a zabezpečiť Vlastné priestory tak, aby Správca Domu mohol bezproblémovo vykonať údržbu Spoločného zariadenia Domu alebo Spoločnej časti Domu.

Správca Domu, resp. osoba poverená vykonávať údržbu alebo opravu, má za prítomnosti vlastníka právo vstupu do bytu, resp. nebytového priestoru, za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt pomerových rozdeľovačov tepla a pomerových meračov teplej a studenej vody najmenej raz ročne.

Právo na vstup do bytu, resp. nebytového priestoru je bližšie upravené v zmluve o výkone správy.

4. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA

4.1 Všeobecne

Každý Užívateľ Domu je povinný plniť si povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných platných predpisov, ktoré sa vzťahujú na bezpečnosť, ochranu zdravia pri práci a požiaru bezpečnosť. Správca Domu nenesie akúkoľvek zodpovednosť za náhodné poruchy v protipožiarnej ochrane a v oblasti bezpečnosti pri práci a za neplnenie záväzkov vlastníka v Dome vyplývajúcich zo všeobecne platných právnych predpisov a technických noriem. Každý vlastník a Užívateľ v Dome zodpovedá za bezpečné využívanie Vlastných priestorov.

4.2 Požiarna ochrana

Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome je v plnom rozsahu zodpovedný vo Vlastných priestoroch za oblasť ochrany pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov s výnimkou zodpovednosti za spoločné technické zariadenia Domu, ktoré neboli inštalované vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v Dome. Každý vlastník v Dome si vo Vlastných priestoroch zabezpečí svoj vlastný systém ochrany pred požiarmi vrátane vypracovania potrebnej dokumentácie.

Správca Domu vypracuje a na mieste obvyklom v Dome zverejní požiarne evakuačný plán a požiarne poplachové smernice. Správca Domu je zodpovedný za aktuálnosť týchto dokumentov.

Užívatelia Domu sú povinní dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti, a to najmä, nie však výlučne, nasledovné:

- (i) udržiavať poriadok najmä v pivniciach, garážach a v spoločných priestoroch, kde môže dôjsť k vzniku požiaru alebo k sťaženiu zásahu jednotky požiarnej ochrany.
- (ii) nefajčiť a nepoužívať otvorený oheň na miestach s možnosťou vzniku požiaru, na osvetlenie v týchto priestoroch nepoužívať zápalky, sviečky a pod.
- (iii) dbať na to, aby dvere do pivničných priestorov boli vždy uzamknuté.
- (iv) nevykonávať práce, pri ktorých môže vzniknúť požiar a pre ktoré je potrebná odborná spôsobilosť podľa osobitných predpisov.
- (v) udržiavať v bezchybnom stave elektrickú inštaláciu, nepreťažovať elektrické obvody pripájaním nadmerného množstva elektrických spotrebičov, nevykonávať neodborné opravy a nezriaďovať provizórne elektrické vedenie.
- (vi) nezamykať dvere na spoločných chodbách vedúce od bytov k výťahom, do schodísk a iných priestorov, ktoré slúžia ako únikové cesty.
- (vii) neskladovať rôzny materiál tak, aby v prípade vzniku požiaru znemožnil prístup k rozvodným zariadeniam elektrickej energie, a vody alebo sťažil záchranné práce.
- (viii) neodhadzovať horľavé odpadky, papier, drevo, ohorky cigariet a iné horľavé materiály do výťahovej šachty.
- (ix) neskladovať rôzny materiál na schodiskách, chodbách, podestách a iných priestoroch, ktoré slúžia ako únikové cesty.
- (x) zabezpečiť prevádzku tepelných spotrebičov tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov pri ich používaní, používať spotrebiče len v súlade s návodom na ich inštaláciu a obsluhu, nepoužívať spotrebiče, na ktorých bola zistená závada.
- (xi) dbať na to, aby neboli ponechané bez dozoru v prevádzke také tepelné spotrebiče, ktorých používanie vyžaduje dozor (napr. tepelné spotrebiče bez automatickej regulácie).
- (xii) nepripustiť, aby sa v blízkosti elektrotepelných spotrebičov nachádzali horľavé látky.

- (xiii) pri používaní plynových spotrebičov na propán-bután možno umiestniť v byte najviac jednu tlakovú nádobu s celkovou hmotnosťou obsahu do 15 kg, pričom je potrebné dodržiavať zásady uvedené v návode na obsluhu spotrebiča, pre prenosné plynové spotrebiče môže byť v byte vytvorená zásoba najviac 5 kg propán-butánu.
- (xiv) zásobnú kovovú tlakovú nádobu na propán-bután skladovať len v murovaných alebo plechových dobre vetrateľných prístavkoch, prístupných z voľného priestoru alebo na otvorených balkónoch a chrániť ju pred účinkami slnečného žiarenia a iným vplyvom, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvňovať jej technický stav.
- (xv) dbať na to, aby nedochádzalo k poškodzovaniu hasiacich zariadení, najmä vybavenia nástenných požiarneho hydrantov, požiarneho hadíc, prúdníc, ručných hasiacich prístrojov a ich používaniu na účely nesúvisiace s ochranou pred požiarom.
- (xvi) parkovať vozidlá len na miestach na to určených.
- (xvii) umožniť vstup do nehnuteľnosti na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdoľanie požiaru alebo na zamedzenie jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác (napr. vypratanie pozemku, priestorov, odstránenie častí stavby atď.). O potrebe a rozsahu týchto opatrení rozhoduje veliteľ zásahu.
- (xviii) vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní sprístupniť priestory bytov a nebytových priestorov na výkon povinnej obhliadky, revízie, opravy alebo iných úkonov nutných vykonať na základe príslušných právnych noriem alebo nevyhnutných na zabezpečenie požiarnej bezpečnosti objektu.
- (xix) pri výmene vchodových dverí do bytu, nebytového priestoru je vlastník povinný dodržať protipožiaru odolnosť dverí minimálne rovnakú ako mali v čase kolaudácie objektu.
- (xx) Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní zabezpečiť, aby osoby, ktoré sa zdržiavajú v bytoch a nebytových priestoroch so súhlasom užívateľa (najmä, nie však výlučne, návštevníci, zamestnanci a iné osoby trvale alebo dočasne vykonávajúce práce v priestoroch užívateľa bytov a nebytových priestorov v Dome) dodržiavali všetky vyššie uvedené povinnosti.

4.3 Postup pri vzniku požiaru

Čo robiť, ak vznikol požiar?

- (i) Bezodkladne ohlásiť vznik požiaru na ohlasovňu požiarov (číslo 150, resp. 112).
- (ii) Uviesť kde horí (presnú adresu), čo horí, kto volá a odkiaľ volá. Ďalej je potrebné uviesť podrobnejšie informácie o požiari (napríklad na ktorom poschodí horí), vyčkať na spätný telefonát ohlasovne požiarov a riadiť sa jej pokynmi.
- (iii) Ak je to možné, uhasiť požiar dostupnými hasiacimi prostriedkami (voda, piesok, prenosné hasiace prístroje, vlhké prikrývky a pod.) alebo vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie jeho šírenia.
- (iv) Vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu ohrozených osôb.
- (v) Zabezpečiť odvetranie zadymených priestorov (chodieb, schodísk a ostatných únikových ciest slúžiacich na evakuáciu osôb) pomocou ventilačných zariadení (stlačením najbližšieho požiarneho tlačidla), okien a pod.
- (vi) Poskytnúť na výzvu veliteľa zásahu osobnú pomoc hasičskej jednotke - napríklad dopravné prostriedky, zdroje vody, spojovacie zariadenia a iné veci potrebné na zdoľanie požiaru.

5. PRÁVA A POVINNOSTI UŽÍVATEĽOV DOMU

5.1 Práva a povinnosti Užívateľov bytov a nebytových priestorov pri ich užívaní

Užívateľia Domu majú právo užívať Vlastné priestory, právo užívať Spoločné časti Domu, Spoločné zariadenia Domu a Spoločné časti a príslušenstvo Domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Užívateľ je povinný užívať Vlastné priestory, Spoločné časti Domu, Spoločné zariadenia Domu a Spoločné časti a príslušenstvo Domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný včas vykonať opravy v bytoch a nebytových priestoroch, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli.

Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

Užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v Dome sám, jeho spolubývajúcí, prípadne jeho návštevník alebo dodávateľ tovarov alebo služieb. Ak sa tak nestane, má Správca Domu právo po predchádzajúcom upozornení vady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka bytu a nebytového priestoru náhradu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní do 10 (desať) dní písomne oznámiť Správcom Domu prenájom bytu, predaj bytu, zmenu počtu bývajúcich osôb, kontaktnú osobu na účely operatívnej komunikácie so Správcom Domu (ak byt, nebytový priestor užíva iná osoba ako vlastník) a iných skutočností, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na užívanie bytov a nebytových priestorov a s nimi spojených spoločných častí Domu a na výšku platieb spojených s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

Užívateľia Domu sú povinní rešpektovať právo vlastníka obchodných prevádzok nachádzajúcich sa v Dome na výlučné užívanie parkovacích státi nachádzajúcich sa na pozemkoch parcely registra „C“ s parcelným číslom (i) 5292/699, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 121 m², (ii) 5292/701, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 93 m², evidované na liste vlastníctva č. 13647 vedenom pre k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava a na pozemkoch parcely registra „C“ s parcelným číslom (iii) 5292/694, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 46 m² a (iv) 5292/708, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 9 m², zapísané na liste vlastníctva č. 13835 vedenom pre katastrálne územie Trnava, okres Trnava, obec Trnava.

5.2 Stavebné úpravy bytov a nebytových priestorov v Dome

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže v Dome vykonávať úpravy, len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi a zmluvou o výkone správy. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný písomne informovať Správca Domu o zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v nebytovom priestore a rozsahu týchto prác, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhl'ad a stabilitu Domu, spolu s ohlásením stavebnému úradu alebo so stavebným povolením, ak sú zákonom vyžadované.

V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov, každé nedodržanie stavebného zákona je vlastník a/alebo Správca Domu povinný ohlásiť stavebnému úradu a ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Hlučné práce vlastník alebo Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru môže vykonávať v pracovných dňoch v čase od 8:00 do 18:00 a v sobotu od 9:00 do 13:00. V ostatnom čase a v dňoch pracovného pokoja je zakázané vykonávať hlučné práce.

Vlastník je povinný informovať ostatných vlastníkov o plánovaných hlučných prácach, a to vyvesením oznamu s uvedením presného dátumu a času, kedy budú práce prebiehať, minimálne 7 (sedem) dní pred začatím prác v spoločných priestoroch Domu: vo vstupe/-och a vo výťahu/-och Domu.

6. UŽÍVANIE DOMU

6.1 Užívanie Spoločných častí a Spoločných zariadení Domu

Spoločné časti a Spoločné zariadenia v Dome môžu Užívatelia bytov a/alebo nebytových priestorov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zákona).

V spoločných častiach a Spoločných zariadeniach Domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.

Do priestorov skladu bicyklov možno umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy, motorky, detské kočíky a invalidné vozíky.

6.2 Užívanie Spoločného príslušenstva Domu

Užívatelia ihrísk a ich herných prvkov a zariadení sú povinní dbať na pokyny pre vekové hranice, ktoré sú vyznačené na jednotlivých herných prvkoch a rešpektovať tieto vekové hranice.

Rodičia sú povinní mať trvalý dozor alebo zabezpečiť trvalý dozor nad deťmi do 8 rokov počas celého pobytu na ihrisku.

Ak zistíte závalu na zariadení, ktorá vznikla pri prevádzke, oznámte ju bezodkladne Správci Domu. Nehoda alebo úraz, ktorý sa stane na ihrisku, treba hlásiť Správci Domu. Užívateľ ihriska je povinný odstrániť poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má Správca Domu alebo ihriska právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a od užívateľa požadovať náhradu.

6.3 Pokoj v Dome

Užívateľ Domu, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v Dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili Užívateľov ostatných bytov a nebytových priestorov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a nebytových priestorov v Dome.

Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať ani iným spôsobom rušiť ostatných Užívateľov.

Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní v čase nočného kľudu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

6.4 Uzamykanie Domu

Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do Domu, ako aj ochrany majetku, nie je dovolené vpúšťať do Domu neznáme osoby, to sa nevzťahuje na osoby podľa bodu 6.5 tohto Domového poriadku, osoby povolané na odstránenie havárie technických zariadení, vody alebo elektroinštalácie, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy a osoby upratujúce spoločné priestory, tieto naopak je Užívateľ povinný po identifikácii do Domu vpustiť.

Užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný vchodové dvere Domu zatvárať aj počas dňa.

6.5 Zabezpečenie prístupu do Domu

Bezkontaktný elektronický kľúč (čip), resp. kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v Dome má v jednom vyhotovení aj Správca Domu.

Každý Užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do Domu havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Správca Domu je oprávnený poskytnúť nevyhnutný počet bezkontaktných kľúčov a iných kľúčov od Spoločných častí a/alebo Spoločných zariadení Domu tretím osobám (napr. zmluvným partnerom) na zabezpečenie služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ide napr. o havarijnú službu, upratovaciu službu a pod.)

V prípade straty, resp. krádeže bezkontaktného elektronického kľúča je vlastník povinný stratu, resp. krádež bezokladne ohlásiť Správcovi Domu, ktorý za poplatok zabezpečí vyhotovenie nového bezkontaktného elektronického kľúča a jeho dodanie vlastníkovi bytu, a nebytového priestoru.

6.6 Poriadok a čistota v Dome a jeho okolí

Čistotu a poriadok v Spoločných častiach a Spoločných zariadeniach Domu, ako aj v okolí Domu zabezpečuje Správca Domu v súlade so zmluvou o výkone správy.



Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevník.

V prípade vykonávania stavebných úprav v byte alebo nebytovom priestore vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním Spoločných častí a/alebo Spoločných zariadení v Dome, najmä chodieb, schodiska a výťahov, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Stavebný odpad je vlastník povinný odstrániť na vlastné náklady.

Užívateľ bytu a/ alebo nebytového priestoru je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.

Užívateľ bytu a/ alebo nebytového priestoru nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, ukladať odpad mimo kontajnerov, zberných nádob alebo miest na to určených, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanoviska.

Užívateľ bytu a/ alebo nebytového priestoru nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

Užívateľ bytu a/ alebo nebytového priestoru nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie tretích osôb.

Užívateľ bytu a/ alebo nebytového priestoru nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

V Spoločných častiach a Spoločných zariadeniach Domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a podobne.

Užívateľ bytu a/alebo nebytového priestoru nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie Spoločných častí a Spoločných zariadení Domu.

Vyhadzovať cigaretové ohorky a popol, vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien a balkónov bytov a nebytových priestorov je zakázané.

6.7 Informačné zariadenia v Dome

Správca Domu umiestni v Dome v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú informačnú tabuľu.

Základné informácie, ktoré sa na informačnej tabuli oznamujú, musia obsahovať:

- (i) adresu Správcu Domu s uvedením telefónnych čísel Správcu Domu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí,
- (ii) pracovnú náplň upratovačky a termíny vykonávania prác,
- (iii) telefónne čísla pre tiesňové volania.

6.8 Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

Veci uložené alebo vyvesené v oknách, na balkónoch, na loggiách alebo na terasách

viditeľných z verejného priestranstva, nesmú rušiť vzhľad Domu.

Kvety umiestnené na parapetoch okien, na balkónoch, na loggiách alebo na terasách musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať Spoločné časti a Spoločné zariadenia Domu, veci susediacich Užívateľov a chodcov.

6.9 Chov domácich zvierat

Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte a nebytovom priestore iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a mestskej časti o chove zvierat.

Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v Dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní Užívatelia Domu bezodkladne odstrániť.

Je zakázané vodiť domáce zvieratá, najmä psy a mačky, do priestorov ihrísk ako aj iných miest, ktoré na to nie sú výslovne určené.

Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov Domu, najmä zavíjaním, brechaním, iným nadmerným hlukom a/alebo zápachom alebo iným spôsobom.

Ak obec (mestská časť) zisťuje počet psov v Dome prostredníctvom Správcu Domu, sú Užívatelia bytov a nebytových priestorov povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý Dom.

Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, na loggiách, na terasách, v skladových priestoroch, v Spoločných častiach a Spoločných zariadeniach Domu.

6.10 Zásahy do fasády Domu

Zásahy do vonkajšieho a vnútorného vzhľadu Domu nesmú byť v rozpore s Dizajn manuálom Domu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy a ktorý určuje zásadné technické pravidlá užívania bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov Domu tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu vzhľadu, estetických a úžitkových vlastností Domu.

Osadzovanie akýchkoľvek televíznych, rozhlasových či satelitných antén nie je prípustné z estetických a stavebno-technických dôvodov. Akékoľvek iné zásahy do fasády Domu, osadzovanie prvkov v exteriéri bytov či osadzovanie klimatizačných jednotiek sa riadi výlučne pravidlami stanovenými Dizajn manuálom Domu.

arboria

Južná
Dizajn manuál



Obsah

- s. 3 Všeobecne
 - Opravy, výmeny, rekonštrukcie
 - Zasklievanie balkónov, lodží, terás a predzáhradiek
- s. 5 Zásahy do fasády
 - Osadzovanie prvkov v exteriéri bytov
- s. 6 Osadzovanie antén a satelitov
 - Osadzovanie klimatizačných jednotiek
- s. 7 Vonkajšie tienenie okien
- s. 8 Záverečné ustanovenia

Úvod

Kvalitné, pekné a udržiavané prostredie okolo nás robí život príjemnejším a obyvateľov i návštevníkov bytových domov spokojnejších. Preto je dôležité pri akýchkoľvek úpravách svojho bytu a vonkajších plôch myslieť aj na susedov či projektantov bytového komplexu Arboria.

Tento dokument nazvaný Dizajn manuál upravuje budúce ohlásené i neohlásené stavebné úpravy a zásahy na zrealizovaných bytových domoch a poskytuje k nim stanovisko zodpovedných projektantov spolu s kontaktmi. Ak vznikne počas bývania potreba iného zásahu, než sú tie uvedené v tomto Dizajn manuáli, prosíme, spojte sa so správcom svojho domu.

Za celý projektantský, investorský a stavebný tím, ako aj vašich terajších a budúcich susedov ďakujeme za citlivý prístup k nášmu spoločnému dielu.

arboria

Všeobecne

Účelom predkladaného dizajn manuálu je stanoviť zásadné technické pravidlá užívania bytov a spoločných a verejných priestorov tak, aby nedošlo k znehodnocovaniu vzhľadu, estetických a úžitkových vlastností objektov a tým znižovaniu komfortu bývania. Dodržiavaním týchto zásad prispievajú užívatelia bytov a nebytových priestorov k vytváraniu a udržaniu dobrých susedských vzťahov a príjemného domova pre všetkých.

Rešpektovanie architektonických, stavebno-technických, protipožiarnych a estetických princípov projektu, platných stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí je aj v záujme bezpečnosti všetkých obyvateľov a dlhodobej životnosti budov. Všetky stavebné úpravy a zásahy do stavebného diela je treba posúdiť a predložiť na schválenie prostredníctvom vášho správcu.

Opravy, výmeny, rekonštrukcie

Rozsah a technicko-estetický charakter prípadných opráv, výmen výplňových konštrukcií či rekonštrukcií bytov je nutné posudzovať vo vzťahu k ustanoveniam stavebného zákona, jeho vykonávacích vyhlášok, príslušných hygienických a technických noriem a pri zásahu do architektonického riešenia aj ustanoveniam autorského zákona.

Takéto zásahy je možné realizovať len so súhlasom autorov architektonického riešenia obytného súboru a s príslušným povolením stavebného úradu. Nedovoľuje sa pristavovať, nadstavovať, meniť usporiadanie okenných konštrukcií ani inak upravovať tvar budov. Pri výmene výplní otvorov je potrebné dodržať ich pôvodné členenie, otváracosť i farebný odtieň.

Zasklievanie balkónov, lodžii, terás a predzáhradiek

Rešpektujeme vôľu obyvateľov zasklievať balkóny, lodžie a terasy, preto pripájame aj kontakt na dodávateľskú spoločnosť, ktorá už má so zasklením balkónu vo vašom bytovom dome skúsenosť.

Ak máte akékoľvek ďalšie otázky ohľadom zasklenia, kontaktujte firmu

[REDAKOVANÉ]

Pri rozhodnutí o zasklení žiadame o dodržiavanie nasledovných podmienok:

- dodržanie požiadaviek hygienických – svetlotechnika,
- užívateľ stavby musí podľa zákona o požiarnej ochrane používať stavbu len v súlade s platným stavebným povolením overeným kolaudáciou, čo znamená tak, ako bola naprojektovaná, posúdená a odsúhlasená;
- dodržanie technických požiadaviek na statiku, konštrukčné riešenie, výber materiálov,
- dodržanie postupu pri spracovaní projektu a jeho schválenie.

Hygienické požiadavky

Zasklenie musí byť navrhnuté tak, aby boli splnené požiadavky určené svetlotechnickým posudkom na presnenie podľa kritérií STN 734301.

Požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť

Bytové domy sú navrhnuté tak, aby spĺňali požiadavky projektu „Protipožiarne bezpečnosť stavby“, ktorá je zrealizovaná v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z., vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. a súvisiacich predpisov.

- Zasklenie aj z týchto dôvodov nesmie byť realizované do pevných rámov, ktoré by vytvárali „novú fasádu s oknami“ bez horizontálnych a vertikálnych pásov. Takéto riešenie je neprípustné, pretože požiar by sa mohol šíriť bez problémov z bytu do bytu.
- Užívateľ stavby musí podľa zákona o požiarnej ochrane používať stavbu len v súlade s platným stavebným povolením, overeným kolaudáciou. To znamená tak, ako bola naprojektovaná, posúdená a odsúhlasená.

Požiadavky na technické, konštrukčné riešenie

Na zasklenie lodžie, balkónu, terasy a predzáhradky dá užívateľ vypracovať projekt, ktorý musí obsahovať:

- technické výkresy, z ktorých bude jasné konštrukčné riešenie, systém kotvenia do existujúcej stavby a jej častí. Statický výpočet pre konštrukciu, ako aj jej kotvenie,
- certifikáty a vyhlásenia o zhode pre navrhovaný systém,
- preukázanie použitia bezrámového, bezpečnostného skla.

Ostatné požiadavky

- konštrukcia nesmie zasahovať do tepelnoizolačných a vodoizolačných konštrukcií fasády a podláh,
- je neprípustné, aby konštrukcia zasklenia zasahovala do existujúceho nosného systému zábradlí, paravánov. Konštrukcia presklenia nesmie zasahovať, meniť, upravovať nosný systém zábradlí, rukoväte a výplne zábradlia,

-
- všetky iné ako sklenené konštrukčné prvky, t. j. kovové, plastové, musia byť vo farbe RAL 7016 – antracit,
 - presklenie musí byť bezrámové, odsúvateľné, skladacie a z bezpečnostného číreho skla.

Postup pri spracovaní projektu a jeho schvaľovanie

- na celom bytovom dome musí byť použitý jednotný konštrukčný systém presklievania
- projekt presklenia musí byť predložený na odsúhlasenie:
 - autorovi stavby: Ing. arch. Branislav Bolčo (prostredníctvom správcu),
 - spoluvlastníkom bytového domu,
 - generálnemu dodávateľovi (počas záruky),
 - stavebnému úradu.

Zásahy do fasády

Akékoľvek zásahy do netransparentných obvodových konštrukcií (fasád) budov, vrátane ich tvarových či farebných úprav, sú bez súhlasu autorov architektonického riešenia a príslušného povolenia stavebného úradu neprípustné. Zasahujú totiž do estetických, stavebno-technických, tepelno- a hydroizolačných vlastností spoločných konštrukcií a týkajú sa tak všetkých obyvateľov domu. Ide najmä o tieto zásahy:

- vŕtať do fasády, zasahovať a meniť tepelnoizolačné vrstvy stavby,
- vŕtať a meniť dlažby na terasách, lodžiách a zasahovať do tepelných a hydroizolačných vrstiev podláh,
- zvyšovať, znižovať zábradlia, deliace medzi bytové steny,
- zaťažovať podlahy lodžii, terás, balkónov akýmkoľvek predmetmi, mobilnou zeleňou nad limit určený statikom. Na umiestnenie ťažkých predmetov, vzrastlej zelene, vŕvivých vaní, a pod. musí byť vyžiadané stanovisko statika.

Osadzovanie prvkov v exteriéri bytov

Osadzovanie akýchkoľvek exteriérových objektov (domčekov a pod.), najmä z dreva, plastov či iných horľavých materiálov v predzáhradkách a terasách je neprípustné z estetických a protipožiarnych dôvodov. Taktiež je neprípustné sadiť stromy, tuje v predzáhradkách, pokiaľ sa pod nimi nachádza podzemná garáž.

Osadzovanie antén a satelitov

Osadzovanie antén a satelitov na exteriérových plochách budov nie je prípustné z estetických ani stavebno-technických dôvodov.

Osadzovanie klimatizačných jednotiek

Na umiestnenie klimatizačnej jednotky a pre dodatočnú inštaláciu klimatizácie v bytoch je určená lodžia, balkón či terasa príslušného bytu. Exteriérovú klimatizačnú jednotku je možné umiestniť na podlahe lodžie, balkóna, terasy pri dodržaní týchto podmienok.

- Klimatizačná jednotka musí byť osadená na podlahe lodžie, balkóna či terasy.
- Klimatizačná jednotka musí byť pružne uložená na silentblokoch tak, aby sa minimalizovali otrasy do konštrukcie lodžie, terasy, balkóna.
- Klimatizačná jednotka sa nesmie kotviť do obvodových stien alebo deliacich stien bytového domu.
- Pri osadení klimatizácie nesmie byť porušená hydroizolačná a tepelnoizolačná vrstva lodžie, balkóna, terasy.
- Odvod kondenzátu je možné zaústiť pod dlažbu pri odtoku dažďovej kanalizácie.
- Prieraz pre vedenie potrubia chladiaceho média a silnoprúdového kábla realizovať vo výške max. 900 mm od podlahy lodžie, balkóna, terasy.
- Potrubie chladiaceho média osadiť do uzatvorenej plastovej lišty vo farbe fasády.
- Návrh osadenia klimatizačnej jednotky v exteriéri musí odsúhlasiť autor stavby, ktorý vydá záväzné stanovisko pre stavebný úrad a správcu bytového domu.
- Práce musí realizovať firma s odbornou spôsobilosťou pre výkon tohto druhu práce.
- Riešenie musí byť odsúhlasené autorom stavby a spoluvlastníkmi bytového domu.

Príklad osadenia klimatizačnej jednotky:

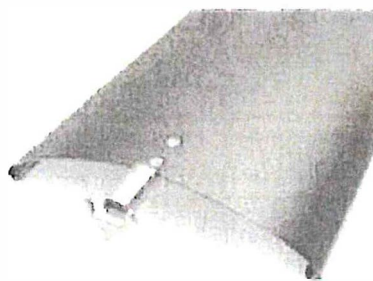
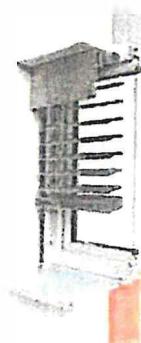


Vonkajšie tienenie okien

Na tienenie okien z exteriéru je možné dodatočne osadiť vonkajšie hliníkové žalúzie. Na celom bytovom dome musí byť použitý ten istý typ vonkajšej žalúzie C-80 Vental.

Popis vonkajšej žalúzie:

- Typ žalúzie: C-80 Vental (výrobca CLIMAX).
- Žalúzia je osadená na horný nosič v tvare "U".
- Žalúzia a jej súčasti musia byť osadené tak, aby neprečnievali cez zvislú rovinu fasády.
- Lamely: valcované v tvare C, z vysoko pružnej legovanej zliatiny, šírka lamely 77 mm, hr. 0,42 mm.
- Farba lamiel, krytu a ostatných komponentov: RAL 7016 antracit.
- Vodiace lišty: bočné vodiace lišty kotvené na okenný rám – farba RAL 7016 – antracit. Odporúčame s vloženým plastovým tesnením čiernej farby na utlmenie hluku.
- Navíjacie pásky: Plastové s jednostranným naklápaním.
- Ovládanie žalúzie: žalúziu je možné ovládať ručne alebo motoricky.
- Ručné ovládanie: kľukou zo strany interiéru. Cez stenu je prevŕtaný otvor, vložená prechodka s upevnením na kľuku.
- Ovládanie motorom: systém C-80 Vental je možné ovládať stredovým elektromotorom. Motor sa ovláda buď cez spínač umiestnený v interiéru, alebo pomocou diaľkového ovládania.
- Realizáciu musí vykonať firma s odbornou spôsobilosťou na túto činnosť. Preberací a odvozdávací protokol musí obsahovať zhodové listy výroby.
- Montáž exteriérových žalúzií musí byť odsúhlasená spoluvlastníkmi, správcom, autorom domu a ohlásená stavebnému úradu.
- Exteriérové žalúzie nesmú byť použité na uzatvorenie lodžie alebo balkóna.



Závěrečné ustanovenia

V prípade akýchkoľvek dodatočných otázok alebo potreby iných zásahov než popísaných v tomto dizajn manuáli, prosíme kontaktovať správcu vášho bytového domu, ktorý zabezpečí alebo postúpi ďalej riešenie vašej požiadavky.

Komunikácia o prípadných stavebných úpravách v bytovom dome musí byť daná na vedomie správcovi bytového domu aspoň sedem pracovných dní pred začatím činnosti.

Podmienky ochrany súkromia spoločnosti BYTREX, s. r. o.

Tieto podmienky ochrany súkromia sú platné od 21.05.2018.

Záleží nám na ochrane Vášho súkromia. Preto si prosím pozorne prečítajte tieto podmienky ochrany súkromia (ďalej len „Podmienky“).

Tieto Podmienky podrobne popisujú ako získavame, používame, uchováваме a prípadne zverejňujeme Vaše osobné údaje pri jednotlivých činnostiach vykonávaných spoločnosťou BYTREX, s. r. o.. V prípade akýchkoľvek otázok, dotazov alebo žiadostí týkajúcich sa ochrany súkromia nás prosím kontaktujte na adrese

Ak sa v týchto Podmienkach používa pojem „BYTREX“, „my“, „nás“ a pod. má sa tým na mysli spoločnosť BYTREX, s. r. o., so sídlom Tomášikova 26, 821 01 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50 457 250.

Na účely týchto Podmienok majú nasledovné pojmy tento význam:

„**Osobné údaje**“ znamenajú všetky osobné údaje, ktoré sa vzťahujú ku konkrétnej žijúcej fyzickej osobe, ktorá je identifikovateľná alebo by prostredníctvom týchto údajov mohla byť identifikovaná a ktoré spracúva BYTREX na niektorý z účelom uvedených v týchto Podmienkach.

„**Prevádzkovateľ**“ znamená konkrétnu osobu, ktorá určuje účel spracúvania Osobných údajov a je ním BYTREX v súlade s týmito Podmienkami.

„**Sprostredkovateľ**“ znamená iná osoba ako Prevádzkovateľ v danom prípade, ktorá v mene Prevádzkovateľa v konkrétnom prípade spracúva Osobné údaje.

„**GDPR**“ znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

BYTREX spracúva Vaše Osobné údaje v súlade s GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

1. Aké Osobné údaje a iné údaje o Vás získavame?

1. Osobné údaje, ktoré nám sami poskytnete:

Osobné údaje nám poskytujete v prípade, že

- sa rozhodnete nás kontaktovať prostredníctvom emailu;
- sa stanete zmluvnou stranou zmluvy o výkone správy uzavretej s BYTREX.

Akékoľvek Osobné údaje nám poskytujete dobrovoľne a ste povinný sám zvážiť do akej miery takéto Osobné údaje poskytnete. Bez poskytnutia niektorých Osobných údajov však BYTREX nemôže reagovať na Váš podnet či žiadosť.

Zodpovedáte za správnosť, úplnosť a pravdivosť poskytnutých Osobných údajov a BYTREX sa bude na správnosť, úplnosť a pravdivosť týchto Osobných údajov spoliehať. BYTREX nezodpovedá za žiadne škody, ktoré by Vám alebo akejkoľvek tretej osobe mohli vzniknúť v súvislosti s uvedením nesprávnych, neúplných alebo nepravdivých Osobných údajov.

2. *Osobné údaje, ktoré získame od tretích osôb*

BYTRES môže získavať aj Osobné údaje od tretích osôb a tieto Osobné údaje kombinovať s Osobnými údajmi, ktoré BYTRES získal od Vás. Ide predovšetkým o nasledujúce Osobné údaje:

- údaje získané z verejných registrov prevádzkovaných štátnymi orgánmi, najmä z katastra nehnuteľností;
- údaje získané od predchádzajúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v spravovaných bytových domoch v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru alebo v súvislosti s odovzdaním bytu alebo nebytového priestoru do užívania ešte pred prevodom vlastníckeho práva.

2. *Akým spôsobom Vaše osobné údaje spracúvame?*

BYTRES spracúva Vaše Osobné údaje v rozsahu a v súlade s týmito Podmienkami a za účelom uvedeným nižšie v týchto Podmienkach.

1. *Plnenie zmluvných povinností*

BYTRES spracúva Vaše Osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, adresa pre doručovanie, číslo bytu/nebytového priestoru, telefónne číslo, emailová adresa, číslo účtu a kód banky a prípadne všetky ďalšie údaje, v informačnom systéme BYTRES, ktoré nám oznámite v súvislosti s plnením zmluvy s BYTRES za účelom plnenia zákonných povinností BYTRES ako správcu Vášho bytového domu, evidencie zmluvnej a inej dokumentácie, plnenia zmluvy a jednotlivých záväzkov BYTRES v štandarde a kvalite stanovenej BYTRES, evidencie zmluvných vzťahov a vedenia účtovníctva, vybavovania reklamácií a iných Vašich požiadaviek a našich záväzkov.

Právnym základom pre spracúvanie Osobných údajov je v tomto prípade potreba, aby sa na základe žiadosti dotknutej osoby vykonali opatrenia pred uzatvorením zmluvy, plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba ako aj plnenie našich zákonných povinností v súvislosti so správou bytových domov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Vaše Osobné údaje budú v tomto prípade spracúvané a uchovávané po dobu trvania našej zákonnej povinnosti evidovať a archivovať tieto Osobné údaje.

2. *Zasielanie správ na účely priameho marketingu (newsletter)*

BYTRES spracúva Vaše Osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, emailová adresa a telefónne číslo na účely zasielania správ priameho marketingu (newsletter) na Vašu emailovú adresu, aby sme Vás informovali o novinkách a aktuálnych informáciách o službách spoločnosti BYTRES.

Právnym základom pre spracúvanie Osobných údajov je v tomto prípade náš oprávnený záujem na realizácii priameho marketingu s cieľom ponúkať Vám informácie a služby, ktoré pre Vás môžu byť relevantné.

Vaše Osobné údaje budeme na tento účel spracúvať do momentu, kým sa odhlásite zo zasielania správ na účely priameho marketingu (newsletter).

3. *Odpovedanie na otázky, žiadosti, dotazy*

BYTRES spracúva Vaše Osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, emailová adresa, telefónne číslo a prípadne všetky ďalšie údaje, ktoré sa nám rozhodnete oznámiť prostredníctvom formulára na otázky alebo prostredníctvom emailu na účely kontaktovania Vás ako aj na účely vybavenia Vašej otázky, žiadosti alebo dotazu, prípadne, aby sme vykonali iné činnosti v súvislosti s Vašou otázkou, žiadosťou alebo dotazom.

Právnym základom pre spracúvanie Osobných údajov je v tomto prípade náš oprávnený záujem na zaistení riadnych služieb spoločnosti BYTRES a poskytovania klientskej podpory. Právnym základom pre

odpovedanie na otázky, žiadosti a dotazy vo vzťahu k správe bytového domu je aj plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba.

Vaše Osobné údaje budú spracúvané po dobu, ktorá je nutná na zodpovedanie Vašej otázky, žiadosti alebo dotazu alebo pokiaľ budú urobené iné opatrenia v súvislosti s Vašou otázkou, žiadosťou alebo dotazom, avšak nie dlhšie ako na 1 rok.

4. *Vybavovanie žiadostí v súvislosti s uplatňovaním práv dotknutých osôb podľa GDPR*

BYTREX spracúva Vaše Osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, emailová adresa, telefónne číslo a prípadne všetky ďalšie údaje, ktoré sa nám rozhodnete oznámiť prostredníctvom formulára na otázky alebo prostredníctvom emailu na účely preskúmania, posúdenia, vykonania činností, vybavenia a informovania Vás o vybavení Vašej žiadosti týkajúcej sa uplatnenia niektorých z práv podľa článkov 16 až 22 GDPR.

Právnym základom pre spracúvanie Osobných údajov je v tomto prípade plnenie našej zákonnej povinnosti.

Vaše Osobné údaje budú v tomto prípade spracúvané a uchovávané po dobu 10 rokov odo dňa doručenia žiadosti.

3. **Komu sprístupňujeme Vaše Osobné údaje?**

BYTREX sprístupňuje Vaše Osobné údaje v nasledovných prípadoch:

- ostatým vlastníkom bytov a nebytových priestorov na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome v súvislosti so zverejnením vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 EUR,
- ak taká povinnosť BYTREX vyplýva z platných právnych predpisov, najmä na žiadosť orgánov činných v trestnom konaní, súdov, iných orgánov verejnej moci alebo iných oprávnených osôb;
- ak je to nevyhnutné na plnenie našich povinností a pri zabezpečení našich oprávnených záujmov najmä našim advokátom, poradcom, audítorom, poskytovateľom IT služieb, marketingovým a reklamným agentúram a pod.;
- spoločnostiam, ktoré zabezpečovali výstavbu bytových domov ako aj jednotlivým stavebným dodávateľom materiálov, prác a iných dodávok v súvislosti s reklamáciami väd bytového domu alebo jednotlivých bytov a nebytových priestorov;
- v nevyhnutnom rozsahu na schôdzi vlastníkov na účely uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy a zákona o vlastníctve bytov a v nevyhnutnom rozsahu aj na webstránke domu.

Pod poskytnutím a/alebo sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie poskytnutie a/alebo sprístupnenie Osobných údajov pozostávajúcich z mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, trvalého pobytu, adresy pre doručovanie, e-mailu a tel. kontaktu.

S osobami, ktoré majú postavenie Sprostredkovateľa uzatvárame v súlade s GDPR zmluvy o spracúvaní osobných údajov a Sprostredkovatelia spracúvajú Osobné údaje vždy na základe pokynov a v mene daného Prevádzkovateľa. Všetci naši Sprostredkovatelia spracúvajú Osobné údaje v súlade s týmito Podmienkami.

4. **Vaše práva v súvislosti s ochranou Osobných údajov?**

Ako dotknutá osoba máte vo vzťahu k spracúvaným Osobným údajom nasledovné práva.

1. *Právo na prístup k údajom*

Máte právo požadovať od BYTREX potvrdenie o tom, či sa Vaše Osobné údaje spracúvajú a žiadať o sprístupnenie týchto Osobných údajov (opakované sprístupnenie Osobných údajov môže BYTREX spoplatniť) a informáciu o

- účele spracúvania Osobných údajov;
- kategórii spracúvaných Osobných údajov;
- identifikácii príjemcu alebo o kategórii príjemcu, ktorému boli alebo majú byť Osobné údaje poskytnuté, najmä o príjemcovi v tretej krajine alebo o medzinárodnej organizácii, ak je to možné;
- dobe uchovávania Osobných údajov; ak to nie je možné, informáciu o kritériách jej určenia;
- práve požadovať od BYTREX opravu Osobných údajov týkajúcich sa dotknutej osoby, ich vymazanie alebo obmedzenie ich spracúvania, alebo o práve namietať spracúvanie Osobných údajov;
- práve podať návrh na začatie konania o ochrane Osobných údajov;
- zdroji Osobných údajov, ak sa Osobné údaje nezískali od Vás;
- existencii automatizovaného individuálneho rozhodovania vrátane profilovania, najmä informácie o použitom postupe, ako aj o význame a predpokladaných dôsledkoch takého spracúvania Osobných údajov pre dotknutú osobu.

2. *Právo na opravu*

Máte právo požadovať od BYTREX, aby bez zbytočného odkladu opravil nesprávne Osobné údaje, ktoré sa Vás týkajú a so zreteľom na účel spracúvania Osobných údajov aj právo na doplnenie Vašich neúplných Osobných údajov.

3. *Právo na vymazanie*

Máte právo požadovať od BYTREX, aby bez zbytočného odkladu vymazal Osobné údaje, ktoré sa Vás týkajú, ak:

- už nie sú potrebné na účel, na ktorý sa získali alebo inak spracúvali;
- ste odvolali svoj súhlas s ich spracúvaním a ak neexistuje iný právny základ pre ich spracúvanie;
- namietate ich spracúvanie;
- sa Vaše Osobné údaje získali nezákonne,
- Je dôvod pre výmaz splnenie povinnosti podľa GDPR, osobitného predpisu alebo medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; alebo
- boli Osobné údaje získané v súvislosti s ponukou služieb informačnej spoločnosti od BYTREX podľa čl. 8 ods. 1 GDPR (ponuka služieb informačnej spoločnosti dieťaťu).

4. *Právo na obmedzenie spracúvania*

Máte právo požadovať od BYTREX, aby obmedzila spracúvanie Vašich Osobných údajov, ak:

- namietate správnosť Osobných údajov, a to počas obdobia umožňujúceho BYTREX overiť správnosť Osobných údajov;
- spracúvanie Osobných údajov je nezákonné a namietate vymazanie Osobných údajov a žiadate namiesto toho obmedzenie ich použitia;
- BYTREX už nepotrebuje Osobné údaje na účel spracúvania Osobných údajov, ale potrebujete ich Vy na uplatnenie alebo obhajovanie právnych nárokov;
- ste namietali voči spracúvaniu Vašich Osobných údajov až do doby kým BYTREX overí, či oprávnené dôvody na jeho strane prevažujú nad Vašimi oprávnenými dôvodmi.

5. *Právo na prenosnosť Osobných údajov*

Máte právo požadovať od BYTREX, aby Vám poskytla Osobné údaje, ktoré sa Vás týkajú v štruktúrovanom, bežne používanom a strojovo čitateľnom formáte a právo požadovať, aby BYTREX prenieslo tieto Osobné údaje inému prevádzkovateľovi ale len v prípade, že právnym základom pre ich spracúvanie je Váš súhlas alebo plnenie zmluvy a zároveň spracúvanie sa vykonáva automatizovanými prostriedkami.

6. *Právo namietať*

Máte právo namietať z dôvodov týkajúcich sa Vašej konkrétnej situácie spracúvanie Vašich Osobných údajov vrátane profilovania, ktoré je vykonávané na právnom základe, ktorým je náš oprávnený záujem. Na základe Vašej námietky vyhodnotíme, či s ohľadom na Vašu konkrétne situáciu, prevažuje ochrana Vášho oprávneného záujmu, Vašich práv a slobôd nad našimi oprávnenými záujmami, ktoré sledujeme spracúvaním Vašich Osobných údajov alebo ak oprávneným dôvodom je preukazovanie, uplatňovanie alebo obhajovanie našich právnych nárokov.

Máte právo namietať spracúvanie Osobných údajov na účely priameho marketingu.

Máte právo odvolať kedykoľvek súhlas so spracúvaním Osobných údajov. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania Osobných údajov vykonávaného na jeho základe pred jeho odvolaním. Odvolanie súhlasu sa netýka spracúvania Osobných údajov vykonávaných BYTREX na inom právnom základe ako na základe Vášho súhlasu.

7. *Právo iniciovať konanie o ochrane Osobných údajov*

Máte právo iniciovať konanie o ochrane osobných údajov pred Úradom na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky alebo iným dozorným orgánom v mieste bydliska.

5. **Bezpečnosť**

1. Všetky Osobné údaje, ktoré zhromažďujeme a spracúvame, sú chránené primeranými technickými prostriedkami a bezpečnostnými opatreniami, aby nedošlo k neoprávnenému prístupu alebo zneužitiu týchto Osobných údajov. Neustále zlepšujeme a implementujeme nové administratívne, technické a organizačné opatrenia na zabezpečenie primeranej bezpečnosti Osobných údajov.

6. **Zmeny Podmienok**

1. Sme oprávnení tieto Podmienky kedykoľvek meniť alebo upravovať.
2. Ak urobíme akékoľvek zmeny v týchto Podmienkach, umiestnime nové Podmienky na webovej stránke spoločnosti BYTREX a podľa potreby Vás o zmene Podmienok budeme informovať aj prostredníctvom emailu.
3. Takto zmenené Podmienky budú platné a účinné momentom, ktorý určíme ako deň ich platnosti a účinnosti.

7. **Kontaktujte nás**

1. Ak máte otázky, dotazy alebo žiadosti k týmto Podmienkam, chcete odvolať súhlas alebo uplatniť Vaše práva, kontaktujte nás prostredníctvom emailovej správy na emailovej adrese [REDACTED]



Cenník služieb

Mesačná odmena za správu		
Služba	EUR bez DPH	EUR s DPH
Odmena správcu za byt/ nebytový priestor (obchodný, kancelársky...)*	od 8,00	od 9,60
Odmena správcu za skladový priestor*	od 2,00	od 2,40
Odmena správcu za garáž/parkovacie miesto*	od 3,00	od 3,60
* Odmena správcu je stanovená presne pre každý objekt na základe konkrétnej cenovej ponuky		
Administratívne služby nad rámec Zmluvy o výkone správy		
Služba	EUR bez DPH	EUR s DPH
Vystavenie potvrdenia na žiadosť vlastníka	5,00	6,00
Upomienka zaslaná dlžníkovi e-mailom	2,00	2,40
Upomienka zaslaná dlžníkovi poštou	7,00	8,40
Zabezpečenie podkladov v súvislosti s dobrovoľnou dražbou, s vymáhaním pohľadávok, exekúcie, zabezpečenie zákonného záložného práva na LV a pod..., za každý prípad jednotlivu	20,00	24,00
Účasť štatutára na súdnom pojednávaní	100,00	120,00
Vypracovanie dohody o splácaní dlhu v splátkach	50,00	60,00
Spracovanie mzdy pre zástupcu vlastníkov, domovníka, alebo iného zamestnanca bytového domu	15,00	18,00
Poplatok za vypracovanie nájomnej zmluvy o nájme spoločných priestorov alebo nebytových priestorov	30,00	36,00
Poplatok za účasť správcu na každej schôdzi vlastníkov bytov a NP nad rámec Zmluvy	100,00	120,00
Vyhotovenie zápisnice zo schôdze nad rámec Zmluvy	20,00	24,00
Kópia dokumentu s vyhľadávaním A4	10,00	12,00
Príprava podkladov pre písomné hlasovanie v dome	15,00	18,00
Poplatok za písomné hlasovanie organizované správcom nad rámec zmluvy o výkone správy	30,00	36,00
Spolupráca a účasť správcu na kontrole orgánov štátnej správy (kontrola kamerových záznamov, súčinnosť s políciou, atď.) nad rámec zmluvy o výkone správy (hodinová sadzba mimo pracovnej doby)	30,00	36,00
Iné činnosti (správca, ekonomické, technické, údržba...) nad rámec zmluvy (hodinová sadzba)	25,00	30,00
Poplatok za vybavenie stránky mimo stránkových hodín (mimo dohodnutých so zástupcom vlastníkov bytov)	50,00	60,00

Údržbárske práce – drobné opravy (hodinová sadzba)	16,40	19,68
Doprava	15,00	18,00

Bratislava, dňa 01.01.2018

arboria



**TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL
RETAILOVÝCH PREVÁDZOK PROJEKTU
ARBORIA**



lucron.



OBSAH:

1.	POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV	.....
1.1	PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE	.....
1.1.1	Zostavenie tímu projektantov	.....
1.1.2	Proces oboznamovania, návšteva staveniska	.....
1.1.3	Plošná výmera Nebytového priestoru	.....
1.1.4	Výkresová dokumentácia dodaná Investorom	.....
1.1.5	Proces predkladania projektovej dokumentácie	.....
1.2	PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU	.....
1.2.1	Spôsob schválenia Predbežného návrhu	.....
1.2.2	Oprava výkresov Predbežného návrhu	.....
1.3	PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU	.....
1.3.1	Obsah a forma Realizačného projektu	.....
1.3.2	Spôsob schválenia Realizačného projektu	.....
1.3.3	Oprava výkresov Realizačného projektu	.....
1.3.4	Zmeny schváleného projektu	.....
1.3.5	Realizácia Nebytového priestoru	.....
1.4	PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA	.....
1.5	STÁVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE	.....
2.	VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU	.....
2.1	POPIS PRÁČ INVESTORA	.....
2.1.1	Nosné a obvodové konštrukcie stavby	.....
2.1.2	Deliace priečky a dvere	.....
2.1.3	Podlahy	.....
2.1.4	Podhľady	.....
2.1.5	Fasáda a zasklené steny, vstupy do Nebytového priestoru	.....
2.1.6	Hygienické zariadenia	.....
2.1.7	Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky	.....
2.1.8	Hlavné trasy horizontálnych rozvodov	.....
2.1.9	Systém informačného a bezpečnostného značenia	.....
2.2	POPIS PRÁČ KLIENTA	.....
2.2.1	Priečky - interiérové	.....
2.2.2	Stropy a podhľady	.....
2.2.3	Podlahy	.....
2.2.4	Dizajn priečelia	.....
2.3	MATERIALY INTERIEROVÉHO RIEŠENIA	.....
2.4	SVIETIDLA A DOPLNKY	.....
3.	KRITÉRIÁ JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ	.....
3.1	ŠTANDARD NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	.....
4.	ÚDAJE O PROJEKTE	.....
4.1	KONTAKTNÉ ADRESY	.....
4.2	DODÁVATELIA URČENÍ INVESTOROM	.....
5.	IDENTIFIKAČNÝ DOTAZNÍK	.....
6.	GRAFICKÉ PRÍLOHY	.....





PREAMBULA

Tento technicko-dizajnový manuál (ďalej len „Technicko-dizajnový manuál“) upravuje postup Klientov Investora súvisiaci s realizáciou stavebných a technických úprav nebytových priestorov – obchodných prevádzok (ďalej spolu len „Nebytový priestor“), nachádzajúcich sa v rámci ARBORIA Retailu ako súčasť projektu Arboria umiestneného v katastrálnom území Trnava.

Pre účely tohto Technicko-dizajnového manuálu majú pojmy uvedené nižšie nasledovný význam:

„Budúcou zmluvou“ sa rozumie spoločné označenie pre zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k Nebytovému priestoru, zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo zmluvu o budúcej podnájomnej zmluve.

„Investorom“ sa rozumie spoločné označenie pre vlastníka, prenajímateľa alebo nájomcu, resp. akúkoľvek tretiu osobu, ktorá je oprávnená prenechať Nebytový priestor do užívania Klientovi alebo previesť na Klienta vlastnícke právo k Nebytovému priestoru.

„Klientom“ sa rozumie spoločné označenie pre budúceho vlastníka Nebytového priestoru, budúceho nájomcu a/alebo podnájomcu, budúceho podnájomcu a/alebo podnájomcu alebo akúkoľvek tretiu osobu, ktorá je oprávnená užívať Nebytový priestor na účel zabezpečenia jeho stavebnej a technickej pripravenosti na uvedenie do prevádzky.

„Právnym vzťahom“ sa rozumie spoločné označenie pre nájomný vzťah a/alebo budúci nájomný vzťah medzi Klientom a Investorom, podnájomný vzťah a/alebo budúci podnájomný vzťah medzi Klientom a Investorom, vzťah založený zmluvou o budúcej kúpe Nebytového priestoru alebo akýkoľvek iný vzťah medzi Klientom a Investorom, ktorého obsahom bude právo Klienta užívať Nebytový priestor.



1. POŽADOVANÁ DOKUMENTÁCIA A PREDKLADANIE PLÁNOV

1.1 PRÍPRAVA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE

Základným záväzným právnym dokumentom pre Právný vzťah Klienta a Investora je Budúca zmluva. Technicko-dizajnový manuál tvorí neoddeliteľnú súčasť akejkoľvek Budúcej zmluvy, ktorú Klient uzatvára s Investorom.

V prípade rozporu ustanovení medzi prílohami Budúcej zmluvy (Technicko-dizajnový manuál) a Budúcou zmluvou majú prednosť ustanovenia v Budúcej zmluve.

Technicko-dizajnový manuál určuje Klientom postup pri vypracovaní projektu Nebytových priestorov.

1.1.1 Zostavenie tímu projektantov

Objekt Arboria Retail kladie na Klienta, jeho architekta a dodávateľa požiadavky na jeho stváranie v oblasti dizajnu.

Z toho hľadiska je dôležité prizvať k spolupráci architekta s dostatočnými skúsenosťami, aby integroval funkčné, prevádzkové a estetické požiadavky do dizajnu Nebytového priestoru v súlade s kritériami stanovenými v tomto Technicko-dizajnovom manuáli.

Vzájomná komunikácia bude prebiehať v slovenskom jazyku.

Prizvaní architekti a špecialisti musia preukázať svoju odbornosť autorizačným osvedčením, vydaným Slovenskou komorou stavebných inžinierov alebo Slovenskou komorou architektov.

V prípade, že architekt Klienta neovláda slovenský, prípadne český jazyk, je Klient povinný zabezpečiť, aby komunikácia medzi projektovým manažérom Investora a architektom Klienta prebiehala v slovenskom, resp. v českom jazyku bez jazykových bariér prostredníctvom prekladateľa s dostatočnými technickými znalosťami.





1.1.2 Proces oboznamovania, návšteva staveniska

Skôr ako Klient, jeho architekt a všetci zúčastnení spracovatelia projektovej dokumentácie pripravujú výpočty, návrhy, stavebné výkresy a špecifikáciu a zoznam požadovaného materiálu týkajúce sa prác Klienta v súhrnnom názve „Predbežný návrh Nebytového priestoru“ a „Realizačný projekt“, je nevyhnutné, aby sa oboznámili, tak s obsahom Budúcej zmluvy, s podmienkami Technicko-dizajnového manuálu, 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 projektového manažéra Investora.

Projektová dokumentácia Klienta musí byť vypracovaná podľa Budúcej zmluvy a v súlade so všetkými príslušnými miestnymi a štátnymi predpismi, STN, príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „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 Klient, 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 tohto Technicko-dizajnového manuálu. Prevzatím a oboznámením sa s plánom BOZP potvrdzujú všetci zúčastnení svojim podpisom u projektového manažéra Investora pred návštevou staveniska.

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

Klient, jeho architekt a technickí pracovníci Klienta sú povinní pred prevzatím Nebytového priestoru kontaktovať projektového manažéra Investora.



1.1.3 Plošná výmera Nebytového priestoru

Rozmery plochy Nebytového priestoru a plošná výmera v m² sú uvedené v prílohe Budúcej zmluvy. Počítateľná plocha je určená medzinárodným meracím štandardom IPMS RETAIL 3/A.

1.1.4 Výkresová dokumentácia dodaná Investorm

Investor poskytne Klientovi kompletné technické výkresy, týkajúce sa Nebytového priestoru pri podpísaní Budúcej zmluvy. Investor si vyhradzuje právo na dodatočné zmeny stavby voči poskytnutej výkresovej dokumentácii vzniknuté v súvislosti s realizáciou stavby ako aj s realizáciou ostatných Nebytových priestorov. Klient zodpovedá za správnosť svojej výkresovej dokumentácie, ktorá musí byť v súlade s reálnymi podmienkami na stavenisku na základe obhliadky a zamerania skutkového stavu.

1.1.5 Proces predkladania projektovej dokumentácie Nebytového priestoru

Predkladaná dokumentácia Nebytového priestoru 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 Nebytového priestoru Klientom bude mať tri fázy:

1) fáza – „Predbežný návrh“ - predloženie návrhu vnútornej dispozície Nebytového priestoru (architektúra) najneskôr do 14 dní v tlačenej verzii od podpisu Budúcej zmluvy (resp. po uzatvorení hlavných obchodných podmienok („Head of terms“) na základe vzájomnej dohody medzi Klientom a Investorm). Tento návrh musí rešpektovať stavebno-technické (najmä statické) danosti a možnosti objektu a dodržiavať technický štandard objektu. Predbežný návrh slúži k tomu, aby sa Investor



TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

oboznámil so základnými stavebnými zámerni Klienta, a aby sa každý nesúladi s požiadavkami dizajnu mohol upraviť pred fázou predloženia realizačného projektu.

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

2) fáza – „Realizačný projekt“ - predloženie podrobného, úplného a konečného návrhu riešenia interiérov Nebytového priestoru vrátane nadštandardných riešení do **16 dní od schválenia predbežného návrhu v digitálnej verzii** na spracovanie pripomienok koordinátorom a do **21 dní v tlačenej verzii** od schválenia predbežného návrhu hlavným architektom a koordinátorom Investora (resp. podľa Budúcej zmluvy). Realizačný projekt musí obsahovať architektonicko - stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesií zúčastnených na realizácii Nebytového priestoru, vrátane projektov protipožiamej bezpečnosti.

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

3) fáza – „Projekt skutočného vyhotovenia“ - predloženie podrobného a úplného vyhotovenia interiérov Nebytového priestoru (architektúra) vrátane nadštandardných riešení do **10 dní od odovzdania Nebytového priestoru na užívanie Investorom (projektovým manažérom Investora)**. Projekt skutočného vyhotovenia musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy – skutkového stavu Nebytového 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 Klienta a minimálne jedno paré aj Klientom.

1.2 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE PREDBEŽNÉHO NÁVRHU

Klient je povinný najneskôr do **14 dní** od uzavretia Budúcej zmluvy písomne predložiť projektovému manažérovi Investora **2 súbory výkresov „Predbežného návrhu“** interiéru Nebytového priestoru v mierke 1:50 (alebo 1:100), ktoré musia byť opatrené autorizačnou pečiatkou a podpísané architektom Klienta a Klientom (resp. jeho oprávneným zástupcom) na náklady Klienta, vrátane digitálnej formy dokumentácie v dwg – formáte (CD) (Autocad 2007). **Predbežný návrh je nutné ešte pred expedíciou a odovzdaním projektovému manažérovi Investora konzultovať s projektantom PO.**

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

Výkresy musia obsahovať:

- Technickú správu,
- Výkres situácie – poloha priestoru voči celej stavbe v čitateľnej mierke,
- 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), so znázornením konštrukcie prípadnej predsadenej priečky Klienta (spôsob kotvenia),
- Výkres požiadaviek na polohy (pôdorysná a výšková kóta) prípojných bodov SLP (slaboprúd), ŠK (štruktúrovaná kabeláž), EL.NN, ZTI (zdravotechnika), pričom musia byť umiestnené výlučne na hraničnej priečke Investora.
- Pôdorys s návrhom a popisom interiérového zariadenia Nebytového priestoru (rozmiestnenie nábytku a zariadení vrátane trezorov, bankomatov a technológie – akejkoľvek, a to vrátane hmotnosti), gastronomické prevádzky predložia aj názvy a typové označenie spotrebičov vrátane požadovaného elektrického a plynového príkonu zariadení (kW) – v legende zariadení,



TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

- f) Pôdorys podhľadu (materiálové riešenie, umiestnenie a typy svietidiel, difúzorov na rozvod vzduchu a ďalších zariadení v podhľade vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby) v mierke 1:50,
- g) Pôdorys podlahy s vyznačením povrchovej úpravy - kameň, parkety, prevedenie soklov a líšt, smer a spôsob kladenia, rešpektovanie objektovej dilatácie, skladbu jednotlivých podlahových vrstiev, rozmiestnenie podlahových dóz (vrátane kótovania na os podlahovej dózy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok)
- h) Rezy, min. v dvoch charakteristických smeroch – eliminácia kolízií, so znázomením konštrukcie prípadnej preadsadenej priečky Klienta (spôsob kotvenia),
- i) Návrh povrchových úprav s farebným riešením a materiálovým prevedením, vrátane vzoriek všetkých použitých materiálov, vzorkovnicu farieb a materiálov použitých na priečelí a v interiéri,
- j) Tabuľku dverí,
- k) Tabuľku zasklených stien (rozvinutý pohľad, rezy),
- l) Výkresy detailov, ktoré sú v prílohe v rámci štandardu a aj ostatných atypických výrobkov a konštrukcií (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu, polohu zásuviek, vypínačov a ovládačov, kuchynskú linku, kotvenie nábytku a i.)
- m) Pohľady a rezy priečelia resp. vstupu v mierke 1:50, detaily označenia Nebytového priestoru priestoru v mierke 1:25, zakótovaná poloha a výška označenia Nebytového priestoru a vývesného štítu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ich kotvenia,
- n) Gastronomické prevádzky zadefinujú potreby v časti plynofikácia nasledovne:
 - názov a typové označenie spotrebiča, výrobcu,
 - výkon v kW, počet spotrebičov
- o) Prevádzky zo zvýšeným nárokom na hygienické požiadavky (napr. gastro, potravinárske, farmaceutické, atď..) predložia písomné stanovisko RÚVZ k predbežnému návrhu v zmysle príslušnej legislatívy SR



Titulný list predkladanej dokumentácie musí obsahovať:

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

1.2.1 Spôsob schválenia predbežného návrhu

Projektový manažér Investora 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 Technicko-dizajnovom manuáli a v Budúcej zmluve.

1.2.2 Oprava výkresov predbežného návrhu

Projektový manažér Investora oznámi Klientovi všetky prípadné nedostatky v „Predbežnom návrhu“, týkajúce sa súladu s kritériami uvedenými v Budúcej zmluve a v Technicko-dizajnovom manuáli. Pripomienky hlavného architekta a projektového manažéra Investora dostane Klient v písomnej forme. Pripomienky projektového manažéra Investora budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov: „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.

V prípade spripomienkovanej dokumentácie s poznámkou: „Neschválené“, architekt Klienta zapracuje pripomienky do Predbežného návrhu a písomne predloží projektovému manažérovi Investora 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.



TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

Projektový manažér Investora v spolupráci s hlavným architektom schváli opravený predbežný návrh do 7 dní od jeho prijatia po zapracovaní všetkých pripomienok.

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

1.3 PREDLOŽENIE A SCHVAĽOVANIE REALIZAČNÉHO PROJEKTU

Do 21 dní od schválenia Predbežného návrhu písomne predloží Klient (resp. jeho architekt) projektovému manažérovi Investora 8 súborov Realizačného projektu vrátane projektov profesií (opatrené autorizačnou pečiatkou a podpisom architekta) v mierke 1:50 (ak nie je uvedené inak) a 1 CD s digitálnou dokumentáciou (vrátane profesií) v dwg – formáte (Autocad 2007) celého súboru „Realizačného projektu“, zhotovené architektom Klienta na náklady Klienta. Šesť súborov Realizačného projektu odovzdá projektovému manažérovi Investora a dva súbory zostávajú Klientovi. Jedno kompletné paré Realizačného projektu musí byť podpísané aj Klientom, v opačnom prípade nebude zo strany Investora akceptované,

Realizačný projekt musí obsahovať architektonicko-stavebné výkresy, statické výkresy a výkresy všetkých profesií zúčastnených na realizácii Nebytového priestoru, 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., pokiaľ sú súčasťou Právneho vzťahu)



Architekt Klienta zodpovedá za:

- zameranie skutkového stavu Nebytového priestoru pred spracovaním Predbežného návrhu
- konzultáciu predbežného návrhu s projektantom PO ešte pred expedíciou a odovzdaním fit-out managerovi
- zapracovanie pripomienok PN
- zaslanie požiadaviek Klienta projektantom jednotlivých profesií na projektovanú dokumentáciu - profesiu,
- koordináciu projektov profesií navzájom,
- odsúhlasenie (potvrdenie) obsahu zapracovaných požiadaviek Klienta a architekta pred expedíciou každej časti RPD
- expedíciu realizačného projektu profesií v rozsahu podľa Technicko-dizajnového manuálu,
- elimináciu kolízií v jednotlivých projektoch profesií navzájom
- bezodkladné riešenie kolízií počas výstavby priestoru
- vyzdvihnutie jednotlivých častí RPD u projektantov Investora, skompletizovanie a doručenie projektovému manažérovi Investora spolu s preberacím protokolom odovzdávanej dokumentácie

1.3.1 Obsah a forma realizačného projektu

1) Architektonicko-stavebné výkresy – na náklady Klienta (architekt Klienta)

- a) Technická správa,
- b) Výkres situácie – poloha Nebytového priestoru voči celej stavbe v čitateľnej mierke,
- c) 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), so znázornením konštrukcie prípadnej preadsadenej priečky Klienta (spôsob kotvenia),
- d) Výkres požiadaviek na polohy (pôdorysná a výšková kóta) prípojných bodov SLP (slaboprúd), ŠK (štruktúrovaná kabeláž), EL.NN, ZTI (zdravotechnika), pričom musia byť umiestnené výlučne na hraničnej priečke Investora.
- e) Pôdorys Nebytového priestoru s návrhom a popisom interiérového zariadenia Nebytového priestoru (rozmiestnenie nábytku a zariadení vrátane trezorov, bankomatov a technológie – akejkoľvek, a to vrátane hmotnosti), gastronomické prevádzky predložia aj názvy a typové

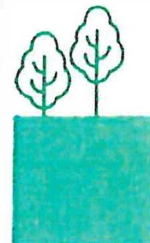




TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

označenie spotrebičov vrátane požadovaného elektrického príkonu zariadení (kW) – v legende zariadení,

- f) Pôdorys podhľadu (materiálové riešenie, percento perforácie, umiestnenie a typy svetidiel, difúzorov na rozvod vzduchu a ďalších zariadení v podhľade, vrátane revízných otvorov sprístupňujúcich ventily a ostatné zariadenia spoločných rozvodov stavby, zakótované koncové elementy) v mierke 1:50 v koordinácii s PD profesií,
- g) Pôdorys podlahy s vyznačením povrchovej úpravy - kameň, parkety, prevedenie soklov a líšt, smer a spôsob kladenia, rešpektovanie objektovej dilatácie, skladbu jednotlivých podlahových vrstiev, rozmiestnenie podlahových dóz (vrátane kótovania na os podlahovej dózy od jestvujúcich nosných konštrukcií – stien, stĺpov, priečok)
- h) Rezy, min. v dvoch charakteristických smeroch – eliminácia kolízií, so znázornením konštrukcie prípadnej preadsadenej priečky Klienta (spôsob kotvenia),
- i) Návrh povrchových úprav s farebným riešením a materiálovým prevedením, vrátane vzoriek všetkých použitých materiálov, vzorkovnicu farieb a materiálov použitých na priečellí a v interiéri,
- j) Tabuľku dverí,
- k) Tabuľku zasklených stien (rozvinutý pohľad, rezy),
- l) Výkresy detailov, ktoré sú v prílohe v rámci štandardu a aj ostatných atypických výrobkov a konštrukcií (napr.: kotvenie zasklených stien do SDK podhľadu, polohu zásuviek, vypínačov a ovládačov, kuchynskú linku, kotvenie nábytku a i.)
- m) Pohľady a rezy priečelí resp. vstupu v mierke 1:50, detaily označenia Nebytového priestoru v mierke 1:25, zakótovaná poloha a výška označenia Nebytového priestoru vývesného štítu, farebné riešenie, materiálové prevedenie, spôsob ich kotvenia,
- n) Gastronomické prevádzky zafinujú potreby v časti plynofikácia nasledovne:
 - názov a typové označenie spotrebiča, výrobcu,
 - výkon v kW, počet spotrebičov
- o) Celkový koordinačný výkres vrátane profesií – farebne, (výkres slúži pre elimináciu kolízií profesií),



Dielenské výkresy výrobcu vývesných štítov a nápisov s označením Nebytového priestoru

Dielenské výkresy výrobcu vývesných štítov a nápisov s označením Nebytového priestoru treba predložiť na schválenie. Výkresy na výrobu vývesných štítov a nápisov s označením Nebytového priestoru sa požadujú v rámci predloženia Realizačného projektu. Je možné predložiť ich aj osobitne, počas realizácie interiéru Nebytového priestoru.

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

V prípade, že si Klient nainštaluje vývesný štít, resp. označenie Nebytového priestoru bez predchádzajúceho odsúhlasenia projektovým manažérom Investora a tieto konštrukcie budú v rozpore s Technicko-dizajnovým manuálom, náklady spojené s výmenou, opravou, demontážou znáša Klient.

Všetky dielenské výkresy sa predkladajú v 3 (troch) 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)
- Štýl a typ písmen
- Podrobné výkresy s uvedením presného umiestnenia vývesného štítu a názvu Nebytového priestoru na priečellí a umiestnenia všetkých skrytých konštrukčných prvkov a zariadení vrátane transformátorov a prístupových panelov
- Spôsob prichytenia vývesných štítov a názvu Nebytového priestoru na konštrukciu priečelí a spôsob napojenia na EL.NN (pokiaľ budú napojené – svietiace logo) v zmysle grafickej prílohy tejto príručky.
- Predloženie certifikátov a atestu použitých materiálov.

Použitie zakázaných materiálov (viď. kapitola Materiály interiérového riešenia) nebude odsúhlasené.



TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

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

2) Projekt elektroinštalácií – silnoprádové rozvody – projekty na náklady Klienta (projektant Klienta)

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

- umiestnenia rozvádzača a elektromera,
- prípojky elektrických zariadení a spotrebičov,
- zakótovaný výkres podlahových dóz v súlade s architektúrou,
- výkres svietidiel a koncových elementov v podhlade,
- ovládačov, zásuviek a spínačov vrátane zakótovania polohy a výšky,
- silnoprádového elektrického vedenia a spôsob jeho uloženia a ochrany,
- plán rozvodnej skrine vrátane veľkosti ističov a všetkých pripojených zariadení,
- schémy ovládania silnoprádu,
- súhľad elektrickej záťaže vrátane výpočtov všetkých pripojených a požadovaných zariadení,
- farba podlahových dóz,
- kompletný výkaz výmer vo formáte .xls



3) Zdravotecnika – projekt na náklady Klienta (projektant Klienta)

ZTI rozvody mimo hranice Nebytového priestoru projektuje projektant Investora na náklady Klienta.

- technická správa s bilanciami potrieb vody a odpadových vôd
- pôdorysy v mierke 1:50 (alebo 1:100) s uvedením všetkých prípojok a potrubí, ako aj všetkých prípojov (napojení) na existujúce úžitkové systémy Investora, umiestnenia všetkých stavebných úprav do konštrukcie (napr. otvory, prechody odsúhlasené statikom Investora atď.) a ich podrobný popis, všetky tieto úpravy musia byť vopred konzultované a odsúhlasené fit-out managerom (resp. statikom) Investora
- projekt rozvodov vodovodného potrubia v Nebytovom priestore
- projekt rozvodov kanalizácie v Nebytovom priestore (s vyznačením prípadnej potreby zariadenia delenej kanalizácie)
- schéma rozvodu vody a kanalizácie
- popis všetkých navrhovaných zariadení spolu s ich špecifikáciou a s uvedením rozmerov, typov a výkonových parametrov
- návrh požadovanej ochrany príp. izolácie (tepelné, požiarne) navrhovaných zariadení
- kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

4) Vzduchotechnika, 5) Ústredné kúrenie, 6) Chladenie – projekt na náklady Klienta (projektant Klienta)

- technické správy
 - VZT s tabuľkou výkonov a bilanciami objemových prietokov vzduchu,
 - UK s tabuľkou výkonov,
 - RCH s tabuľkou výkonov,
- 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 Investora, umiestnenia všetkých stavebných úprav do konštrukcie (napr. otvory, prechody odsúhlasené statikom Investora atď.) a ich podrobný popis, všetky tieto úpravy musia byť vopred konzultované a odsúhlasené fit-out managerom (resp. statikom) Investora,
 - VZT - projekt rozvodov vzduchotechniky, rozmiestnenia FCU e distribučných elementov,
 - UK - projekt rozvodov vykurovania, rozmiestnenia vykurovacích telies
 - RCH - projekt rozvodov chladenia, napojenia rozmiestnených FCU,
- návrh požadovanej ochrany, tabuľka PK, príp. izolácie navrhovaných zariadení,
- Požiadavky na ostatné profesie
- 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 Investora,
- g) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

7) SLP (ŠK, zabezpečovací a vstupný systém, príprava pre AV techniku, WIFI) – projekt na náklady Klienta (projektant Klienta)

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

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



9) Projekt Požiarnej ochrany (PO), Stabilné hasiace zariadenie (SHZ a EPS (elektronická požiarňa signalizácia), HSP (hlasová signalizácia požiaru) – projekt na náklady Klienta, projektant Investora

- a) technická správa,
- b) výkresová dokumentácia,
- c) umiestnenie zariadení požiarnej ochrany – hydranty, hasiace prístroje v zmysle PD požiarnej ochrany
- d) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

Všetky navrhované úpravy a zmeny musia byť odsúhlasené príslušným orgánom štátnej správy, projektantom PO Investora a fit-out koordinátorom. Ich návrh a realizáciu, ako aj vyvolané úkony a dodávky zabezpečí projektant a dodávateľ určený Investorem na náklady Klienta. Dodávku hasiacich prístrojov v rámci Nebytového priestoru Klienta a ďalšie prevádzkovanie vyplývajúce zo zákona, ako aj revízie, si zabezpečí Klient na vlastné náklady – týka sa to len hasiacich prístrojov, požiarne-evakuačného plánu a smernice.

Na základe projektu PO si Klient vypracuje požiarne-evakuačný plán a požiarne-evakuačné smernice Nebytového priestoru odborne spôsobilou osobou v súlade s legislatívou SR najneskôr deň pred kolaudáciou.

10) Statické výkresy – Statický posudok alebo návrh – na náklady Klienta (projektant Investora)

Betón:

- a) plošné a bodové zaťaženie inštalovaných zariadení a stavebných konštrukcií Klienta (UPS, trezor, ...),
- b) posúdenie veľkosti a umiestnenia otvorov v stropnej doske,
- c) návrh lokálneho spevnenia stropnej dosky,
- a) kompletný výkaz výmer vo formáte .xls

Oceľ:

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

11) Identifikačný dotazník, vid'. príloha

12) 1x CD - na náklady Klienta



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

1.3.2 Spôsob schválenia realizačného projektu

Hlavný architekt Investora a projektový manažér Investora skontroluje do 5 dní od prijatia Realizačného projektu Klienta, či sú v súlade s ustanoveniami uvedenými v Budúcej zmluve a v Technicko-dizajnovom manuáli schvália ich. Ak sú realizačné projekty v rozpore s Budúcou zmluvou, sú smerodajné ustanovenia vyplývajúce z Budúcej zmluvy a schválenie hlavným architektom Investora. Pripomienky projektového manažéra Investora k realizačnému projektu dostane hlavný architekt Investora, architekt Klienta a Klient. Poznámky hlavného architekta Investora budú predstavovať jeden z nasledujúcich výrokov : „Schválené“, „Schválené s pripomienkami“, alebo „Neschválené“.



1.3.3 Oprava výkresov realizačného projektu

Architekt Klienta po prijatí stanoviska spripomienkovanej dokumentácie od projektového manažéra Investora a hlavného architekta Investora s poznámkou „Neschválené“, alebo „Schválené s pripomienkami“ zabezpečí opravu Realizačného projektu podľa uvedeného stanoviska najneskôr do 7 dní a písomne predloží Investorovi 6 súborov opravených výkresov v požadovanom rozsahu na opätovné schválenie.

Projektový manažér Investora, Hlavný architekt investora a Investorom určený fit-out koordinátor pre jednotlivé profesie schvália opravený realizačný projekt po zapracovaní všetkých pripomienok do 7 dní od jeho prijatia.

Omeškanie Klienta má sankčné následky pre Klienta v zmysle príslušných ustanovení Budúcej zmluvy.

1.3.4 Zmeny schváleného projektu

Všetky ďalšie zmeny alebo úpravy už schváleného realizačného projektu Klienta, požadované Klientom počas realizácie pred ukončením prác Investora alebo Klienta, sú možné len na základe písomného súhlasu projektového manažéra Investora. Investorom schválené zmeny spracuje hlavný architekt Investora alebo Investorom určený zástupca pre jednotlivé profesie na náklady Klienta. Honoráre za tieto práce uhradí Klient. Investor má právo požadovať, aby Klient 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 Klienta a po písomnom súhlase Investora. Dotknuté výkresy podpísané Klientom musia byť dodané v tlačenej aj digitálnej forme projektovému manažérovi s dátumom zmeny.

1.3.5 Realizácia Nebytového priestoru

Na základe odsúhlaseného projektu Investor zabezpečí realizáciu uplatneného štandardu Nebytového priestoru v časovom horizonte uvedenom v Budúcej zmluve. Termín zahájenia prác je v deň vydania súhlasného stanoviska projektového manažéra Investora s výrokom „Schválené“. V prípade dodávky akýchkoľvek nadštandardných prác dodávateľom Klienta môže v zmysle schváleného realizačného projektu začať práce v Nebytovom priestore výlučne po dohode s projektovým manažérom Investora. Dodávateľ Klienta nesmie brániť a obmedzovať práce Investora.



1.4 PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA

Do 10 dní od ukončenia prác v Nebytovom priestore a odovzdania Nebytového priestoru na užívanie Klientovi najneskôr však 7 dní pred kolaudáciou objektu, v ktorom sa Nebytový priestor nachádza, predloží Klient resp. jeho architekt Investorovi 3 kompletne súbory výkresov skutočného vyhotovenia vrátane digitálnej formy v programe AutoCAD 2007 formát „dwg“. Súčasne odovzdá v dvoch 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 (Nebytového priestoru) do prevádzky podľa požiadaviek Investora.



1.5 STAVEBNÉ POVOLENIE A POVOLENIE PRE UŽÍVANIE

Stavba objektu bude realizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia.

· Dodávateľ Klienta môže začať práce v Nebytovom priestore v súlade s úradnými povoleniami a schváleným Realizačným projektom. Investor zabezpečí súčinnosť pri kolaudácii Nebytového priestoru na náklady Klienta len za predpokladu, že Klient odovzdá projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia včas a v zmysle Technicko-dizajnového manuálu. Povolenie na užívanie Nebytového priestoru si vybavuje Klient na vlastné náklady.

V prípade stavebných prác väčšieho rozsahu, príp. zmeny účelu využitia Nebytového priestoru, žiada Investor v mene Klienta o vydanie nového stavebného povolenia. Klient doručí Investorovi overenú kópiu povolenia na užívanie po dokončení svojich prác.





2. VŠEOBECNÉ KRITÉRIÁ DIZAJNU

2.1 POPIS PRÁC INVESTORA

2.1.1. Nosné a obvodové konštrukcie stavby

Nosná konštrukcia – spodná stavba:

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



Nosné konštrukcie – horná stavba:

Z konštrukčného hľadiska je objekt navrhnutý ako monolitická železobetónová stenovo - skeletová konštrukcia, so stúžujúcimi jadrami a stúžujúcimi stenami, rozdelená na dilatačné celky. Horná stavba má šesť až deväť nadzemných podlaží. Stúžujúce jadro je tvorené stenami výťahových šacht a schodísk a inštaláčnymi šachtami. Vnútoré nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové steny.

Na vertikálnu komunikáciu sú navrhnuté monolitické železobetónové schody + výťahy. Tieto prvky sú umiestnené v monolitických železobetónových jadrách.

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

Klient 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.

2.1.2 Deliace priečky a dvere

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

Klient v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie priečok na vlastné náklady zrealizuje nadštandardné konštrukcie priečok po písomnom odsúhlasení Investora.

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

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

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

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



2.1.3 Podlahy

V rámci Nebytového priestoru Investor poskytne Klientovi štandardnú úpravu podlahy. Podlaha bude v Nebytovom priestore zrealizovaná v rámci stavby vopred Investorm na výšku -15 mm od +0,000. Podlahová vrstva na úrovni -15 mm je považovaná za hrubú podlahu (nie ako podklad pod nášľapnú podlahovú vrstvu v zmysle príslušnej STN). Finálnu vrstvu podlahy je Klient povinný zrealizovať v rámci Nebytového priestoru na vlastné náklady. Musí byť v jednej rovine s verejným priestorom (+0,000), ak to nie je Investorm uvedené inak, bez priehlbín a vyvýšení. Nášľapnú vrstvu podlahy hr. 15 mm si rieši Klient v zmysle príruchy z povolených materiálov interiérového riešenia.



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

Realizáciu povrchových úprav podláh v Nebytovom priestore zabezpečuje Investor v rámci zariadenia Nebytového priestoru. Podlahové úpravy budú položené na základe odsúhlasených dispozičných riešení, ktoré dodá Klient.

2.1.4 Podhľady

V rámci Nebytového priestoru Investor poskytne Klientovi železobetónovú monolitickú stropnú konštrukciu bez povrchovej úpravy.

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



2.1.5 Fasáda a zasklené steny, vstupy do Nebytového priestoru

Fasáda je súčasťou dodávky Investora. Vstupy do Nebytového priestoru sú riešené cez vstupné vonkajšie dvere, umiestnené na fasáde. Do fasády nie je možné osadiť ďalšie dvere resp. ich presunúť podľa navrhovaného dispozičného riešenia Klienta.

Vstupy resp. požiarne úniky z Nebytového priestoru budú dodané Investorovi v súlade s projektom požiarnej ochrany.

Fasáda je tvorená rámovými hliníkovými profilmi s prerušeným tepelným mostom alebo plastovým rámom, hĺbka rámu podľa statiky profilu so zasklením – izolačným trojsklom čírym.

2.1.6 Hygienické zariadenie

Na základe požiadavky Klienta Investor poskytne v Nebytovom priestore body napojenia na rozvody vody, kanalizácie a odvetranie podľa realizačného projektu Nebytového priestoru alebo kompletne zrealizované WC s predsienkou.

2.1.7 Technologické miestnosti, šachty a vertikálne stúpačky

V priestore hromadných garáží je vymedzený priestor pre osadenie nadštandardných chladiacich zariadení Klientov – pozíciu určí projektový manažér Investora. Prepájanie vonkajšej a vnútornej jednotky chladiacich zariadení (klimatizácie) zrealizuje Investor na náklady Klienta na základe vopred zadefinovaných požiadaviek a zaslanej objednávky. Pre tento účel Investor poskytne priestor v technologickej šachte, určený pre vertikálne rozvody inštalácií. Napojenie na technologické zariadenia umiestnené v suteréne je dodávkou Klienta. Zasahovanie do vertikálnych stúpačiek a šacht dodávateľom Klienta nie je dovolené.

2.1.8 Hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí a napojenie koncových elementov

V rámci budovy sú vedené hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí. Investor poskytne body pripojenia všetkých technológií budovy na základe realizačného projektu budovy: potrubné rozvody kúrenia vrátane radiátorov, vzduchotechnické potrubia ukončené klapkami. Polohy hlavných trás jednotlivých rozvodov sú dané koordináciou jednotlivých profesií a ich zmena nie je možná. Na základe odsúhlaseného realizačného projektu Nebytového priestoru a v súlade s Budúcou zmluvou Investor poskytne silnoprúdovú prípojku a slaboprúdové zásuvky 2xRJ45 ukončené v hraničnej priečke, prívod vody ukončený guľovým ventilom a prípojný bod kanalizácie.

Požiarnu ochranu objektu a zásahy do konštrukcií Investora Klientom rieši projekčne aj dodávateľsky Investorom určený projektant, resp. dodávateľ na základe požiadavky Klienta na náklady Klienta.



2.2 POPIS PRÁC KLIENTA

Všetky práce Klienta sú ohraničené hranicou Nebytového priestoru a žiadna z nich nesmie zasahovať do susedného Nebytového priestoru alebo spoločných častí a/alebo spoločných zariadení stavby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Investora.

Práce Klienta zahŕňajú všetky práce v Nebytovom priestore, ktoré nie sú opísané v predchádzajúcej časti v bode 2.1 Popis prác Investora.

Architektonické kritéria v tomto Technicko-dizajnovom manuáli nemusia nutne stanovovať alebo opisovať všetky práce potrebné na úplné splnenie a vykonanie Investorových požiadaviek. Osobitné požiadavky sa budú riešiť osobitne v rámci schvaľovacieho procesu na základe požiadavky Klienta.

Zámerom Investora je poskytnúť Klientovi možnú voľnosť v návrhu. Súčasne musí návrh Klienta prezentovať usporiadaný vzhľad a harmonizovať s návrhom celého komplexu.

Spracovanie projektovej dokumentácie Nebytového priestoru, ako aj výber materiálov a farieb musí byť najskôr schválený Investorom a jeho architektom.

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

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

Všetky stavebné materiály budú v súlade s projektom stavby nehořľavé, dymu vzdorné a odolné voči opotrebeniu, zmene farby a rozpadu.

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

Presný rozmer a polohu únikových východov v Nebytovom priestore stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti Klienta.

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

Všetky vnútorné povrchové úpravy musia byť vyhovujúcej kvality a trvácne.

2.2.1 Priečky - interiérové

Klient je povinný navrhnuť v Nebytovom priestore všetky interiérové priečky a steny, ktoré spĺňajú požiadavky stavebného zákona a ostatné stavebné predpisy.

Všetky interiérové priečky budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie, opláštené z oboch strán 2x sadrokartónom hr. 12,5 mm s celkovou hrúbkou priečky 125 mm. Hrúbky priečok skladov v podzemných podlažiach musia byť v súlade s projektom Požiarnej ochrany. Oddelené priestory skladov, hygienického zázemia a pod. musia vyhovovať všetkým hygienickým, požiaro – bezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti.

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

Priečky Klienta kolmo nadväzujúce na fasádu alebo vnútorné zasklené steny môžu byť vedené výlučne v osi rámu fasády alebo zasklenej steny s napojením v zmysle schémy uvedenej grafickej



TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

prílohe tejto príručky. Napájanie SDK priečok na rámovú konštrukciu zasklenej steny skrutkovaním nie je dovolené. V prípade porušenia rámovej konštrukcie vykoná prenajímateľ opravy na náklady Klienta.

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

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

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

Deliace steny Investora nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať a viesť v nich akékoľvek rozvody inštalácií.



2.2.2. Stropy a podhľady

Investor neposkytne v rámci priestorov žiadny podhľad okrem nosnej stropnej železobetónovej dosky predmetnej stavby.

Klient je povinný nainštalovať všetky podhľady vo všetkých verejne prístupných priestoroch Nebytového priestoru v požadovanom štandarde resp. podľa návrhu interiéru odsúhlaseného Investorem.

Podhľady v Nebytovom priestore sa odporúčajú zhotovovať zo sadrových kazetových dosiek resp. na princípe plných sadrokartónových konštrukcií. Iné stropné povrchové materiály môžu byť použité s podmienkou súhlasu hlavného architekta Investora.

Povolené výšky podhľadov Nebytového priestoru sa môžu líšiť na rôznych miestach objektu a musia byť písomne odsúhlasené Investorem. 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 Nebytového priestoru budú z nehorľavého materiálu a inštalované na náklady Klienta.

Klient je povinný vo svojej projektovej dokumentácii označiť všetky prvky, ktoré budú obnažené. Klient nesie zodpovednosť za to, aby dal primeraným spôsobom povrchovú úpravu všetkým spoločným stavebným prvkom, vrátane inštalácií potrubí, šácht a ich konštrukcií.

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

(viď. 2.3.1.)

Priečne vystuženie pre znížené podhľady musí zodpovedať príslušným montážnym predpisom.

Poznámka : Všetky podhľady musia mať nehorľavú konštrukciu a vyhovovať požiarnym predpisom. Závesná konštrukcia podhľadu nesmie byť ukotvená do inštalacyjnych rozvodov Investora. Spôsob kotvenia závesnej konštrukcie podhľadu musí byť odsúhlasený Investorem.

2.2.3 Podlahy

Klient zhotoví všetky povrchové vrstvy podláh (hr. 15 mm).

V spoločných častiach objektu budú použité podlahové krytiny podľa druhu a účelu miestností s požiadavkou na nadštandardné riešenie a kvalitu (kamenná dlažba, gresová dlažba, keramická dlažba). Kvalita všetkých typov podláh musí byť vhodná pre veľké zaťaženia a intenzívnu prevádzku.

Je zakázané použitie PVC dlaždíc, PVC v roliach v miestach prístupných verejnosti alebo liatej priemyselnej podlahy

Prechod medzi podlahou spoločných verejných priestorov a Nebytovým priestorom musí byť opatrený nerezovou prechodovou lištou.

Všetky povrchové úpravy podlahy Klienta musia byť zhotovené tak, aby sledovali výškovú úroveň príslušných povrchov podlahy. Styk dvoch odlišných podlahových materiálov Klienta 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.





TECHNICKO-DIZAJNOVÝ MANUÁL

V prípade, že Nebytovým priestorom vedie dilatácia stavby, musí byť osadená predpísaným dilatáčnym prechodovým profilom.

Podlahy v mokrých prevádzkach (hygienické zariadenia), Klient 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 Klienta sa požaduje zhotovenie vodotesnej izolácie vo všetkých menovaných priestoroch.

Pred jej zakrytím je nutné vykonanie obhliadky a písomné odovzdanie stavbyvedúcemu Investora (zápisom v SD Klienta).

Poznámka: Druh povrchovej úpravy podlahy s navrhnutou hydroizoláciou musí byť predložený na schválenie Investorovi. Investor v prípade odsúhlasenia predloženej vzorky podlahovej krytiny nezodpovedá za nevhodnosť použitých (navrhovaných) materiálov Klienta. Odsúhlasenie materiálu podlieha dizajnovým kritériám Investora. Investor požaduje pred realizáciou dodanie certifikátov a atestov o bezpečnosti finálnej vrstvy podlahy. Dosiachnutie predpísanej výškovej úrovne ukončenej podlahy predpokladá v typickom prípade okrem finálnej povrchovej úpravy aj podlahový poter na zabezpečenie požadovanej finálnej hrúbky 15 mm (resp. finálnej úrovne +/-0,000). Skladbu podlahy musí Klient upresniť na základe doloženého zamerania skutkového stavu nivelety podlahy.



2.2.4 Dizajn priečelia

Priečelie Nebytového priestoru je určené na vystavovanie tovaru zaujímavým marketingovým spôsobom. Dizajn by sa nemal obmedzovať na priečelie, ale mal by pokračovať dovnútra Nebytového priestoru. Klienti musia dodržiavať všeobecné kritéria pre dizajn, vzťahujúce sa na priečelie, materiály, a farby.

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

Každé poškodenie objektu Investora, resp. konštrukcií Investora bude opravené Investorom na náklady Klienta.

Všetky konštrukcie a materiály výkladov a plôch pre označenie Nebytového priestoru 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 Nebytového priestoru bola riešená ako protipožiarna konštrukcia, musí byť táto skutočnosť zapracovaná v projektovej dokumentácii. Investor požaduje od Klienta (jeho dodávateľa) po realizácii výkladu dodanie príslušných bezpečnostných, prípadne protipožiarnych atestov a certifikátov v súlade s PO.

Nadštandardné riešenie vstupu (prípadne ďalších vstupov) do Nebytového priestoru je možné po písomnom odsúhlasení navrhovaného riešenia Investorom a hlavným architektom Investora.

Zakázaný je akýkoľvek zásah, lepenie fólií, umiestnenie reklám a nápisov (tiež lepenie plagátov) na obvodové steny, na fasádu a vnútorné zasklené steny.

2.2.5 Výkladová zóna

Vonkajšia výkladová zóna je určená cca 600mm širokým pásom pozdĺž vonkajších zasklených stien.



2.3 MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA

Schválené materiály

Kameň

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

Gres

Keramika

S príslušnou odolnosťou voči oteru



Tvrdé drevo

Palisander, 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

Klienti 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 hlavným fit-out managerom avšak iba s hladkým povrchom.

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

Zakázané povrchové materiály

Materiály, ktorých použitie sa prísne zakazuje:

- napodobneniny tehál, kameňa alebo dreva
- materiály považované Investorm za nízko kvalitné, netrvácne alebo s náročnou údržbou
- všetky materiály, ktoré by spôsobili nebezpečenstvo požiaru alebo iné verejné nebezpečenstvo
- štuky s hrubým povrchom
- vinylové obklady alebo platňový vinyl
- drevotlákované perforované dosky a drevotlákované upevňovacie systémy
- korkové obklady alebo iné korkové produkty
- koberec alebo tkanina
- prírodné povrchové úpravy
- keramické obkladačky
- zrkadlové sklo
- dymové sklo
- plexisklo.

2.4 SVIETIDLÁ A DOPLNKY

V prípade riešenia Nebytového priestoru projektantom Klienta projekt elektro, musí Klient predložiť zoznam vybraných svietidiel k schváleniu.

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.

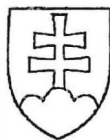
Všetky doplnky musia byť predložené ako súčasť schvaľovacieho procesu projektu.

Prílohy:

- Č. 1 – Štandard nebytových priestorov
- Č. 2 – Údaje o projekte, kontaktné údaje
- Č. 3 – Dodávateľia určení Investorm
- Č. 4 – Identifikačný dotazník
- Č. 5 – Výkresy Nebytového priestoru

IUAL

slasti
kov,



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: Zoltán Müller, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED] pobyť: [REDACTED]
[REDACTED] ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným
spôsobom: doklad totožnosti - identifikačná karta občana členského štátu európskej únie, číslo: [REDACTED]
listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: [REDACTED]

Bratislava dňa 28.07.2021



JUDr. Zuzana Zigová
notár



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: Ing. Katarína Schwarzová, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]
pobyť: [REDACTED] ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predom mnou
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: [REDACTED]

Bratislava dňa 28.07.2021



JUDr. Zuzana Zigová
notár

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

