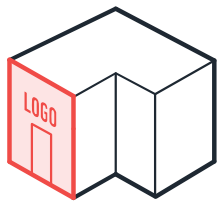


**TECHNICKÝ  
& DIZAJNOVÝ  
MANUÁL**

**nivy®**



# ŠTANDARD OBCHODNÝCH PRIESTOROV




## PRIEČELIE

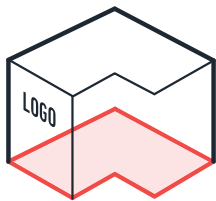
**Výška priečelia** závisí od pozície nájomnej jednotky v rámci objektu. Presklené priečelie so vstupom do nájomnej jednotky je potrebné realizovať v zmysle projektu ZOTaSH. Jedná sa o nominovanú dodávku Prenajímateľa, na náklady Nájomcu. Ocelová konštrukcia pre kotvenie konštrukcií priečelí nájomných jednotiek je realizovaná Prenajímateľom.

**Rolovacia mreža na priečelí:** v prípade otvoreného priečelia je vhodné oddeliť jednotku mrežou. Predpísaný typ mreže: Tubular P95, mreža v prevedení pozink (bez RAL); ostatné prvky (nosná konštrukcia mreže, vodiace lišty) v prevedení Antracit RAL 7016 matná. Jedná sa o nominovanú dodávku Prenajímateľa, na náklady Nájomcu.

→ [Ďalšie technické detaily](#)

**Pilaster medzi priečeliami** nájomných jednotiek je realizovaný Prenajímateľom. Materiálové prevedenie: lakované sklo lacobel hr.6 mm v nerezovom lemovaní z L profilu 40/30/5 mm.

 **Prístup do nájomnej jednotky pre potreby správy budovy bude zabezpečený tzv. KeyWatcher-om (bezpečnostný kľúčový systém).** [Detaily na str. 222.](#)



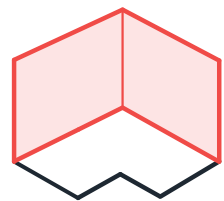
## PODLAHA

V nájomných priestoroch je Prenajímateľom zrealizovaný anhydridový, prípadne cementový poter v hrúbke 55 mm, v úrovni -25 mm od finálnej nášľapnej vrstvy v rámci daného podlažia. Finálnu vrstvu podlahy v hrúbke 25 mm je Nájomca povinný zrealizovať v rámci nájomnej jednotky na vlastné náklady, po odsúhlasení Fit-out koordinátorom a generálnym projektantom stavby. Doplnenie hydroizolačnej vrstvy, prípadne stierky v mokrých prevádzkach, je na náklady Nájomcu. Objektová dilatčná lišta v podlahe nájomnej jednotky ([MIGUTRANS FS 165 X](#), [materiálové prevedenie hliník](#)) bude dodaná a zrealizovaná Prenajímateľom. [Úžitkové zaťaženie](#) a objektová dilatácia v kapitole D.

→ [Ďalšie technické detaily](#)



# ŠTANDARD OBCHODNÝCH PRIESTOROV



## STENY A STĹPY

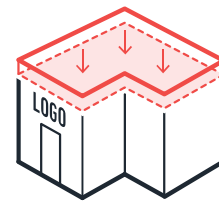
Deliace sadrokartónové priečky medzi jednotlivými nájomnými jednotkami majú hrúbku 150 mm a sú zrealizované v zmysle protipožiarneho a statického návrhu. Deliace priečky Prenajímateľa nie sú dimenzované na kotvenie akéhokoľvek vnútorného zariadenia, preto je zakázané kotvenie akéhokoľvek interiérového zariadenia na deliace konštrukcie. V týchto priečkach je rovnako zakázané vedenie akýchkoľvek technologických rozvodov a kabeláže. Deliace priečky medzi nájomnými jednotkami, zrealizované Prenajímateľom, budú bez povrchovej úpravy. Finálna povrchová úprava je predmetom prác Nájomcu po schválení Fit-out koordinátorom a generálnym projektantom.

Objektová dilatácia v deliacich priečkach bude zrealizovaná dilatáčnými profilmi Prenajímateľom. Je zakázané zasahovať do konštrukcie dilatáčnych líšt.

Železobetónové steny bez povrchovej úpravy. Povrchová úprava je predmetom prác Nájomcu po schválení Fit-out koordinátorom a generálnym projektantom.

Železobetónové stĺpy bez povrchovej úpravy. Povrchová úprava je predmetom prác Nájomcu po schválení Fit-out koordinátorom a generálnym projektantom.

→ [Ďalšie technické detaily](#)



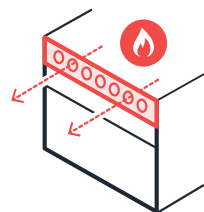
## PODHLAD

V nájomných priestoroch je zrealizovaná nosná stropná železobetónová doska, bez povrchovej úpravy. Nosnosť stropnej dosky je 75 kg/m<sup>2</sup>. Vrtanie bez pôdorysného obmedzenia, avšak v prípade navrtania výstuže (krytie 30 mm) treba prerušiť vrtanie a navrtat novú dieru mimo výstuž, hĺbka vrtu však nesmie presiahnuť 40 mm (45 mm je krytie predpínacieho kábla).

→ [Ďalšie technické detaily](#)



# ŠTANDARD OBCHODNÝCH PRIESTOROV



## DYMOVÉ ZÁBRANY

Nájomná jednotka, ktorá je vetraná samostatne, musí mať priečelie zabezpečené tak, aby sa splodiny horenia nešírili z nájomného priestoru do pasáže obchodného centra. Dymová zábrana osadená v priečelí musí byť uzatvorená materiálom spĺňajúcim požiadavku dymotesnosť a do výšky definovanej projektom ZOTaSH.

Spodná hrana dymovej zábrany sa navrhuje do výšky 2 500 mm a je špecifikovaná v projektovej dokumentácii ZOTaSH. Prenajímateľ v rámci shell & core zrealizuje na svoje náklady pevnú dymovú zábranu na spodnú hranu podhládu Nájomcu 3 500 mm, ktorej výška sa môže meniť podľa typu prevádzky (pozri kapitolu VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ, tabuľka [Štandardná výška podhládov v dodávke Prenajímateľa](#)).

Prevedenie dymových zábran:

### A Štandard

- Pevné dymové zábrany s požadovanou požiarňou odolnosťou spĺňajúce požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1.

### B Nadštandard

- Automatické dymové zábrany (napríklad dymová zábrana Colt SmokeMaster SM5)
- Sklo s požadovanou požiarňou odolnosťou spĺňajúce požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1 (napr. dymová zábrana PROMADRAHT®, SMOKEBARRIER SG)
- Textília s požadovanou požiarňou odolnosťou spĺňajúca požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1 (napr. dymová zábrana PROMATECT®-H, Colt SM-ST, Avaps),

Vo vybraných prípadoch môže nastať situácia, že priestor odvetraný do pasáže je situovaný tak, že presahuje do dvoch susedných dymových úsekov alebo nájomná jednotka vetraná samostatne má z dizajnového hľadiska v priečelí umiestnenú mriežku pre odvod tepla a splodín horenia. V danom prípade sa pokračuje v zmysle projektu ZOTaSH. Za pohľadovou mriežkou v priečelí Nájomcu sa osadí materiál spĺňajúci dymotesnosť a celistvosť s požiarňou odolnosťou min.  $D_{600}60$  a bude definovaný ako dymová zábrana v priečelí.

Ak nájomný priestor prechádza z jedného podlažia do iného podlažia, navrhujú sa okolo eskalátorov alebo schodísk dymové zábrany vyhotovené podľa požiadaviek projektu ZOTaSH (materiál s požiarňou odolnosťou min.  $D_{600}60$ ).

Spodná hrana dymovej zábrany sa navrhuje do výšky špecifikovanej v projektovej dokumentácii ZOTaSH oproti podlažiu.

→ [Ďalšie technické detaily](#)



# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY



## HVAC

### Prípojný bod chladenie

Chladiaci systém v celom objekte je založený na princípe rozvodov chladenej vody; každá obchodná jednotka má v nápojnóm bode parametre chladiacej vody s teplotným spádom v lete aj v zime 6 °C / 14 °C. Teplota distribuovaného predchladeného prírodného vzduchu z VZT jednotky objektu je v lete 26 ± 2 °C. Dopĺňujúce chladenie priestoru bude riešené podstropnými fancoilovými jednotkami, dodávanými nájomcom.

### Prípojný bod ÚK

Vykurovací systém v celom objekte je teplovodný; každá obchodná jednotka má v nápojnóm bode parametre vykurovacej vody s teplotným spádom 65 °C / 45 °C. Teplota distribuovaného predhriateho prírodného vzduchu z VZT jednotky objektu je v zime 20 ± 2 °C. Dopĺňujúce vykurovanie nájomnej jednotky bude riešené podstropnými fancoilovými jednotkami, dodávanými nájomcom.

### Všeobecné kritériá pre vzduchotechniku

Prívod čerstvého upraveného vzduchu	
Retailové jednotky, služby	37m <sup>3</sup> /h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
Retailové jednotky typu VIP 1	výmena vzduchu v priestore 7 hod <sup>-1</sup> (nefajčiarska prevádzka)
Retailové jednotky typu VIP 2	37m <sup>3</sup> /h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
Pasáže	37m <sup>3</sup> /h na 1 osobu
Chodby	výmena 2,0 hod <sup>-1</sup>
Sklady	výmena 2,0 hod <sup>-1</sup>
Foodcourty a reštaurácie — vývarovne	výmena 30,0 hod <sup>-1</sup>
Reštaurácie — pripravovne	výmena 8,0 hod <sup>-1</sup>
Reštaurácie / kaviarne — konzumácia (nefajčiarske)	37m <sup>3</sup> /h na 1 osobu
Reštaurácie / kaviarne — konzumácia (fajčiarske)	60 m <sup>3</sup> /h na 1 osobu
Odvod vzduchu	
Toalety misa	50 m <sup>3</sup> /h
Toalety pisoár	30 m <sup>3</sup> /h
Umývadlo	30 m <sup>3</sup> /h
Výlevka	50 m <sup>3</sup> /h
Sprcha	150 m <sup>3</sup> /h



# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY



## ZDRAVOTECHNIKA

### Prípojný bod rozvodu vody

DN25 a D32, D20

(podľa typu nájomnej jednotky)

### Vodomer

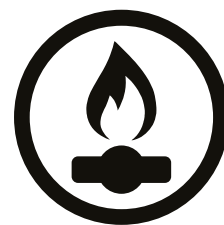
S dial'kovým odpočtom na BMS

### Prípojný bod splaškovej kanalizácie

V každej nájomnej jednotke je realizovaný prípojný bod splaškovej kanalizácie DN 110

### Prípojný bod tukovej kanalizácie

V gastro prevádzkach na 3NP (foodcourt, reštaurácie) a vo vybraných stánkoch tržnice (MARKET ISLAND) je okrem splaškovej kanalizácie naprojektovaný aj prípojný bod tukovej kanalizácie.



## PLYN

Prípojný bod plynu pre reštaurácie a foodcourt s guľovým uzáverom DN 32 (Foodcourty), resp. DN 50 (Reštaurácie). Nájomca realizuje rozvod plynu od guľového ventilu ku spotrebičom v nájomnej jednotke. V samostatnej miestnosti na 1NP je osadený HUP a fakturačný (hlavný, objektový) plynomer, vrátane redukcie STL 300/20 kPa.

Rozvod plynu (20 kPa) je vyvedený z HUP na úroveň strechy na 3NP a následne na strechu na 5NP. Na streche 3NP v samostatnej skrinke sú umiestnené podružné plynomery pre Gastro prevádzky — Foodcourty. Na streche 5NP v samostatnej skrinke sú umiestnené

podružné plynomery pre Gastro prevádzky — Reštaurácie. Podružné plynomery slúžia pre meranie spotreby plynu v jednotlivých Gastro prevádzkach.

Od plynomerov sú vedené samostatné potrubia do obchodných jednotiek, kde sú ukončené guľovým uzáverom DN 32 (Foodcourty), resp. DN 50 (Reštaurácie). Nájomca realizuje rozvod plynu od guľového ventilu ku spotrebičom v nájomnej jednotke.



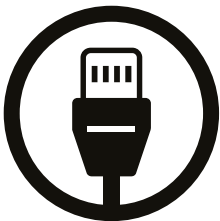
# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY



## SILNOPRÚD

Prípojný bod EL, rozvádzač s meračom.  
Núdzové osvetlenie na únikových východoch  
a pri presklení. Maximálna spotreba el. energie  
pre jednotlivé typy nájomných jednotiek vid’  
tabuľka:

Typ nájomnej jednotky	Max. spotreba
Obchod	70 W/m <sup>2</sup>
Reštaurácia	400 W/m <sup>2</sup>
Foodcourt	400 W/m <sup>2</sup>
Kaviareň	400 W/m <sup>2</sup>
Kaviareň fajčiarska	400 W/m <sup>2</sup>
Obchod / supermarket 1NP	100 W/m <sup>2</sup>
Obchod / supermarket 1PP	100 W/m <sup>2</sup>
Kiosk v pasáži	10 kW / 400 V
Tržnicový kiosk	1 kW / 400 V
Ostrovný stánok tržnice — produktový	1,75 kW / 400 V
Ostrovný stánok tržnice — varný	21 kW / 400 V
Strešný kiosk	25 kW / 400 V



## SLABOPRÚD

### Kamerový systém — CCTV

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

### Elektrický zabezpečovací systém (EVS), Vstupný systém (VS)

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž  
EVS do spoločných priestorov objektu  
v zmysle vypracovaného projektu, na náklady  
Prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí prípravu  
do systému EVS objektu, do technologických  
miestností na podlažiach pri výťahoch, pre  
možné pripojenie sa nájomníka z jednotlivých

podlaží na jestvujúci systém EVS. V prípade  
požiadavky Nájomcu pripojiť sa k jestvujúcemu  
systému EVS — na strážnu službu (SBS)  
objektu, Prenajímateľ zabezpečí pripojenie  
systému nájomníka nájomného priestoru do  
technologickej miestnosti pri schodisku na  
náklady Nájomcu. Nájomca je povinný po  
pripojení vlastného systému EVS na SBS  
objektu uzatvoriť zmluvu s SBS na obsluhu  
a monitorovanie zariadenia EVS.

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž VS  
do objektu, spoločných priestorov, výťahov  
a suterénov pomocou bezkontaktných čítacích  
zariadení na náklady Prenajímateľa.  
Bezdotykové karty pre Nájomcu zabezpečí  
Prenajímateľ v požadovaných množstvách



# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY

na náklady Prenajímateľa. V prípade požiadavky Nájomcu na dodávku a montáž VS do vlastných (prenajatých) priestorov, Prenajímateľ po dohode s nájomcom zabezpečí dodávku a montáž na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný vypracovať zoznam zamestnancov a EČV (ŠPZ vozidiel) prideleniu kariet VS. Akúkoľvek zmenu zoznamu je Nájomca povinný oznámiť ihneď správcovi objektu.

## **Telefónna ústredňa, slaboprúdové rozvody, štruktúrovaná kabeláž**

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

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

Prenajímateľ zabezpečí vlastným dodávateľom dodávku a montáž káblového prepojenia medzi podružným dátovým rozvádzačom objektu a dátovým rozvádzačom Nájomcu v rozsahu: 3xFTP 4x2x0,5mm cat.6A s ukončením v dátovej trojzásuvke 1x3xRJ45 (3xFTP—3x dáta). Dátová trojzásuvka bude osadená na železobetónovom strope nájomnej jednotky. Navýšenie požiadaviek je na náklady Nájomcu. Pripojenie Nájomcu na poskytovateľa hlasových a dátových služieb si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Prepojovacie šnúry dátové, resp. telefónne, v požadovanom množstve, zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu resp. si zabezpečí Nájomca. Všetky hlavné horizontálne a vertikálne káblové prepojenia navyše oproti štandardu pre jednotlivých nájomcov musí realizovať dodávateľ Prenajímateľa.

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

## **Rozvody objektu — GSM antény**

Prenajímateľ zabezpečí v spoločných a nájomných priestoroch šírenie signálu GSM mobilných operátorov, v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie. Nájomca je povinný akceptovať technologické rozvody budovy a pozície antén GSM a ich montáž na znížený podhľad v nájomnom priestore.



# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY



## POŽIARNO-TECHNICKÉ ZARIADENIA

### SHZ — Stabilné hasiace zariadenie

V nájomných jednotkách bude realizovaná základná vrstva istenia objektu (I. vrstva), realizovaná Prenajímateľom. V každej nájomnej jednotke bude odbočka pre prípad potreby realizácie podhládového istenia (II. vrstva), realizovaného Prenajímateľom, na náklady Nájomcu. Odbočka bude ukončená ventilom a zaslepená. Pre nájomnú jednotku môže byť podľa veľkosti aj viac odbočiek. Po realizácii podhládového istenia v nájomnej jednotke musí byť ventil zabezpečený (uzamknutý) v otvorenej polohe.

Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok a revízií systémov SHZ.

### EPS — Elektronická požiarňa signalizácia

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené EPS a schválené Krajským požiarňom a hasičským zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EPS (I. vrstva) vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady.

V prípade, že si Nájomca navrhne a realizuje znížený podhlád nedostatočne rovnomerne perforovaný (perforácia < 50%), Prenajímateľ zabezpečí preloženie/doplnenie II. vrstvy EPS snímačov inštalovaných do zníženého podhládu, na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok a revízií systémov EPS.

### HSP — Hlasová signalizácia požiaru

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené HSP a schválené Krajským požiarňom a hasičským zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž HSP (holopriestor) vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady.

V prípade, že si Nájomca navrhne a realizuje znížený podhlád nedostatočne rovnomerne perforovaný (perforácia < 70%), Prenajímateľ zabezpečí preloženie/doplnenie reproduktorov HSP inštalovaných do zníženého podhládu, na náklady Nájomcu. V prípade, že si Nájomca navrhne vo svojom priestore ozvučovací systém, je povinný zabezpečiť si prostredníctvom Prenajímateľa automatickú de-aktiváciu svojho

systému pri požiarňom a evakuačných hláseniach na vlastné náklady. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok a revízií HSP.



# TECHNICKÉ ZARIADENIE BUDOVY



## POŽIARNO-TECHNICKÉ ZARIADENIA

### Hydranty

Ak je potrebná relokácia existujúcich hydrantov alebo dodatočné doplnenie ďalších, kvôli dispozičným zmenám v interiéri Nájomcu, realizuje dodávateľ Prenajímateľa na náklady Nájomcu podľa požiadaviek vyplývajúcich z projektu PO konkrétneho nájomného priestoru.

### Dvere

Na základe projektu protipožiarnej ochrany budú v niektorých nájomných jednotkách osadené protipožiarne ocelové dvere.

### Zariadenie na odvod tepla a splodín horenia (ZOTaSH)

Koncepcia ZOTaSH rozlišuje dva typy nájomných priestorov:

- 1 menšie nájomné priestory odvetrané do obchodnej pasáže (mall-u) a
- 2 väčšie nájomné priestory odvetrané samostatne, ako samostatné dymové úseky

Rozdelenie nájomných priestorov je výhradne na projektantovi ZOTaSH ako zodpovednej osobe s osobitným oprávnením na projektovanie požiarno-technického zariadenia pre odvod tepla a splodín horenia podľa vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

Celková koncepcia riešenia ZOTaSH v rámci nájomných jednotiek je podrobne popísaná v externom dokumente [Technický návod pre vetranie nájomných priestorov](#).



# TECHNICKÉ PODKLADY

## ĎALŠIE KAPITOLY

008	A	KONTEXT	→
027	B	DIZAJN	→
188	C	PROCES	→
557	E	OPERAČNÝ MANUÁL	→





212	ÚVOD DO TECHNICKEJ ČASTI
213	D1. TECHNICKÉ KRITÉRIÁ
297	D2. VÝKRESY



# ÚVOD DO TECHNICKEJ ČASTI

## KONTEXT

Akékoľvek technické riešenie polyfunkčného objektu Nivy sleduje svoj estetický, funkčný, bezpečnostný či komerčný význam. Už ste určite postrehli... Rozhodli sme sa Dizajnové a Technické hľadisko jednotlivých riešení umiestniť osobitne do separátnych kapitol B a D. To však neznamená, že ide o separátne záležitosti. Práve naopak.

Sme presvedčení, že dizajn netvorí len vizuálna súčasť riešenia, ale aj jeho správne technické prevedenie. Momentálne stojíte na začiatku kapitoly D – Technické podklady, v ktorej nájdete všetky detaily a špecifikácie potrebné k realizácii Vášho dizajnu vytvoreného za pomoci usmernení obsiahnutých v kapitole [B – Dizajn](#). Už pri tvorbe Predbežného návrhu neváhajte nazrieť do úskalí technického detailu. Často Vám to môže pomôcť odhaliť to správne riešenie.

## CIEĽ

Cieľom tejto kapitoly je podať Vám jasnú, správnu a úplnú informáciu o tom, ako stavebno-technicky pristupovať k riešeniu jednotlivých súčastí budúcej prevádzky. Kapitola je zámerne rozdelená do dvoch častí. V prvej časti [D1. Technické kritéria](#) sa Vám formou štruktúrovaného textu snažíme popísať napr. postup prác Nájomcu alebo technické kritéria hrubej stavby.

V časti druhej [D2. Výkresy](#) nájdete grafickú časť príručky so všetkými detailmi usporiadanými v prehľadnom mennom zozname. Stačí si zapamätať typ ktoréhokoľvek priečelia, jeho umiestnenie v rámci objektu Nivy a následne si dokážete ľahko vyhľadať prislúchajúce technické detaily. Kapitola D Vám rovnako pomáha porozumieť nárokom stavby a jej stavu k dátumu odovzdania nájomného priestoru do výstavby.

## PRÍSTUP

Od najkvalitnejšieho nápadu k úspešnej realizácii v čase a kvalite. Príležitosť vybudovať jedinečnú prevádzku založenú na úspešnom koncepte sa predsa nenaskytuje každý deň. Preto je nesmierne dôležité myslieť na jej predurčený úspech počas celej doby návrhu a realizácie predmetu nájmu. Pretaviť nápad do reality a stihnúť to k otvoreniu centra vyžaduje veľký kus práce. Preto prosím využívajte kapitolu D Technickej a Dizajnovej príručky objektu Nivy ako pomôcku pre verifikáciu technického smerovania dizajnu a nástroj na kontrolu požadovaného štandardu.



# D1 TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

- 2 1 4 VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ
- 2 2 6 OBCHOD
- 2 3 7 KIOSK
- 2 4 2 STREŠNÝ KIOSK
- 2 4 8 TRŽNICOVÝ OBCHOD
- 2 5 7 OSTROVNÝ STÁNOK TRŽNICE
- 2 6 3 FOODCOURT
- 2 7 2 REŠTAURÁCIA
- 2 8 2 FEATURE CAFÉ
- 2 8 9 ZAŤAŽOVACIE SCHÉMY



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ



- 215 POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA
- 219 POPIS PRÁC NÁJOMCU
- 223 MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA
- 224 SVIETIDLÁ A DOPLNKY
- 225 OZNAČENIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

1

## POPIS PRÁC PRENAJÍMATEĽA

### NOSNÉ A OBVODOVÉ KONŠTRUKCIE STAVBY

Nosná konštrukcia polyfunkčného objektu je koncipovaná ako monolitická železobetónová konštrukcia, kombinácia skeletu a stúžujúcich jadier. Základové konštrukcie reflektujú geologické a geotechnické charakteristiky podložia, ako aj rozdielnú intenzitu zaťaženia podzákladia. Pod objektom je navrhnutá základová doska. Objekt je s ohľadom na rozmiestnenie stúžujúcich jadier a s ohľadom na koncept nosnej konštrukcie navrhnutý s dilatáčnymi škárami na viac dilatčných celkov. Inštalčné šachty sú pôdorysne umiestnené rovnomerne podľa potrieb technologického vybavenia objektu a zefektívneniu rozvodov.

Objekt je tvorený komunikačnými železo-betónovými jadrami, stropnými doskami a stĺpmi s hlavicami a prievlakmi vo vnútri a po obvodovej dispozície. Základný raster nosnej konštrukcie s modulovou osnovou 8,10 x 8,10 m je doplnený v miestach autobusovej stanice o modul 11,3 m a 16,2 m. Steny jadier sú s ohľadom na rôzne namáhanie po výške objektu navrhnuté v hrúbkach do 400 mm. Stropné dosky sú v hrúbkach do 250 mm, lokálne pri stĺpoch a rohoch stien zosilnené hlavicami.

Stĺpy objektu sú navrhnuté ako železobetónové, hranatého a kruhového prierezu, podľa zaťaženia a rozpätia rôznych rozmerov podľa statickej schémy. Poloha stĺpov je prispôbena potrebám parkovacích stání a príjazdových ciest, ako aj vybudovaniu samotnej autobusovej stanice. Stĺpy majú rôzne prierezové tvary a rozmery.

Vnútorne nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové steny a monolitické železobetónové stĺpy hranatého, kruhového a oválneho tvaru. 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.

Stropná doska nad 1PP je zaťažená skladbami strešných vrstiev s úpravou pre spevnené plochy, resp. zelené plochy. Táto doska nie je dimenzovaná na pojazd požiarnym vozidlom. Hrúbka dosky je premenná v závislosti od rozponu a zaťaženia, čomu sú nadimenzované aj hlavice.

Medzi ocelové konštrukcie projektu patria okrem iného konštrukcie prestrešenia vstupov do objektu, konštrukcie hlavnej strechy, konštrukcia strojovní, konštrukcie na streche pre upevnenie reklám, konštrukcie pre technologické zariadenia, telekomunikačný stožiar, lávka na streche, konštrukcie informačných pylónov na úrovni prízemí a ďalšie prvky.

Akékoľvek zmeny a doplnky do všetkých nosných a obvodových konštrukcií obstaraných Prenajímateľom, ktoré vzniknú na podnet Nájomcu, budú urobené výhradne na náklady Nájomcu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, hlavného architekta a statika Prenajímateľa (vrátane akýchkoľvek stavebných

úprav, vŕtania a kotvenia do nosných konštrukcií). Nájomca je povinný po predložení faktúry uhradiť všetky náklady bez zrážok spojené s navrhnutými zmenami ako aj prípadné škody a nevyhnutné úpravy zapríčinené úpravami, ktoré neboli písomne odsúhlasené statikom stavby.

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

### DELIACE PRIEČKY A DVERE

Prenajímateľ poskytne všetky deliace priečky medzi verejnými priestormi a jednotlivými nájomnými jednotkami navzájom. Deliace priečky budú sadrokartónové na kovových podporných konštrukciách, vid' štandard obchodných priestorov. Deliace priečky v rámci medzi obchodnými jednotkami budú vyhotovené ako SDK priečky celkovej hrúbky 150 mm. Nájomca v prípade požiadavky na nadštandardné riešenie priečok na vlastné náklady zrealizuje nadštandardné konštrukcie priečok po písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. V miestach, kde sú



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

priečky v kontakte s konštrukciou nosných stĺpov, zavetrenia, inštalačných šacht a ník, dilatačných spojov, je potrebné rešpektovať výstupky, rohy a vybočenia.

V objekte je navrhnutý dostatočný počet chránených a nechránených únikových ciest v súlade s Projektom požiarnej ochrany. Prenajímateľ určí, kde budú osadené Prenajímateľom dodávané únikové dvere. Ich vyhotovenie bude zodpovedať základným požiarnym predpisom a podmienkam štandardného využitia. Akákoľvek zmena je možná, výhradne v súlade s PO avšak na náklady Nájomcu. Každé dodatočné únikové dvere inštalované nájomcom na jeho náklady budú umiestnené len po písomnom odsúhlasení Prenajímateľa. Ich druh a kvalita musí byť taktiež odsúhlasená Prenajímateľom.

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

Všetky železobetónové konštrukcie stĺpov, v ktorých sú vedené inštalačné šachty a stúpačky popri ŽB

stĺpoch a stenách, budú opatrené sadrokartónovým obkladom s požadovanou požiarnou odolnosťou.

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

## PODLAHY

V rámci obchodných nájomných jednotiek Prenajímateľ poskytne Nájomcovi štandardnú úpravu podlahy. Podlaha bude v nájomných jednotkách zrealizovaná v rámci stavby vopred Prenajímateľom na výšku -25mm od finálnej nášľapnej vrstvy v rámci daného podlažia. Podlahová vrstva na úrovni -25mm je považovaná za hrubú podlahu (nie ako podklad pod nášľapnú podlahovú vrstvu v zmysle príslušnej STN). Finálnu vrstvu podlahy je Nájomca povinný zrealizovať v rámci nájomnej jednotky na vlastné náklady. Musí byť v jednej rovine s okolitým verejným priestorom, ak to nie je Prenajímateľom uvedené inak, bez priehlbín a vyvýšení. Nášľapnú vrstvu podlahy hr. 25mm si rieši Nájomca v zmysle príručky z povolených materiálov interiérového riešenia.

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

- pasáž — kamenná dlažba a gresová dlažba
- schodiská, únikové chodby a požiarne predsieňe — epoxid
- vstupné výtahové haly — kamenná dlažba a gresová dlažba

Prenajímateľ v prípade požiadavky Nájomcu na nadštandardné riešenie podlahy zrealizuje na náklady Nájomcu nadštandardnú konštrukciu podlahy v rámci obchodných priestorov po písomnom odsúhlasení Prenajímateľom a hlavným architektom stavby. Akékoľvek zasahovanie do poteru je zakázané, v prípade poškodenia (porušenia), Prenajímateľ zabezpečí opravu na náklady Nájomcu.

Realizáciu povrchových úprav podláh v nájomných priestoroch zabezpečuje Prenajímateľ v rámci zariadenia nájomných priestorov. Podlahové úpravy budú zrealizované na základe odsúhlasených dispozičných riešení, ktoré dodá Nájomca a potvrdí investor.

## PODHLADY

V rámci obchodných nájomných priestorov Prenajímateľ poskytne Nájomcovi železobetónovú monolitickú stropnú konštrukciu bez povrchovej úpravy.

### A. SHOPPING MALL

- v časti nájomných obchodných jednotiek na **1PP** má podhlád svetlú výšku 6,2 m. Následne min. 6,2 m v nájomnej jednotke.
- v časti nájomných obchodných jednotiek na **1PP-MP** má podhlád svetlú výšku 6,2 m. Následne min. 2,6 m v nájomnej jednotke.
- v časti nájomných obchodných jednotiek na **1NP** má podhlád svetlú výšku 4,2 m do vzdialenosti 1,1 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
- v časti nájomných obchodných jednotiek na **1NP** má podhlád svetlú výšku 4,2 m do vzdialenosti 0,9 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

- v časti nájomných obchodných jednotiek na **2NP** má podhlád svetlú výšku:
    - 5,5 m do vzdialenosti 1,1 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
    - 4,2 m do vzdialenosti 1,1 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
    - 4,2 m do vzdialenosti 0,65 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,3 m v nájomnej jednotke.
    - 4,2 m. Následne min. 3,3 m v náj. jedn.
    - 3,85 m do vzdialenosti 1,1 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
    - 4,2 m do vzdialenosti 0,5 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
  - v časti nájomných obchodných jednotiek na **3NP** má podhlád svetlú výšku:
    - **Foodcourt** — 2,9 m do vzdialenosti 1,2 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 2,6 m v nájomnej jednotke – zázemie nájomnej jednotky.
    - **Tržnicový obchod** — 3,42 m do vzdialenosti 0,95 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3 m v nájomnej jednotke.
    - **Reštaurácie v kameňoch 3 m.** Následne min. 3 m v nájomnej jednotke
    - **Reštaurácia 3,5 m.** Následne min. 3,1 m v nájomnej jednotke.
    - **Reštaurácia 4,7 m.** Následne min. 3,1 m v nájomnej jednotke
- B. NIVY TOWER**
  - v časti nájomných obchodných jednotiek na **1NP** má podhlád svetlú výšku 4,20 m do vzdialenosti 1,46 m od hranice vstupu do jednotky od časti mall-u. Následne min. 3,5 m v nájomnej jednotke.
  - v časti nájomných obchodných jednotiek na **2NP** má podhlád svetlú výšku 3,85 m do vzdialenosti 1,46 m od hranice vstupu do jednotky. Následne min. 3,5 m v náj. jednotke.

## Štandardná výška podhládov v dodávke Prenajímateľa

podlažie	svetlá výška stropnej konštr.	od hranice vstupu do NJ	minimálna výška v NJ
A. SHOPPING MALL			
1PP	2,6 m	—	2,6 m
1PP-MP	2,6 m	—	2,6 m
1NP	4,2 m	1,1 m	3,5 m
1NP	4,2 m	0,9 m	3,5 m
2NP	5,5 m	1,1 m	3,5 m
2NP	4,2 m	1,1 m	3,5 m
2NP	4,2 m	0,65 m	3,3 m
2NP	4,2 m	—	3,3 m
2NP	3,85 m	1,1 m	3,5 m
2NP	4,2 m	0,5 m	3,5 m
3NP — Foodcourt	2,9 m	1,2 m	2,6 m (zázemie)
3NP — Tržnicový obchod	3,42 m	0,95 m	3 m
3NP — Reštaurácie v kameňoch	3 m	—	3 m
3NP — Reštaurácia 3,5	3,5 m	—	3,1 m
3NP — Reštaurácia 4,7	4,7 m	—	3,1 m
B. NIVY TOWER			
1NP	4,20 m	1,46 m	3,5 m
2NP	3,85 m	1,46 m	3,5 m



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

## VSTUPY DO PREDMETU NÁJMU

Nájomcovi bude odovzdaná ocelová zámočnícka konštrukcia pre priečlie, do ktorého Nájomca realizuje vlastne prevedenie výkladu. Okrem tejto nosnej zámočníckej konštrukcie Prenajímateľ zrealizuje vertikálne delenie vykladú v rámci nájomnej jednotky (pokiaľ to tvar alebo veľkosť výkladu vyžaduje) alebo medzi jednotlivými nájomnými jednotkami — tzv. pilastre (ocelové nosné stĺpiky vrátane jeho dizajnovaného obkladu). Pre nájomné jednotky s odvetraním cez nájomnú jednotku bude osadená dymová prekážka až po spodný líc stropnej konštrukcie. Dizajn priečelia a akýkoľvek zásah do nosnej konštrukcie musí byť písomne odsúhlasený Prenajímateľom.

## HYGIENICKÉ ZARIADENIE

Prenajímateľ poskytne v nájomnom priestore body napojenia na rozvody vody, kanalizácie a odvetranie podľa realizačného projektu stavby. Na základe požiadavky Nájomcu môže realizovať zmenu napojných bodov na náklady Nájomcu po posúdení realizovateľnosti.

## TECHNOLOGICKÉ MIESTNOSTI, ŠACHTY A VERTIKÁLNE STÚPAČKY

V priestore hromadných garáží a na streche objektu je vymedzený priestor pre osadenie nadštandardných chladiacich zariadení — pozíciu určí fit-out manager a odsúhlasí GP kvôli limitným vzdialenostiam./investor/ Prepájanie vonkajšej a vnútornej jednotky chladiacich zariadení (klimatizácie) zrealizuje Prenajímateľ na náklady Nájomcu na základe vopred zadaných požiadaviek a zaslanej objednávky. Pre tento účel Prenajímateľ poskytne priestor v technologickej šachte, určený pre vertikálne rozvody inštalácií. Napojenie na technologické zariadenia umiestnené v suteréne, resp. na streche objektu je dodávkou Nájomcu. Zasahovanie do vertikálnych stúpačiek a šacht dodávateľom Nájomcu nie je dovolené.

## HLAVNÉ TRASY HORIZONTÁLNYCH ROZVODOV JEDNOTLIVÝCH SIETÍ A NAPOJENIE KONCOVÝCH ELEMENTOV

V rámci budovy sú vedené hlavné trasy horizontálnych rozvodov jednotlivých sietí.

Prenajímateľ poskytne body pripojenia všetkých technológií budovy na základe realizačného projektu budovy: potrubné rozvody chladu a kúrenia, vzduchotechnické potrubia ukončené klapkami, reproduktory požiarneho rozhlasu, hlásiče elektrickej požiarnej signalizácie, rozvody a hlavice stabilného hasiaceho zariadenia.

Polohy hlavných trás jednotlivých rozvodov sú dané koordináciou jednotlivých profesií a ich zmena nie je možná. Na základe odsúhlaseného realizačného projektu nájomnej jednotky a v súlade so Zmluvou o nájme nebytových priestorov Prenajímateľ poskytne silnoprúdovú prípojku a slaboprúdové zásuvky 3xRJ45 ukončené v hraničnej priečke, prívod vody ukončený guľovým ventilom a nápojný bod kanalizácie.

Požiaro-bezpečnostné riešenie nájomného priestoru, požadovanú elektrickú požiarnu signalizáciu osadenú v podhláde, odvod dymu a tepla, úpravu systému stabilného hasiaceho zariadenia a zásahy do konštrukcií Prenajímateľa Nájomcu rieši projekčne aj dodávateľsky Prenajímateľom určený projektant, resp. dodávateľ na základe požiadavky Nájomcu na náklady Nájomcu.

## SYSTÉM INFORMAČNÉHO A BEZPEČNOSTNÉHO ZNAČENIA

V rámci objektu Prenajímateľ navrhne jednotné štandardné riešenie informačného a bezpečnostného značenia. Rozsah a použitie informačného systému budovy bude zabezpečený v spoločných priestoroch budovy na náklady Prenajímateľa nasledovne:

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



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

## 2

## POPIS PRÁC NÁJOMCU

Všetky práce Nájomcu sú ohraničené hranicou nájmu a žiadna z nich nesmie zasahovať do susedného nájomného alebo verejného priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Práce Nájomcu zahŕňajú všetky práce v prenajatom priestore, ktoré nie sú opísané v predchádzajúcej časti v bode Popis prác Prenajímateľa.

Architektonické kritéria v tejto príručke nemusia nutne stanovovať alebo opisovať všetky práce potrebné na úplné splnenie a vykonanie Prenajímateľových požiadaviek. Osobité požiadavky sa budú riešiť osobitne v rámci schvaľovacieho procesu na základe požiadavky Nájomcu.

Zámerom Prenajímateľa je poskytnúť Nájomcovi možnú voľnosť v návrhu. Súčasne musí návrh Nájomcu prezentovať usporiadaný vzhľad a harmonizovať s návrhom celého komplexu. Spracovanie projektovej dokumentácie obchodných nájomných priestorov, ako aj výber materiálov a farieb musí byť najskôr schválený Prenajímateľom a jeho architektom.

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

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

Všetky stavebné materiály budú v súlade s projektom stavby nehorľavé, dymu vzdorné

a odolné voči opotrebeniu, zmene farby a rozpadu. Na základe odsúhlaseného dispozičného riešenia Nájomcu a na základe projektu protipožiarnej bezpečnosti si Nájomca vypracuje požiarne-evakuačný plán a požiarne-evakuačné smernice nájomného priestoru odborne spôsobilou osobou v súlade s legislatívou SR na vlastné náklady najneskôr v deň odovzdania priestoru na užívanie Prenajímateľom. Presný rozmer a polohu únikových východov v priestoroch nájmu stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti Nájomcu.

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

Prestupy požiarne-deliacimi konštrukciami (požiarne stropy a požiarne steny) musia byť v zmysle platnej legislatívy utesnené mäkkými protipožiarnymi upchávkami/stavebným materiálom s požadovanou požiarnou odolnosťou. Použité protipožiarne tesniace systémy musia

mať autorizovanou osobou vydané platné certifikáty preukázania zhody, z ktorých musí byť zrejmá najmä dosiahnutá resp. skutočná požiarne odolnosť týchto systémov. Utesnenie PO prestupov bude zabezpečovať Nominovaný Dodávateľ Prenajímateľa na výzvu Nájomcu. Prestupy rozvodov a inštalácií cez požiarne deliace konštrukcie s plochou otvoru viac ako 0,04 m<sup>2</sup> musia byť v zmysle platnej legislatívy označené štítkom umiestneným priamo na utesnenom stavebnom prvku alebo v jeho blízkosti. Požiarne odolné stavebné prvky slúžiace na prestup rozvodov a inštalácií (napr. požiarne klapky na vzduchotechnickom potrubí) sú dodávkou Nájomcu a budú vyprojektované v jednotlivých projektoch profesií Nájomcu.

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



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

Pri výstavbe nájomného priestoru je zo strany Nájomcu, resp.jeho dodávateľov, potrebné dodržiavať zásady kvality vnútorného prostredia a zabezpečiť dodržiavanie nasledovného:

- 1 Materiály budú uskladnené na označených plochách.
- 2 Ak to nie je nevyhnutné, motorové vozidlá sa nebudú používať v blízkosti otvorov budov.
- 3 Nájomný priestor bude uzavretý/odizolovaný od okolitých priestorov takým spôsobom, aby nedochádzalo ku kontaminácii spoločných a susedných priestorov počas prác (prachom, pachmi, atď').
- 4 Skladovacie kontajnery na chemikálie a mokré produkty budú uzavreté, keď sa nepoužívajú.
- 5 Odpad sa bude triediť (recyklovať) a odnášať do zberných kontajnerov na to určených.
- 6 Produkty s VOC a toxické materiály budú skladované na miestach na to určených.
- 7 Produkty s VOC budú mať bezpečnostnú kartu s obsahom VOC.
- 8 Pri práci s produktmi obsahujúcimi VOC (nátery, laky, lepidlá a pod.) bude zabezpečené primerané odvetranie alebo sa s nimi bude pracovať vonku.

- 9 Vo vnútri budovy je fajčenie PRÍSNE zakázané.
- 10 Zariadenia VZT budú chránené pred znečistením, mimo znečisťujúcich látok a činností, pri ktorých vzniká prach.
- 11 Rozvody a otvory potrubí VZT budú chránené a utesnené.
- 12 Po skončení dňa bude priestor uprataný. Po aplikácii podláh budú pracovníci v prípade kobercov nosiť ochranné návleky proti znečisteniu.

## PRIEČKY INTERIÉROVÉ

Nájomca je povinný navrhnuť vo svojich prenajatých priestoroch všetky interiérové priečky a steny, ktoré spĺňajú požiadavky stavebného zákona a ostatné stavebné predpisy. Všetky interiérové priečky v rámci obchodnej jednotky budú štandardne z kovovej podpornej konštrukcie, opláštené z oboch strán 2x SDK vyhovujúceho požiadavkám statiky, požiarnej ochrany, akustiky a hygieny. Hrúbky priečok skladov v podzemných podlažiach musia byť v súlade so statickým výpočtom a s projektom Požiarnej ochrany.

Oddelené priestory skladov, hygienického zázemia a pod. musia vyhovovať všetkým hygienickým, požiarnebezpečnostným a ďalším predpisom. Presné údaje stanoví projekt protipožiarnej bezpečnosti. Podľa požiadaviek požiarnej ochrany opatrí Nájomca všetky požadované konštrukcie protipožiarnej ochrany.

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

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

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

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

Deliace priečky Nájomcu musia rešpektovať dilatácie stavby a musia byť opatrené štandardným PVC dilatačným profilom. Medzi dvoma rôznymi Nájomcami priečky opláštené z oboch strán 2x sadrokartón hr. 12,5 mm s celkovou hrúbkou priečky 150 mm. Deliace steny Prenajímateľa nie je dovolené akýmkoľvek spôsobom zaťažovať a viesť v nich akékoľvek rozvody inštalácií.



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

## STROPY A PODHLĎADY

Prenajímateľ neposkytne v rámci priestorov žiadny podhlád okrem nosnej stropnej železobetónovej dosky predmetnej stavby.

Na 1NP, 2NP a 3NP je Nájomca povinný nainštalovať všetky podhlády obchodnej nájomnej jednotky do hĺbky 1,46, 1,1, 0,9, 0,5, 0,65 m od zasklenej fasády v požadovanom štandarde resp. podľa návrhu interiéru odsúhlaseného Prenajímateľom. Iné stropné povrchové materiály (resp. strop bez podhládu) môžu byť použité s podmienkou súhlasu hlavného architekta Prenajímateľa. Povolené výšky podhládov prenajatých priestorov sa môžu líšiť na rôznych miestach objektu a musia byť písomne odsúhlasené Prenajímateľom. Doporučená minimálna výška podhládov je v obchodných nájomných jednotkách 3,0 m, 3,1 m, 3,5 m, 3,42 m a 4,2 m.

Je zakázané použitie dreva alebo iného horľavého materiálu nad podhládmi, alebo v akejkoľvek priestore medzi zníženým podhládmi a stropnou konštrukciou. Všetky prístupové resp. odnímateľné panely a závesné montážne rampy, ktoré slúžia jednak pre obsluhu mechanického príslušenstva,

resp. pre označenie obchodu budú z nehorľavého materiálu a inštalované na náklady Nájomcu.

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

Nájomca navrhnutými montážnymi a revíznymi otvormi zabezpečí prístup ku kontrole všetkých uzatváracích armatúr a ostatných požadovaných zariadení umiestnených na rozvodoch jednotlivých sietí nad podhládmi. Tieto musia byť vopred zapracované v Realizačnom projekte. Prične vystuženie pre znížené podhlády musí zodpovedať príslušným montážnym predpisom.

**Poznámka:** Všetky podhlády musia mať nehorľavú konštrukciu a vyhovovať požiarным predpisom. Závesná konštrukcia podhládu nesmie byť ukotvená do inštalčných rozvodov Prenajímateľa. Spôsob kotvenia závesnej konštrukcie podhládu musí byť odsúhlasený Prenajímateľom.

## PODLAHY

Nájomca zhotoví všetky povrchové vrstvy podláh (hr. 25mm). Vo verejných priestoroch nájomcov budú použité podlahové krytiny podľa druhu a účelu miestností s požiadavkou na nadštandardné riešenie a kvalitu (kamenná dlažba alebo drevené parkety). Kvalita všetkých typov podláh musí byť vhodná pre veľké zaťaženia a intenzívnu prevádzku.

Je zakázané použitie keramickej dlažby, PVC dlaždíc, PVC v roliach v miestach prístupných verejnosti alebo liatej priemyselnej podlahy. V prechode medzi podlahou spoločných verejných priestorov a nájomnou jednotkou musí byť realizovaný L-profil.

Vo vstupoch zasunutých do obchodného priestoru Nájomcu (osobitne odsúhlasenými Hlavným fit-out koordinátorom v rámci schvalovacieho procesu), ktoré sú prepojené s podlahami Prenajímateľa, musia byť podlahy aj podhlády identické s podlahovými a podhládovými materiálmi aj kladením podláh a podláh v spoločných priestoroch. Tieto podlahové materiály a ich spôsob kladenia budú určené

Prenajímateľom a zhotovené nájomcom na jeho náklady (vo vstupe Nájomcu od hraničnej čiary po os dverných krídel).

Všetky povrchové úpravy podlahy Nájomcu musia byť zhotovené tak, aby sledovali výškovú úroveň prilahlých povrchov podlahy. Styk dvoch odlišných podlahových materiálov Nájomcu musí byť prekrytý lištou určenou pre tieto materiály.

V skladových priestoroch je predpísaný minimálne ochranný náter podlahového betónu, ktorého kvalita musí vyhovovať účelu a využitiu miestnosti. Nie je povolená odkrytá železobetónová stropná konštrukcia bez podlahových vrstiev. V prípade, že nájomnou jednotkou vedie dilatácia stavby, musí byť osadená objektovou dilatačnou lištou. Predpísaná dilatačná lišta v podlahe nájomnej jednotky (MIGUTRANS FS 165 X, materiálové prevedenie hliník) bude dodaná a zrealizovaná Prenajímateľom.

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



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

Podlahy v kuchyni, príprava jedál resp. v mokrých prevádzkach budú mať povrch z kamenných, alebo keramických dlaždíc s protišmykovou úpravou. Od Nájomcu sa požaduje zhotovenie vodotesnej izolácie vo všetkých menovaných priestoroch. Pred jej zakrytím je nutné vykonanie obhliadky a písomné odovzdanie stavbyvedúcemu Prenajímateľa (zápisom v SD Nájomcu).

**Poznámka:** Druh povrchovej úpravy podlahy s navrhnutou hydroizoláciou musí byť predložený na schválenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ v prípade odsúhlasenia predloženej vzorky podlahovej krytiny nezodpovedá za nevhodnosť použitých (navrhovaných) materiálov Nájomcu. Odsúhlasenie materiálu podlieha dizajnovým kritériám Prenajímateľa. Prenajímateľ požaduje pred realizáciou dodanie certifikátov a atestov o bezpečnosti finálnej vrstvy podlahy. Dosiahnutie predpísanej výškovej úrovne ukončenej podlahy predpokladá v typickom prípade okrem finálnej povrchovej úpravy aj podlahový poter na zabezpečenie požadovanej finálnej hrúbky 25 mm (resp. finálnej úrovne +/-0,000). Skladbu podlahy musí Nájomca upresniť na základe doloženého zamerania skutkového stavu nivelety podlahy.

**Drážkovanie do podlahového poteru:** Každá drážka, ktorá je hlbšia a širšia ako 1/3 hrúbky podlahového poteru sa považuje za dilatáciu poteru a teda aj finálna podlaha (nášlapná vrstva) by mala túto dilatáciu rešpektovať. Upozorňujeme ale, že zhotoviteľ poteru pri drážkach presahujúcich 1/3 neuplatňuje garanciu na celistvosť poteru.

## DIZAJN PRIEČELIA

Priečelie obchodných priestorov je určené na vystavovanie tovaru zaujímavým marketingovým spôsobom. Dizajn by sa nemal obmedzovať na priečelie, ale mal by pokračovať dovnútra predajného nájomného priestoru. Nájomcovia musia dodržiavať všeobecné kritéria pre dizajn, vzťahujúce sa na priečelie, materiály, a farby. Žiadna časť výkladov alebo dverí sa nesmie nachádzať mimo hraníc nájomného priestoru, resp. hranice plochy pre označenie predajne, ani pri otvorených dverách.

Každé poškodenie objektu Prenajímateľa, resp. konštrukcií Prenajímateľa bude opravené Prenajímateľom na náklady Nájomcu.

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

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

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

Zakázaný je akýkoľvek zásah, lepenie fólií, umiestnenie reklám a nápisov (tiež lepenie plagátov) na obvodové steny, na fasádu a vnútorné zasklené steny. V zóne 3 m od priečelia sa nemôžu rozmiestňovať interiérové zariadenia,

ktoré zabraňujú pohľadu do interiéru nájomnej obchodnej jednotky (výška max. 1200mm). V tejto zóne sú zakázané deliace priečky vedené rovnobežne s priečelím. V smere kolmo na priečelie sú deliace priečky zakázané.

**Poznámka:** Interiérová **výkladová zóna** je určená cca 600 mm širokým pásom pozdĺž vonkajších zasklených stien.

## PRÍSTUP DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY PRE POTREBY SPRÁVY BUDOVY

Po ukončení výstavby nájomnej jednotky je potrebné zo strany Nájomcu odovzdať zástupcovi Správy budovy 1ks náhradného kľúča od všetkých vstupov do nájomnej jednotky (sklenené priečelie, bezpečnostná roleta, sekundárny únikový východ). Kľúče budú protokolárne prevzaté a uložené do tzv. **KeyWatcher-a** (bezpečnostný kľúčový systém) na veľine SBS budovy. Uložené kľúče budú použité len v prípade havarijnej situácie v nájomnej jednotke a ich použitie bude zaevidované v systéme KeyWatcher-a (dátum, čas, užívateľský kód).



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

3

## MATERIÁLY INTERIÉROVÉHO RIEŠENIA

### ✓ SCHVÁLENÉ MATERIÁLY

#### Kameň

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

#### Tvrdé drevo

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

#### Sklo

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

#### Kovy

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

#### Farby, nátery

Nátery budú aplikované podľa platných noriem. Použitie špeciálnych farieb, ako striekané, alebo stierkované bude povolené po odsúhlasení hlavným fit-out managerom avšak iba s hladkým povrchom.

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

### ✗ ZAKÁZANÉ POVRCHOVÉ MATERIÁLY

#### Materiály, ktorých použitie sa prísne zakazuje:

- napodobneniny tehál, kameňa alebo dreva
- materiály považované Prenajímateľom 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
- drevotlačové perforované dosky a drevotlačové upevňovacie systémy
- korkové obklady alebo iné korkové produkty
- koberec alebo tkanina
- prírodné povrchové úpravy
- keramické obkladačky
- zrkadlové sklo
- dymové sklo
- plexisklo / lexan



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

## 4 SVIETIDLÁ A DOPLNKY

V prípade riešenia priestoru projektantom Nájomcu projekt elektro, musí Nájomca 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 schvalovacieho procesu projektu.



# VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ KRITÉRIÁ

## 5 OZNAČENIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Všetky nápisy navrhnuté a inštalované nájomcami budú v súlade s centrálnym informačným systémom budovy a odsúhlasované prenajímateľom. Je možné, že Prenajímateľ bude tieto parametrov budúcnosti revidovať. Cieľom týchto parametrov je podporenie osobitosti výrazu v návrhu nápisov s použitím kvalitných materiálov a výrobkov.

**Typy nápisov na označenie predajne** zahŕňajú nápisy z jednotlivých písmen a panelové nápisy. Písmená môžu byť vyrobené z liatej živice, kovu, dreva alebo z leptaného skla.

### Nápisy z jednotlivých písmen nad vstupom do jednotky — interiérové

- Výška jednotlivých písmen môže byť maximálne 500 mm a hrúbka maximálne 100 mm a umiestnenie a šírka v zmysle grafickej prílohy tejto príručky.
- Písmená môžu byť vyrobené z liatej živice, kovu, dreva alebo z leptaného skla.
- Písmená sú umiestnené vo vymedzenom priestore pred zasklenou stenou priečelia. Typický nápis z jednotlivých písmen bude vyrobený tak, že písmená budú umiestňované priamo na subtílnej kovovej konštrukcii, pričom Nájomca musí dbať na kvalitné spracovanie nápisu aj zo strany nájomnej jednotky. Spodná hrana nápisu nesmie byť nižšie ako 3000 mm od nášľapnej vrstvy podlahy.
- Kotviacu konštrukciu nápisu si Nájomca zhotoví na vlastné náklady po odsúhlasení Prenajímateľom.

### Panelové nápisy integrované do obkladu stĺpov — interiérové

- Nesvetelný panelový nápis môže byť umiestnený len vertikálne – integrovaný do obkladu stĺpu z jeho bočnej strany. V zmysle grafickej prílohy tejto príručky je panel široký 500 mm, vysoký 2000 mm, odsadený od podlahy – 500 mm.
- Kotvenie panelu si Nájomca vyrieši v rámci predpripravenej podkonštrukcie od Nájomcu.
- Typický panel bude vyrobený tak, že písmená a logá budú prichytené, alternatívne vyfrézované na drevený, kovový, alebo sklenený podklad.
- Návrhy panelov s písmenami vyrobenými z leptaného skla, z liatej živice, vyrezávaného dreva, alebo dekoratívnych kovov budú povolené, ale musia byť schválené architektom Prenajímateľa.



# OBCHOD



## TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU





# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU



## KRITÉRIÁ PRE ZDRAVOTECHNIKU

### Požiadavky na Nájomcu – vnútorný vodovod:

- V každej obchodnej jednotke je realizovaný nápojný bod vodovodu, zaistujúci prívod studenej vody do obchodnej jednotky
- Dimenzia nápojného bodu vody je DN25 a D32, D20 (podľa typu nájomnej jednotky). Nájomné priestory s väčšou pôdorysnou plochou môžu mať viac ako jeden nápojný bod vody. Informácie o konkrétnych nápojných bodoch sú vo výkresových podkladoch každého konkrétneho Nájomcu
- Nápojný bod vody v priestore Nájomcu je ukončený guľovým uzáverom GU25, resp. podľa typu nápojného bodu
- Vodomer bude osadený až pri realizácii rozvodov Nájomcu. Spôsob odčítavania spotreby vodomeroch bude určený projektantom MAR.
- Výtoky pre koncové zariadenia majú maximálnu kapacitu: umývadlá 4 ℓ / min; splachovanie WC mís 3/6 ℓ; pisoárové stojany 1,5 ℓ; výtoky pre sprchové hlavice 10 ℓ/min; v zmysle požiadaviek certifikácie BREEAM na spotrebu vody.

### Požiadavky na Nájomcu – vnútorná kanalizácia:

- V každej obchodnej jednotke je realizovaný nápojný bod splaškovej kanalizácie DN 110
- Kondenzačná kanalizácia pre nájomné jednotky nie je riešená v hlavnej stavbe. U každého Nájomcu bude riešená individuálne. Odvod kondenzu z fancoilov bude zaústený do splaškovej kanalizácie cez zápachové uzávery.
- Vnútorná dažďová kanalizácia priestormi niektorých nájomných jednotiek iba prechádza a nie je určená pre pripojenie Nájomcu.



## KRITÉRIÁ PRE ROZVOD PLYNU

Typ nájomnej jednotky OBCHOD nie je napojený na rozvod plynu.



## KRITÉRIÁ PRE VZDUCHOTECHNIKU

### Požiadavky na Nájomcu:

V každej obchodnej jednotke je realizovaný nápoj- ný bod prívodu čerstvého vzduchu a odtáhu odpa- dového vzduchu a ďalej nápojný bod odtáhu dispo-

### Všeobecné kritériá pre vzduchotechniku

Prívod čerstvého upraveného vzduchu	
retailové jednotky, služby	37m³/h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
retailové jednotky typu VIP 1	výmena vzduchu v priestore 7 hod⁻¹ (nefajčiarska prevádzka)
retailové jednotky typu VIP 2	37m³/h na 1 osobu (nefajčiarska prevádzka)
chodby	výmena 2,0 hod⁻¹
sklady	výmena 2,0 hod⁻¹
Odvod vzduchu	
toalety misa	50 m³/h
toalety pisoár	30 m³/h
umývadlo	30 m³/h
výlevka	50 m³/h
sprcha	150 m³/h
podzemná hromadná garáž	výpočtom podľa STN 73 6058 – predmetom časti projektu E1.2.6 Odvod dymu a tepla
Obsadenosť budovy	
obchody	6,0 m²/os.

zične oddeleného zdravotne technického zázemia. Prívod a odtáh pre celý priestor nájomnej jednotky je opatrený uzatváracou klapkou a regulátorom konštantného prietoku; odtáh zdravotne technického zázemia je opatrený uzatváracou / regulačnou klapkou na vstupe do priestoru. Tlaková dispozícia na odbočke pre Nájomcu je 100 Pa. Minimálne dávky prívodu čerstvého vzduchu, resp. odvodu odpadového vzduchu a výmeny vzduchu v priestore korešpondujú s požiadavkami

legislatívnych predpisov a zadaním developera na jednotlivé typy prevádzok – vid’ *tabuľka*. Obchodné plochy s predpokladaným iným ako bežným vznikom škodlivín budú vetrané samostatnými VZT zariadeniami a budú intenzívne odsávané. Odsávaný vzduch bude odvádzaný mimo objekt. Tieto VZT zariadenia budú riešené podľa požiadaviek konkrétnych nájomcov odsávacími ventilátormi (so zodpovedajúcimi protihlukovými opatreniami) a budú súčasťou dodávky nájomcov.



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

VZT potrubia o priereze väčšom ako 0,04m<sup>2</sup>, prechádzajúce cez novo vytvorené požiarne úseky v rámci NJ budú doplnené o požiarne klapky, ktoré budú súčasťou dodávky nájomcov. Požiarne klapky v priestoroch gastrozariadení budú riešené ako motorické so servopohonom s vratnou pružinou napájaným napätím 230V z rozvádzača MaR a signalizačnými spínačmi. Ostatné požiarne klapky môžu byť riešené ako mechanické s tavnou poistkou 72 °C, vo vybraných nájomných jednotkách je zrealizovaná predpríprava pre osadenie motorických požiarnych klapiek. Napájanie a ovládanie motorických PO klapiek je predmetom projektu MaR (nominovaná dodávka na náklady Nájomcu). Svoje požiadavky detailne prerokuje budúci Nájomca s Prenajímateľom.



## KRITÉRIÁ PRE VYKUROVANIE

### Požiadavky na Nájomcu:

Vykurovací systém v celom objekte je teplovodný; každá nájomná jednotka má v nápojnóm bode parametre vykurovacej vody s teplotným spádom 65 °C / 45 °C. Nápojný bod každej obchodnej jednotky je vybavený vyvažovacím ventilom, regulátorom tlakovej diferencie, uzatváracím guľovým kohútom a kalorimetrickým meračom spotreby tepla s diaľkovým odpočtom. Kalorimetrický merač a guľový kohút budú osadené Prenajímateľom pri realizácii fit-outu, v zmysle projektu vykurovania. Tlaková dispozícia na odbočke pre Nájomcu je 50 kPa. Teplota distribuovaného predhriateho prírodného vzduchu z VZT jednotky objektu je v zime 20 ± 2 °C. Dopĺňujúce vykurovanie nájomnej jednotky bude riešené podstropnými fancoilovými jednotkami, dodávanými nájomcom. Dimenzia prípojky a celkový rezervovaný vykurovací výkon je závislý na pôdorysnej ploche obchodnej jednotky a je zrejmý z výkresov projektovej dokumentácie.



## KRITÉRIÁ PRE CHLADENIE

### Požiadavky na Nájomcu:

Chladiaci systém v celom objekte je založený na princípe rozvodov chladiacej vody; každá obchodná jednotka má v nápojnóm bode parametre chladiacej vody s teplotným spádom v lete aj v zime 6 °C / 14 °C. Nápojý bod je vybavený vyvažovacím ventilom, regulátorom tlakovej diferencie, uzatváracím guľovým kohútom a kalorimetrickým meračom spotreby tepla s diaľkovým odpočtom. Kalorimetrický merač a guľový kohút budú osadené Prenajímateľom pri realizácii fit-outu, v zmysle projektu chladenia. Tlaková dispozícia na odbočke pre Nájomcu je 50 kPa. Teplota distribuovaného predchladeného prírodného vzduchu z VZT jednotky objektu je v lete 26 ± 2 °C. Dopĺňujúce chladenie priestoru bude riešené podstropnými fancoilovými jednotkami, dodávanými nájomcom. Dimenzia prípojky a celkový rezervovaný chladiaci výkon je závislý na pôdorysnej ploche obchodnej jednotky a je zrejmý z výkresov projektovej dokumentácie. Chladiaci výkon uvádzaný v podkladoch pre Nájomcu je výkon celkový, nie citel'ný.

Obchodné plochy s predpokladom iného ako bežného vývinu tepelnej záťaže môžu byť chladené samostatnými zariadeniami (napr. Split, VRF). Svoje požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v nájomnom priestore je Nájomca povinný detailne prekonzultovať s príslušným FOK. Naprojektovanie a dodávka samostatného chladiaceho systému je plne v rézii Nájomcu. Upozorňujeme ale, že návrh pozície pre umiestnenie vonkajších jednotiek, modelovanie trasy chladivového potrubia mimo hraníc obchodného priestoru, ako aj koordinácia rozvodov a prestupov v rámci Stavby, je potrebné prekonzultovať s generálnym projektantom stavby. Konzultácia/modelovanie návrhu SPLIT jednotiek je realizovaná prostredníctvom FOK, na náklady Nájomcu.



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU



## KRITÉRIÁ PRE STABILNÉ HASIACE ZARIADENIA

**Požiadavky na Nájomcu:**  
V nájomných jednotkách bude realizovaná základná vrstva istenia objektu. V každej nájomnej jednotke bude odbočka pre prípad potreby realizácie podhľadového istenia. Odbočka bude ukončená ventilom a zaslepená. Pre nájomnú jednotku môže byť podľa veľkosti aj viac odbočiek. Po realizácii podhľadového istenia v nájomnej jednotke musí byť ventil zabezpečený (uzamknutý) v otvorenej polohe.

**Rozsah ochrany**  
SHZ bude chránený požiarny úsek požadovaný riešením požiarnej bezpečnosti stavby.

Základné kritéria návrhu:

Obchodné priestory	
system	mokrý
riziko	OH2, OH3
účinná plocha	144 m², 216 m²
prevádzkový čas	60 min
max. plocha na 1 hlavicu	12 m²
K-faktor hlavice	K80
otváracia teplota	68°C, 93°C (pod svetlíkmi)

V závislosti od prekážok vytváraných technickými a technologickými zariadeniami inštalovanými v objekte sa vykoná dodatočné istenie pod týmito prekážkami (napr. VZT potrubia a pod.).



## KRITÉRIÁ PRE ODVOD DYMU A TEPLA

**Požiadavky na Nájomcu:**  
V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej zákon č. 314/2001 Z. z.) vo vzťahu k dodržaniu zásad riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavieb, vyplývajúcich z právnych predpisov z oblasti ochrany pred požiarmi, musí byť nájomný priestor, ktorý je vnímaný ako zhromažďovací, požiarno odvetraný.

Profesia ZOTaSH rieši objekt ako jeden celok. To znamená, že jednotlivé nájomné priestory patria k príslušným dymovým úsekom, tak ako to uvádza projektová dokumentácia profesie ZO-TaSH. Koncepcia ZOTaSH vychádza z aktuálneho projektu požiarnej ochrany a zodpovedá právnym

predpisom Slovenskej republiky. Normy použité na návrh ZOTaSH sú uvedené v projektovej dokumentácii stavby a požiadavky na nájomné priestory musia byť spracované v samostatnej projektovej dokumentácii. Všetky požiadavky ZOTaSH pre nájomné priestory musia byť fyzickou osobou, alebo fyzickou osobou-podnikateľom splnené pre zabezpečenie odvodu tepla a sploďín horenia z daného nájomného priestoru. Vzhľadom na charakter stavby, nie je možné vylúčiť prípadné zmeny dispozícií jednotlivých nájomných priestorov v budúcnosti, no tieto zmeny je potrebné konzultovať so zodpovedným projektantom profesie ZOTaSH a spracovať náležitú projektovú dokumentáciu.

### Koncepcia ZOTaSH rozlišuje 2 typy nájomných priestorov:

- 1 menšie nájomné priestory odvetrané do obchodnej pasáže (mall-u) a
- 2 väčšie nájomné priestory odvetrané samostatne, ako samostatné dymové úseky

Rozdelenie nájomných priestorov je výhradne na projektantovi ZOTaSH ako zodpovednej

osobe s osobitným oprávnením na projektovanie požiarno-technického zariadenia pre odvod tepla a sploďín horenia podľa vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2004 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

- Každý nájomný priestor musí byť posúdený projektantom ZOTaSH (spracovaný projekt ZOTaSH), tak aby model odvetrania jednotlivých nájomných priestorov zodpovedal koncepcii ZOTaSH v objekte ako takom.
- Celková koncepcia v rámci nájomných jednotiek je podrobne popísaná v [Technickom návode pre vetranie nájomných priestorov](#).

### PRÍVOD VZDUCHU

Prívod vzduchu pre jednotlivé nájomné priestory, ktoré sú súčasťou zhromažďovacích priestorov určených špecialistom požiarnej ochrany (a je potrebné ich požiarno vetrať systémom ZOTaSH), je riešený cez vstupný portál (ďalej len *priečelie*) nájomného priestoru. Prívod vzduchu je dôležitý najmä pre správnu funkčnosť zariadení pre odvod



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

tepla a splodín horenia. Z tohto dôvodu musí byť zaistené v prípade požiaru otvorenie otvorov pre prívod vzduchu.

Prívod vzduchu môžeme rozdeliť na:

- A** Denný režim,
- B** Nočný režim

- **Denný a nočný režim musí byť odkomunikovaný špecialistom požiarnej ochrany a spracovaný v celkovom projekte PBS. V prípade, že v objekte nie je možné použiť denný a nočný režim, platí vždy denný režim za každej situácie.**

## **A) Prívod vzduchu v prípade denného režimu**

V prípade vypuknutia požiaru v nájomnom priestore je čerstvý vzduch privádzaný cez priečelie nájomného priestoru:

- a) vstupnou mrežou, ktorej perforácia dosahuje viac ako 60 % celkovej plochy rolovacej mreže na zabezpečenie prívodu vzduchu do nájomného priestoru;
  - 1. Výška priečelia 3,25 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)

- 2. Výška priečelia 3,6 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)

- b) vstupné dvere do nájomného priestoru počas denného režimu trvalo otvorené a zablokované proti zatvoreniu alebo napojené na EPS a UPS (aby sa v prípade požiaru otvorili);
  - 1. Výška priečelia 3,25 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)
  - 2. Výška priečelia 3,6 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)

- c) priečelie bude trvalo otvorené

## **B) Prívod vzduchu v prípade nočného režimu**

Nočný režim musí byť špecialistom požiarnej ochrany uvedený v projekte PBS stavby, kde je popísané jeho konkrétne riešenie ako aj súčinnosť požiaro-technických zariadení v jednotlivých priestoroch. V prípade, že v nájomnom priestore sa nenachádzajú ľudia, tento priestor sa nedefinuje ako zhromažďovací priestor a teda nie je nutné ho

z požiarneho hľadiska vetrať (táto skutočnosť musí byť uvedená v projekte PBS stavby). V prípade vypuknutia požiaru v nájomnom priestore, ktorý netvorí zhromažďovací priestor, je čerstvý vzduch privádzaný cez priečelie nájomného priestoru:

- a) vstupnou mrežou, ktorej perforácia dosahuje viac ako 60 % celkovej plochy rolovacej mreže na zabezpečenie prívodu vzduchu do nájomného priestoru,
  - 1. Výška priečelia 3,25 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)
  - 2. Výška priečelia 3,6 m — dverný otvor musí byť minimálne 2,1 × 2,5 m (minimálne však 3,16 m<sup>2</sup>)

- b) vstupnými dverami v režime 24/7, pomocou tzv. KeyWatchera ([vid' str. 222](#)). Vstupné dvere nemusia byť napojené na EPS, nakoľko nájomný priestor sa nedefinuje ako zhromažďovací priestor podľa PBS.

V prípade, že v nájomnom priestore sa nachádzajú osoby, je potrebné zabezpečiť prívod vzduchu do nájomného priestoru podľa kapitoly *Prívod vzduchu v prípade denného režimu*.

Počas prítomnosti osôb v priestore nesmie dôjsť k zatvoreniu vstupných dverí. V prípade, že nájomný priestor nedisponuje sekundárnym únikovým východom a v priestore sa budú nachádzať osoby aj mimo otváracích hodín (denného režimu), okrem riešenia prívodu vzduchu do priestoru musí priestor disponovať aj vstupnými dverami so zámkom napojeným na EPS (aby nedošlo k znemožneniu úniku) alebo vstupná mreža musí byť napojená na EPS a UPS (aby sa v prípade požiaru automaticky otvorila pre umožnenie úniku osôb). Pre únikové východy nemožno použiť posuvné ani otáčavé dvere.

Všetky zariadenia pripojené na EPS budú zapojené cez stykač v elektromerovom rozvádzači, ktorý je ovládaný cez zbernicu EPS signálom z EPS. Všetky zámkové sú navrhované ako inverzné, tzn. počas straty napätia zostanú otvorené.



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

## Prívod vzduchu do zázemí nájomných priestorov — odvetranie zázemia

Ak sa jedná o priestory vybavené sanitou ako WC, sprcha a podobne s malou rozlohou bez požiarneho rizika, tieto priestory sú z hygienického hľadiska vyčlenené z projektu ZOTaSH a nie je požadované ich požiarne vetrať (aj keď sú súčasťou daného požiarneho úseku a nie sú požiarne oddelené).

To isté platí aj pre zázemie lekární, kde miestnosti ako prípravňa, či sklad liekov musia spĺňať prísne hygienické podmienky. Ďalšie priestory, ktoré sa z hygienického hľadiska požiarne nevetrajú sú kuchyne a ostatné gastro zázemie (sklady potravín, prípravovne, umývárne riadu). Priestory, ktoré sa požiarne nevetrajú z bezpečnostného hľadiska sú trezorové miestnosti v bankách.

Ak zázemie tvorí plochu väčšiu ako 4 m<sup>2</sup> a slúži na iný účel ako vyššie spomínané výnimky, navrhuje sa jeho odvetranie spoločne s nájomným priestorom — tj. priečka v úrovni nad podhlľadom je riešená ako otvorená, aby sa zachoval princíp odvetrania nájomného priestoru (nad podhlľadom sa vytvára dymový rezervoár, ktorý je odvetrávaný do pasáže). Pre prívod vzduchu do zázemia navrhujeme osadenie mriežky s plochou 2 % z nájomného priestoru, minimálne však 0,2 m<sup>2</sup> s perforáciou mriežky min. 60 %. Mriežku je navrhované osadiť do dverí (poprípade do steny) medzi zázemím a predajnou plochou, ktorá bude osadená v 1/3 výšky deliacej priečky (dverí).

Ak je zázemie uvažované ako samostatný požiarne úsek, a nie je definované ako zhromažďovací priestor s potrebou požiarneho odvetrania (ZOTaSH), tak sa požiarne nevetrá. Z pohľadu stavebnej konštrukcie sú v takomto prípade priečky vyhotovené s požadovanou požiarnou odolnosťou od podlahy po železobetónový strop, všetky prestupy sú protipožiarne utesnené.

## ODVOD TEPLA A SPODÍN HORENIA

### Odvod tepla a spodín horenia z nájomnej jednotky vetranej do pasáže

Všetky nájomné priestory (okrem samostatne odvetrávaných) budú odvetrávané do pasáže cez mriežku osadenú v priečelí po celej šírke nájomného priestoru. Mriežka na odvod tepla a spodín horenia musí mať minimálne 70 % perforáciu na zabezpečenie odvodu tepla a spodín horenia z nájomného priestoru.

### Odvod tepla a spodín horenia z nájomnej jednotky vetranej samostatne

Samostatne odvetrávané nájomné jednotky musia mať priečelie zabezpečené tak, aby sa splodiny horenia nešírili z nájomného priestoru do pasáže. Mriežka osadená v priečelí musí byť uzatvorená materiálom spĺňajúcim požiadavku projektu ZOTaSH (minimálne však dymotesnosť a celistvosť po dobu 60 minút – D60) do výšky definovanej projektom ZOTaSH.

## Podhlľad

V prípade realizácie podhlľadov budú spracované projekty jednotlivých nájomných priestorov, kde sa presne zadefinuje riešenie konkrétneho nájomného priestoru. Do úvahy prichádza použitie perforovaného podhlľadu s perforáciou min. 25 % celkovej plochy podhlľadu. Ak Nájomca realizuje zázemie, potom musí zabezpečiť aj odvetranie tohto zázemia (ak sa nejedná o samostatný požiarne úsek alebo sanitu). Ak si Nájomca zrealizuje perforáciu podhlľadu 25 % a viac v nájomnom priestore, potom toto pravidlo uplatní aj v podhlľade zázemia a stena medzi zázemím a obchodným priestorom nesmie zasahovať až po strop. V prípade, že bude stena realizovaná až po strop, Nájomca je povinný zabezpečiť mriežku v stene, ktorá bude mať min. výšku 600 mm po celej dĺžke priečky a min. perforáciu 75 % v tejto stene medzi zázemím a zvyškom nájomného priestoru. Cieľom je dosiahnuť plynulé odvetranie zázemia, bez ohľadu na konkrétny typ podhlľadu. Projektant ZOTaSH nerieši typ podhlľadu a nezodpovedá za jeho skutočnú zrealizovanú perforáciu. Predpisuje iba jeho perforáciu a za zrealizovanie je zodpovedný Nájomca daného priestoru.



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

## Nájomcovia odvetraní samostatne a podhlád

V prípade nájomných priestorov odvetraných samostatne je situácia rovnaká ako pri nájomných priestoroch odvetraných do pasáže. Ak je priestor odvetraný samostatne, tento má povinne predpísanú perforáciu podhládu 25 % a viac, vzhľadom na jeho odvetranie a osadenie potrubných rozvodov, resp. ventilátorov nad podhlád. Ak Nájomca uvažuje iný typ podhládu, toto riešenie bude súčasťou samostatného projektu ZOTaSH, kde sa urobí úprava navrhnutého riešenia.

## Nájomný priestor cez dve podlažia

Ak je v priestore nájomcu uvažovaný eskalátor, resp. len realizovaný prieraz zo spodného podlažia na podlažie horné, a toto je uvažované ako iný dymový úsek, potom nie je možné splodiny horenia odvetrať cez horné podlažie. Aj keď sa jedná o rovnaký požiarne úsek. V danom prípade sa navrhuje dymová zábrana okolo prierazu. Požiarna odolnosť materiálu sa navrhuje  $D_{600}60$  podľa STN EN 13 501-4 +A1 tj. požiarne odolnosť počas 60 min, napr. požiarne sadrokartón. Spodná hrana tejto zábrany sa uvažuje na úrovni +2.500 m oproti podlažiu.

## Dymové zábrany v nájomných priestoroch

Dymové zábrany sú požiarotechnické zariadenia slúžiace na oddelenie dymových úsekov. Spodná hrana dymovej zábrany sa navrhuje do výšky 2.500 mm a je špecifikovaná v projektovej dokumentácii — časť *Odvod tepla a splodín horenia*. Prenajímateľ v rámci shell & core zrealizuje na svoje náklady pevnú dymovú zábranu na spodnú hranu podhládu nájomcu 3.500 mm, ktorej výška sa môže meniť podľa typu prevádzky.

Dymové zábrany môžu byť vo vyhotovení:

### A. Štandard

- Pevné dymové zábrany s požadovanou požiarne odolnosťou spĺňajúce požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1.

### B. Nadštandard

- Automatické dymové zábrany (napríklad dymová zábrana Colt SmokeMaster SM5).
- Sklo s požadovanou požiarne odolnosťou spĺňajúce požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1 (napr. dymová zábrana PROMADRAHT®, SMOKEBARRIER SG),

- Textília s požadovanou požiarne odolnosťou spĺňajúca požiadavky harmonizovanej normy STN EN 12101-1 (napr. dymová zábrana PROMATECT®-H, Colt SM-ST, Avaps),

Pri automatických dymových zábranách sa požaduje napojenie na EPS a elektrickú energiu. Nájomca musí zabezpečiť napojenie automatických dymových zábran.

Vo vybraných prípadoch môže nastať situácia, že priestor odvetraný do pasáže je situovaný tak, že presahuje do dvoch susedných dymových úsekov alebo nájomná jednotka vetraná samostatne má z dizajnového hľadiska v priečelí umiestnenú mriežku pre odvod tepla a splodín horenia. V danom prípade sa pokračuje v zmysle projektu ZOTaSH. Za pohľadovou mriežkou v priečelí nájomcu sa osadí materiál spĺňajúci dymotesnosť a celistvosť s požiarne odolnosťou min.  $D_{600}60$  a bude definovaný ako dymová zábrana v priečelí. Ak nájomný priestor prechádza z jedného podlažia do iného podlažia, navrhujú sa okolo eskalátorov alebo schodísk dymové zábrany vyhotovené podľa požiadaviek projektu ZOTaSH (materiál

s požiarne odolnosťou min.  $D_{600}60$ ). Spodná hrana dymovej zábrany sa navrhuje do výšky špecifikovanej v projektovej dokumentácii ZOTaSH oproti podlažiu.

## Zázemia

Zázemia (skladové priestory a podobne, nie sociálne zariadenia) prináležiace nájomným priestorom budú vytvorené jednotlivými Nájomcami tak, aby priečky boli realizované až po podhlád a v podhláde bude zachovaná perforácia 20–25 %. Alternatívne je možné realizovať zázemie s plným podhládom za predpokladu, že priečka, ktorá oddeľuje zázemie od predajného priestoru, bude opatrená mriežkou s minimálnou perforáciou 60 % a minimálnou výškou 600 mm s hornou hranou na úrovni podhládu, aby sa umožnil voľný prechod tepla a splodín horenia a jeho plynulé odvetranie ZOTaSH. Zázemie sa uvažuje odvetrať v prípade, ak nie je samostatne požiarne oddelené a je súčasťou zhromažďovacieho priestoru ZP3. Platí všeobecné pravidlo — akým spôsobom je realizovaný podhlád vo zvyšnej časti nájomného priestoru, tak aj v zázemí, aby bolo možné ho funkčne odvetrať.



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

V prípade realizácie zázemia musia byť priečky oddelujúce zázemie od predajnej plochy vyhotovené 600 mm pod stropom, alebo je možné do priečok osadiť automaticky otvárané zariadenia (do hornej časti priečky), aby sa zabezpečil odvod tepla a splodín horenia z priestoru. Ak by došlo k zmene hraníc jednotlivých nájomných priestorov (posun priečok), takáto zmena je možná len v hraniciach jednotlivých dymových úsekov za predpokladu, že táto zmena bude rešpektovať zvolenú koncepciu ZOTaSH a bude prejednaná s projektantom profesnej časti ZOTaSH.

### Informácie

Pre každý nájomný priestor je potrebné vypracovať posúdenie (krátky projekt) osobou s osobitým oprávnením pre projektovanie ZOTaSH. Tento projekt Nájomca predloží ku kolaudácii nájomného priestoru. Projekt ZOTaSH sa vypracováva pre všetky nájomné priestory. V prípade, ak sa jedná o zmenu nájomného priestoru, osoba s osobitým oprávnením pre projektovanie ZOTaSH rozhodne či je potrebné vypracovávať projektovú dokumentáciu, alebo je možné zmeny vyriešiť vyjadrením.



## KRITÉRIÁ PRE ELEKTROINŠTALÁCIU

Max. spotreba el. energie

nájomné priestory retailu 70–100 W/m<sup>2</sup>

### Štandard obchodných priestorov na náklady Prenajímateľa

#### Požiadavky na Nájomcu:

#### Prípojka NN

Prenajímateľ v rámci štandardu zrealizuje v nájomnom priestore napájací bod elektrickej energie vrátane merania (elektromerový rozvádzač s ciachovým fakturačným meraním a s dial'kovým odpočtom spotreby) v zmysle PD – elektro rozvodov silnoprúdu Prenajímateľa s inštalovaným výkonom podľa prepočtu na m<sup>2</sup> podlahovej plochy obchodného nájomného priestoru. V prípade požiadavky Nájomcu na zvýšenie kapacity inštalovaného výkonu resp. zmenu polohy napájacieho bodu, Prenajímateľ po konzultácii s projektantom zabezpečí výmenu kabeľáže a úpravu rozvádzača (istenia) na náklady Nájomcu. Prenajímateľ má právo požadovať, aby Nájomca takéto náklady a výdavky zaplatil vopred.

#### Rozvádzače NN

Rozvádzač NN nájomného priestoru si inštaluje v rámci nájomného priestoru na vlastné náklady Nájomca ako aj celú elektroinštaláciu. Nájomca si zabezpečí prívodný kábel od elektromerového rozvádzača Prenajímateľa k svojmu rozvádzaču. Trasovanie kabeľáže bude riešené individuálne v najkratšej možnej trase. Každý nájomný priestor má samostatné podružné fakturačné meranie v elektromerovom rozvádzači umiestnenom vo svojom priestore. V rozvádzačoch merania bude osadená prepäťová ochrana II. triedy.

Vzduchové dverné clony, elektricky otvárané dvere, fancoily ako aj všetky TZB zariadenia slúžiace pre prevádzku Nájomcu a umiestnené v nájomnom priestore si dopája Nájomca z vlastného silnoprúdového rozvádzača.

- **V prípade riešenia elektricky otváraných dverí, musia tieto dvere obsahovať záložnú batériu alebo mechanizmus zabezpečujúci otvorenie dverí v prípade výpadku el. energie.**

Elektroinštalácia pre zhromažďovacie priestory je podľa Prílohy B, STN 92 0203 navrhovaná výlučne z bezhalogénových káblov s nízkou hustotou dymu pri horení a zároveň odolných proti šíreniu plameňa (zhromažďovací priestor – B2<sub>ca</sub>–s1,d1,a1).

#### Núdzové osvetlenie

Núdzové svietidlá umiestnené v priestoroch Nájomcu sú napojené z CBS budovy na náklady Prenajímateľa. Doplnenie núdzového osvetlenia, prípadne zmenu typu núdzových svietidiel je potrebné konzultovať vopred s Prenajímateľom objektu a bude hradené Nájomcom. Všetky zmeny a doplnenie núdzového osvetlenia realizuje dodávateľ Prenajímateľa na náklady Nájomcu.

V rozvádzači Nájomcu bude umiestnené relé (riešené v rámci rozvádzača Nájomcu), ktoré sleduje stav napájania každého obvodu osvetlenia. V prípade výpadku napájania na ktoromkoľvek obvode osvetlenia, ktoré osvetľujú miestnosti s núdzovým osvetlením je tento stav signalizovaný do najbližšieho sledovacieho modulu systému CBS. Sledovacie káble z modulu CBS (potenciál 230V) sú dovezené na svorkovnicu do elektromerového rozvádzača



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

v nájomnom priestore. Prepojovací kábel medzi sledovacím relé v rozvádzači Nájomcu a svorkovnicou elektromerového rozvádzača pre ovládanie NO je dodávkou elektroinštalácie Nájomcu.

V každom elektromerovom rozvádzači bude osadený stykač (KM05) ovládaný signálom z EPS zo zbernice centra. V prípade prítomnosti audio zariadenia v priestoroch nájomcu, sa na náklady Nájomcu zrealizuje prepoj medzi stykačom a EPS zbernicou centra.

Nájomca si cez kontakt stykača pripojí fázu obvodu pre napájanie audio zariadení, dopĺňujúce zámky a kontakty spínané na EPS signál (vstupné dvere, vstupnú mrežu, rolovacie dymové zásteny), prípadne ovládanie vo svojom rozvádzači pre viacero obvodov (lokálne vzduchotechnické zariadenia, fancoily, iné zariadenia rušivé pri požiari... Odpájanie týchto zariadení je odporúčané, nie povinné). Toto zapojenie bude v prípade požiaru odpínať pripojené zariadenia a ozvučenie prevádzky.

Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok, revízií a údržby spoločných rozvodov NN Prenajímateľa vedených v nájomných priestoroch a núdzového osvetlenia.

## Hlavný uzemňovací bod

Uzemňovací bod pre účely uzemnenia dopĺňujúcich zariadení Nájomcu je situovaný na vybranom nosnom stĺpe v nájomnom priestore. Pokiaľ sa uzemňovací bod v priestore nenachádza, uzemňovací vodič bude dotiahnutý do rozvádzača Nájomcu z najbližšej novej polohy.



## KRITÉRIÁ PRE SLABOPRÚD

### Požiadavky na Nájomcu:

#### EPS — Elektronická požiarne signalizácia

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené EPS a schválené Krajským požiarňom a hasičským zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž

EPS (I. vrstva) vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady. V prípade, že si Nájomca navrhne a realizuje znížený podhlád nedostatočne rovnomerne perforovaný (perforácia < 50%), Prenajímateľ zabezpečí preloženie/doplnenie II. vrstvy EPS snímačov inštalovaných do zníženého podhládu, na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok a revízií systémov EPS.

#### HSP — Hlasová signalizácia požiaru

Všetky vytypované nájomné priestory musia byť v zmysle platných zákonov a vyhlášok zabezpečené HSP a schválené Krajským požiarňom a hasičským zborom. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž HSP (holopriestor) vlastným dodávateľom stavby na svoje náklady. V prípade, že si Nájomca navrhne a realizuje znížený podhlád nedostatočne rovnomerne perforovaný (perforácia < 70%), Prenajímateľ zabezpečí preloženie/doplnenie reproduktorov HSP inštalovaných do zníženého podhládu, na náklady Nájomcu.

V prípade, že si Nájomca navrhne vo svojom priestore ozvučovací systém, je povinný zabezpečiť si prostredníctvom Prenajímateľa automatickú deaktiváciu svojho systému pri požiarňom a evakuačných hláseniach na vlastné náklady. Nájomca je povinný umožniť prístup dodávateľskej firme Prenajímateľa do svojich priestorov, pre vykonávanie pravidelných prehliadok a revízií HSP.

#### Kamerový systém — CCTV

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

#### Elektrický zabezpečovací systém (EVS), Vstupný systém (VS)

Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž EVS do spoločných priestorov objektu v zmysle vypracovaného projektu, na náklady Prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí prípravu do systému EVS objektu, do technologických miestností na podlažiach pri výtťahoch, pre možné pripojenie sa nájomníka z jednotlivých podlaží na jestvujúci systém



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU


EZS. V prípade požiadavky Nájomcu pripojiť sa k existujúcemu systému EZS — na strážnu službu (SBS) objektu, Prenajímateľ zabezpečí pripojenie systému nájomníka nájomného priestoru do technologickej miestnosti pri schodisku na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný po pripojení vlastného systému EZS na SBS objektu uzatvoriť zmluvu s SBS na obsluhu a monitorovanie zariadenia EZS. Prenajímateľ zabezpečí dodávku a montáž VS do objektu, spoločných priestorov, výtahov a suterénov pomocou bezkontaktných čítacích zariadení na náklady Prenajímateľa.

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

**Telefónna ústredňa, slaboprúdové rozvody, štruktúrovaná kabeláž**  
V prípade záujmu Nájomcu zabezpečí Prenajímateľ vlastným dodávateľom dodávku a montáž 1 ks telefónneho prístroja na recepciu Nájomcu pre vnútornú komunikáciu cez telefónnu ústredňu v objekte medzi Nájomcami, Prenajímateľom, správou budovy, strážnou službou, požiarnou službou, informátorom a údržbou, na náklady Nájomcu. Telekomunikačný rozvod objektu má topológiu typu hviezda. Východným bodom je hlavná telekomunikačná miestnosť HRSLP, ktorá tvorí rozhranie VTS a napája telekomunikačné miestnosti podružných dátových rozvádzačov na vybraných podlažiach. Prenajímateľ zabezpečí vlastným dodávateľom dodávku a montáž káblového prepojenia medzi podružným dátovým rozvádzačom objektu a dátovým rozvádzačom Nájomcu v rozsahu: 3xFTP 4x2x0,5mm cat.6A s ukončením v dátovej trojzásuvke 1x3xRJ45 (3xFTP—3x dáta). Navýšenie požiadaviek je na náklady Nájomcu. Pripojenie Nájomcu na poskytovateľa hlasových a dátových služieb si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Prepojovacie šnúry dátové, resp. telefónne, v požadovanom množstve, zabezpečí Prenajímateľ na ná-

klady Nájomcu resp. si zabezpečí Nájomca. Všetky hlavné horizontálne a vertikálne káblové prepojenia naviac oproti štandardu pre jednotlivých nájomcov musí realizovať dodávateľ Prenajímateľa. V prípade požiadavky nájomníka na navýšenie počtu zásuviek oproti štandardu, zabezpečí Prenajímateľ dodávku a montáž na náklady Nájomcu.

**Rozvody objektu — GSM antény**  
Prenajímateľ zabezpečí v spoločných a nájomných priestoroch šírenie signálu GSM mobilných operátorov, v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie. Nájomca je povinný akceptovať technologické rozvody budovy a pozície antén GSM a ich montáž na znížený podhlád v nájomnom priestore.

 **KRITÉRIÁ PROTIPOŽIARNEJ BEZPEČNOSTI STAVBY**  
**Požiadavky na Nájomcu:**  
Nájomca musí rešpektovať zásady PBR, ktoré dostáva na svoju projektovú prípravu kompletne k dispozícii (v plnom znení, platnom pre DPS / RP a ZSPD).



## KRITÉRIÁ PRE STATIKU

**Všeobecný úvod**  
Nosné konštrukcie budovy (betónové konštrukcie, ocelové konštrukcie) sú navrhnuté statikom Prenajímateľa.

**Požiadavky na Nájomcu:**

**Zaťaženie stropných dosiek — viac samostatný dokument [ZAŤAŽOVACIE SCHÉMY](#)**

- Podlažia s obchodnými prevádzkami na 2PP, 1PP, 1PP-MP, 1NP, 2NP a 3NP (resp. vstupnými priestormi a pod.): 500 kg/m<sup>2</sup>
- Skladové priestory obchodov (supermarket) 1PP: 2000 kg/m<sup>2</sup>
- Technické a technologické miestnosti: 600 kg/m<sup>2</sup> (napr. tech. miest. EL); výnimku tvoria technologické miestnosti DIESEL a priestory odpadového hospodárstva, kde sa uvažuje s nahodilým zaťažením 750 kg/m<sup>2</sup>, garáže: 250 kg/m<sup>2</sup> (pri štandardnej K.V.)



# TECHNICKÉ KRITÉRIÁ PRE NÁJOMCU

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

Ak lokálne zaťaženie prekračuje projektované hodnoty (napr. trezory, sklady, VZT jednotky a pod.), Nájomca zabezpečí na vlastné náklady technické výkresy s uvedením požadovaných ďalších spevnení, alebo sa dohodne s Prenajímateľom, že takéto výkresy zhotoví Prenajímateľ. Toto spevnenie vybuduje Prenajímateľ (prípadne Nájomca na požiadanie Prenajímateľa) na náklady Nájomcu.

## **Prieniky v stenách (viac samostatný dokument [KOTEVNÉ A VRTACIE ZÓNY](#))**

Všetky potrebné prieniky v betónových stenách musí povoliť statik Prenajímateľa a musí ich vopred schváliť Prenajímateľ. Akékoľvek zmeny a doplnky do všetkých nosných a obvodových konštrukcií obstaraných Prenajímateľom, ktoré vzniknú na podnet Nájomcu, budú urobené výhradne na náklady Nájomcu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, hlavného architekta a statika Prenajímateľa (vrátane akýchkoľvek stavebných úprav, vŕtania a kotvenia

do nosných konštrukcií). Dodávateľ Nájomcu nemôže realizovať prieniky cez železobetónovú stropnú dosku, alebo do železobetónových stien, stĺpov. Prípadné požiadavky na prestup stropnou (podlahovou) doskou, nosnými stenami a stĺpmi musí Nájomca zabezpečiť písomný súhlas Prenajímateľa a hlavného architekta a musí zabezpečiť statický posudok (písomný záznam, resp. statikom overený výkres) u statika Prenajímateľa (vid' kontaktné adresy) na náklady Nájomcu, ktorý predloží koordinátorovi Prenajímateľa.

## **Prieniky v stropných doskách**

Pred zhotovením akéhokoľvek prieniku v stropnej doske musí mať Nájomca povolenie od Prenajímateľa a statika Prenajímateľa.

## **Zmeny a dodatočné úpravy**

Všetky zmeny, alebo dodatočné úpravy a spevnenia nosnej konštrukcie Prenajímateľa, ktoré sú potrebné na vykonanie prác Nájomcu, je možné realizovať jedine so súhlasom statika Prenajímateľa a po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa výhradne na náklady

Nájomcu. Všetky prieniky v betónových stropoch sa musia robiť pomocou jadrových vŕtákov schválených Prenajímateľom. Prenajímateľ môže požadovať, aby sa prieniky pred vŕtaním otvorov zröntgenovali na náklady Nájomcu. Povolenie od Prenajímateľa nezbavuje Nájomcu ani jeho dodávateľa zodpovednosti za poškodenie práce Prenajímateľa alebo práce iných nájomcov spôsobené vŕtaním otvorov nájomcom. Pred každým plánovaným vŕtaním otvoru do stropnej dosky alebo steny sa musí stavebný dodávateľ Nájomcu dohodnúť s koordinátorom nájomcov. Dodávateľ Nájomcu musí pri vŕtaní otvorov vždy postupovať veľmi opatrne, aby nedošlo k poškodeniu vodou a padajúcimi úlomkami. V opačnom prípade ide o riziko Nájomcu a prípadnú opravu bude hradit' z jeho nákladov. Nájomca musí zabezpečiť, aby boli všetky prieniky v stropných doskách v jeho prenajatom priestore riadne utesnené, vodotesné a spĺňali požiadavky PO. Prenajímateľ môže nariadiť vykonanie prác dodávateľmi Prenajímateľa.



# OPERAČNÝ MANUÁL

## ĎALŠIE KAPITOLY

---

008    A   KONTEXT    →

---

027    B   DIZAJN    →

---

188    C   PROCES    →

---

210    D   TECHNICKÉ PODKLADY    →

---





5 5 9	<b>1. PRAVIDLÁ POČAS VÝSTAVBY NÁJOMNEJ JEDNOTKY</b>
5 6 3	<b>2. PRÍSTUP DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY A BEZPEČNOSŤ</b>
5 6 6	<b>3. LOGISTIKA, ZÁSOBOVANIE, ODPAD</b>
5 7 0	<b>4. PRED PREVZATÍM NÁJOMNEJ JEDNOTKY</b>
5 7 2	<b>5. PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY</b>
5 7 8	<b>6. PRÍLOHY</b>
5 7 9	<b>7. KONTAKTY</b>



## VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Tento Operačný manuál predstavuje a sumarizuje nároky a požiadavky Prenajímateľa na celkovú prípravu a realizáciu nájomných jednotiek v prenájomnom priestore. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na vydanie zmenených informácií obsiahnutých v tomto manuáli pre vykonávanie prác Nájomcu. Informácie sa môžu meniť podľa aktuálnych potrieb. Dokumentom vymedzujúcom vzťah Prenajímateľa a Nájomcu je *Zmluva o nájme*. V prípade rozpornej dikcie ustanovenia Príručky na vykonávanie prác Nájomcu a Zmluvy o nájme sú určujúce ustanovenia Zmluvy o nájme.

## DODRŽIAVANIE PREDPISOV

Nájomca, ako aj dodávatelia Nájomcu, realizujúci práce v priestore stavby Polyfunkčný objekt Autobusová stanica Mlynské Nivy, sú povinní dodržiavať platné právne predpisy a všetky interné dokumenty vydané Prenajímateľom Stanica Nivy s.r.o. ([Prevádzkový poriadok](#), [Plán BOZP](#), [POV](#) a ich aktualizácie). Interné dokumenty, Prevádzkový poriadok, POV a plán BOZP žiadnym spôsobom nenahrádzajú právne predpisy v oblasti BOZP, iba ich dopĺňajú vzhľadom k špecifickým podmienkam a rizikám konkrétneho objektu / centra.

Nájomca je počas celej doby výstavby v NJ povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých opatrení proti šíreniu koronavírusu COVID-19, povinností týkajúcich sa BOZP, POV, nakladania s odpadmi, ochrany životného prostredia a ochrany pred požiarom, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov a ustanovení Zmluvy o nájme vrátane jej príloh.

Zodpovednosť Nájomcu za porušenie vyššie uvedených predpisov je výlučne objektívna a Nájomca Prenajímateľovi zodpovedá bez ohľadu na to, či výstavbu v nájomnej jednotke realizuje sám alebo prostredníctvom tretích osôb. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek kontrolovať dodržiavanie vyššie uvedených povinností Nájomcu a požadovať od Nájomcu v tejto súvislosti poskytnutie akejkoľvek súčinnosti.

Prenajímateľ má voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v hodnote 500,- EUR za každé jedno porušenie ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností Nájomcu. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcej vety nezaniká právo Prenajímateľa uplatňovať si voči Nájomcovi náhradu vzniknutej škody bez akejkoľvek limitácie.

## SÚČINNOSŤ SO ZÁSTUPCAMI PRENÁJÍMATEĽA

Nájomca a jeho dodávatelia sú zaviazaní k súčinnosti s FOK a s koordinátorom bezpečnosti pre nájomcov. Nájomca je povinný v dostatočnom predstihu informovať FOK a koordinátora bezpečnosti nájomcov o nových dodávateľoch alebo iných fyzických osobách, ktoré sa budú spolupodieľať na výstavbe nájomnej jednotky. Jednotlivé aktualizácie a doplnenia, zápisy z kontrolných dní a záznamy z činnosti koordinátora bezpečnosti sú nájomníci povinní poskytnúť svojim dodávateľom a vyžadovať ich plnenie.

Dodávatelia Nájomcu musia venovať osobitnú pozornosť zabezpečeniu koordinácie svojich prác s činnosťou ostatných dodávateľov Prenajímateľa a to hlavne:

- A** spolupráce medzi GP a FOK
- B** ostatnými dodávateľmi Prenajímateľa prípadne Správou budovy a službou SBS.

Dodávatelia Nájomcu majú za povinnosť kedykoľvek poskytnúť Prenajímateľovi, GP, FOK a Správe budovy všetky informácie týkajúce sa ich prác a činností, ktoré môžu ovplyvňovať

práce ďalších zúčastnených. Akékoľvek výkresy, výšky alebo iné údaje požadované od dodávateľov Nájomcu ostatnými dodávateľmi Prenajímateľa, musia byť bezodkladne poskytnuté v záujme plnenia požiadaviek ako harmonogramu prác dodávateľa Nájomcu, tak harmonogramu výstavby OC ako celku. Zhotovitelia Nájomcu sú povinní umožniť Prenajímateľovi, Hlavnému projektantovi, koordinátorovi Nájomcov a všetkým dodávateľom Prenajímateľa, prístup do nájomnej jednotky s cieľom vykonávania (kontroly) dokončovacích prác stavby OC.

### Legenda k textu Operačného manuálu:

FOK — Fit-out koordinátor  
GP — Generálny projektant Prenajímateľa  
NJ — Nájomná jednotka  
OC — Obchodné centrum  
(Polyfunkčný objekt Nivy)  
OOPP — Osobné ochranné pracovné prostriedky  
PD — Projektová dokumentácia  
PP — Prevádzkový poriadok



# 1

## PRAVIDLÁ POČAS VÝSTAVBY NÁJOMNEJ JEDNOTKY / ETICKÝ KÓDEX

1

Stavebnú činnosť a podporné činnosti súvisiace s výstavbou v objekte OC vykonávajte na vysokej morálnej a etickej úrovni. Výstup, ale aj prejavy Vašej práce sú vašou osobnou vizitkou.

2

Priestory OC sú nepretržite monitorované kamerovým systémom. Nik nie je neviditeľný a každý zodpovedá za svoje správanie a jeho následky.

3

Cieľom je odvieť svedomitú prácu za dohodnutý čas a v potrebnej dlhodobo udržateľnej kvalite. Budte k sebe vzájomne ohľaduplní a nápomocní.

4

Pri akejkoľvek činnosti v objekte OC dbajte na to, aby ste boli riadne informovaní o cieľoch a zámeroch spoločnosti pre ktorú prácu vykonávate, aj o cieľoch a hodnotách Polyfunkčného objektu Nivy.

5

Majte na zreteli, že počas výstavby nájomného priestoru je to miesto so zvýšeným rizikom úrazu. Podrobne sa oboznámte s tým, ako postupovať v prípade vzniku nehodovej situácie. Môžete tak kolegovi zachrániť život.

6

Odpad sám nezmizne počas noci. Produkciu odpadu majte pod kontrolou a uistite sa, že odpady skladujete a likvidujete na správnom mieste a správnym spôsobom.

7

Neplytvajte vodou ani elektrickým prúdom.

8

Akékoľvek podnety, sťažnosti či pochvaly adresujte nadriadenému v rámci dohodnutej organizačnej štruktúry.

9

Akýkoľvek návrh na zlepšenie pracovného procesu/postupu resp. optimalizovanie nákladov pri dodržaní kvality sú vítané.



# 1

## PRAVIDLÁ POČAS VÝSTAVBY NÁJOMNEJ JEDNOTKY / ZÁKAZY

1

ZÁKAZ POUŽÍVANIA ESKALÁTOROV, TRAVELÁTOROV A VÝŤAHOV, KTORÉ NIE SÚ URČENÉ PRE ZÁSOBOVANIE POČAS VÝSTAVBY NÁJOMNEJ JEDNOTKY!

2

ZÁKAZ KOTVENIA DOČASNÉHO PRIEČELIA NÁJOMNEJ JEDNOTKY DO DLAŽBY PASÁŽE!

3

ZÁKAZ AKÝMKOLIEK SPÔSOBOM ZAŤAŽOVAŤ EXISTUJÚCE ROZVODY, KTORÉ VEDÚ NÁJOMNÝM PRIESTOROM!

4

ZÁKAZ NEODBORNÉHO ZÁSAHU DO EXISTUJÚCICH ELEKTRICKÝCH ROZVODOV!

5

ZÁKAZ MANIPULÁCIE S MERAČMI MÉDIÍ!

6

ZÁKAZ VYHADZOVANIA AKÉHOKOLIEK ODPADU DO ŠÁCHT, DO SDK STIEN, NÍK A ZÁKLOPOV!

7

ZÁKAZ VYNÁŠANIA ODPADU Z NÁJOMNEJ JEDNOTKY DO PASÁŽE, CHRÁNENÝCH ÚNIKOVÝCH CIEST / CHODIEB A INÝCH NÁJOMNÝCH JEDNOTIEK!

8

ZÁKAZ VYLIEVANIA STAVEBNÉHO ODPADU DO SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE NÁJOMNÉHO PRIESTORU!

9

ZÁKAZ SKLADOVANIA AKÉHOKOLIEK MATERIÁLU V PASÁŽI A V CHRÁNENÝCH ÚNIKOVÝCH CESTÁCH / CHODBÁCH!

10

ZÁKAZ REALIZOVAŤ AKÉKOLIEK STAVEBNÉ ZÁSAHY DO HRANIČNÝCH DELIACICH PRIEČOK!

11

ZÁKAZ POŽÍVANIA ALKOHOLICKÝCH NÁPOJOV A OMAMNÝCH LÁTOK V PRÁCI! ZÁKAZ NASTUPOVANIA DO PRÁCE POD VPLYVOM ALKOHOLICKÝCH NÁPOJOV A OMAMNÝCH LÁTOK! ZÁKAZ NOSIŤ ALKOHOL A OMAMNÉ LÁTKY DO AREÁLU STAVENISKA!



## NA STRANE PRENAJÍMATEĽA



### ELEKTRINA

Nájomca si zapojí mobilný elektrický rozvádzač (antoník) na elektrický Prívod.



### ODPADOVÁ VODA

Nájomca a jeho dodávateľia sú povinní odvážať odpadovú vodu a iné tekuté materiály z nájomného priestoru na vlastné náklady a spôsobom dohodnutým so stavebným manažérom správy.

## NA STRANE NÁJOMCU



### HASIACE PRÍSTROJE

V priestoroch NJ sa počas obdobia jej výstavby musia nachádzať prevádzkyschopné hasiace prístroje v dostatočnom počte a s dostatočnou kapacitou podľa platných požiarnych a bezpečnostných predpisov. Zabezpečenie hasiacich prístrojov v NJ je na náklady Nájomcu.



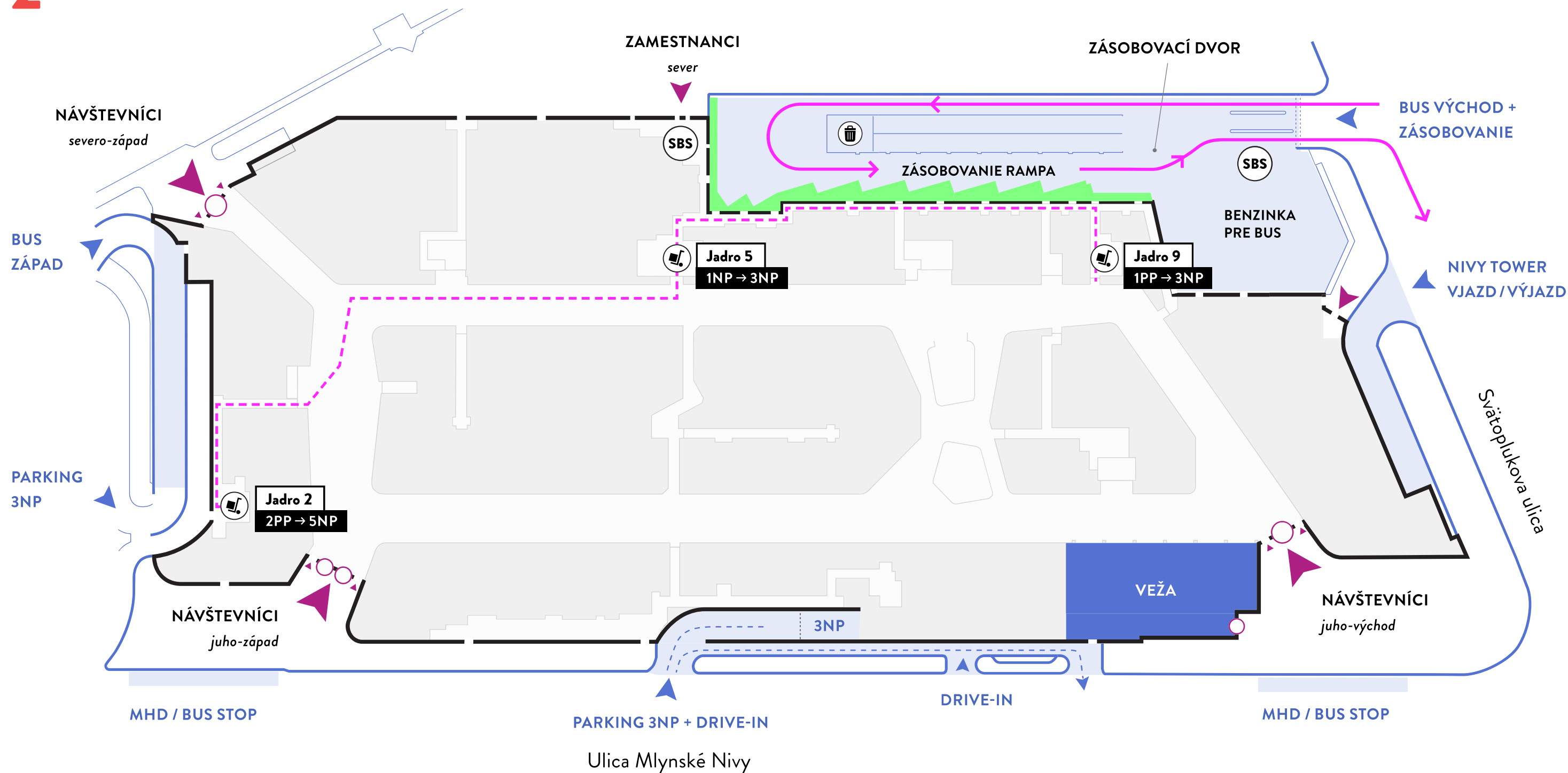
### DOČASNÉ PRIEČELIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Pred začatím stavebných prác v NJ zabezpečí Nájomca, resp. jeho dodávateľ, realizáciu dočasného priečelia na oddelenie nájomnej jednotky od pasáže, na náklady Nájomcu. Viac info v samostatnej časti [Dočasné priečelie nájomnej jednotky](#).



## 2

## PRÍSTUP DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY A BEZPEČNOSŤ / 1NP (PRÍZEMIE)

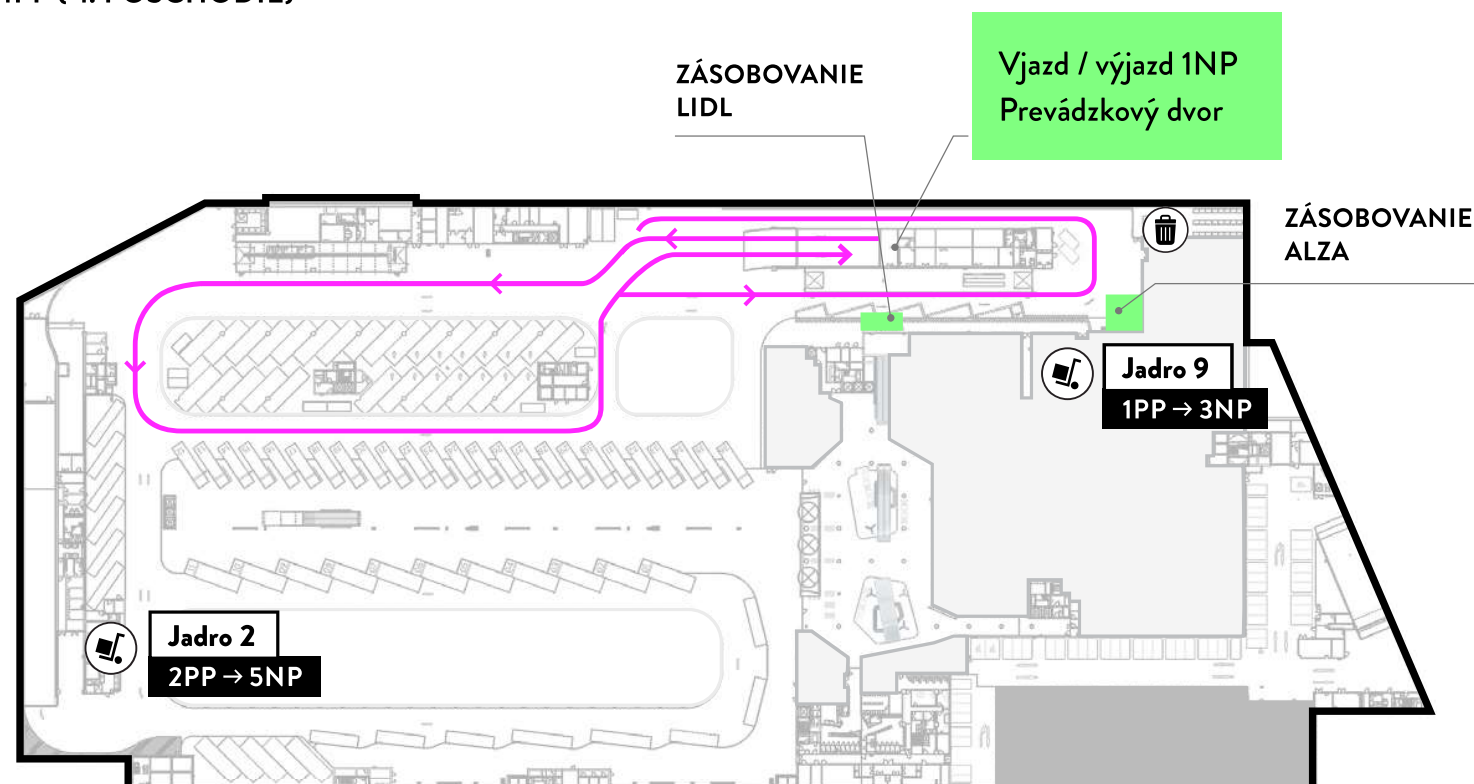




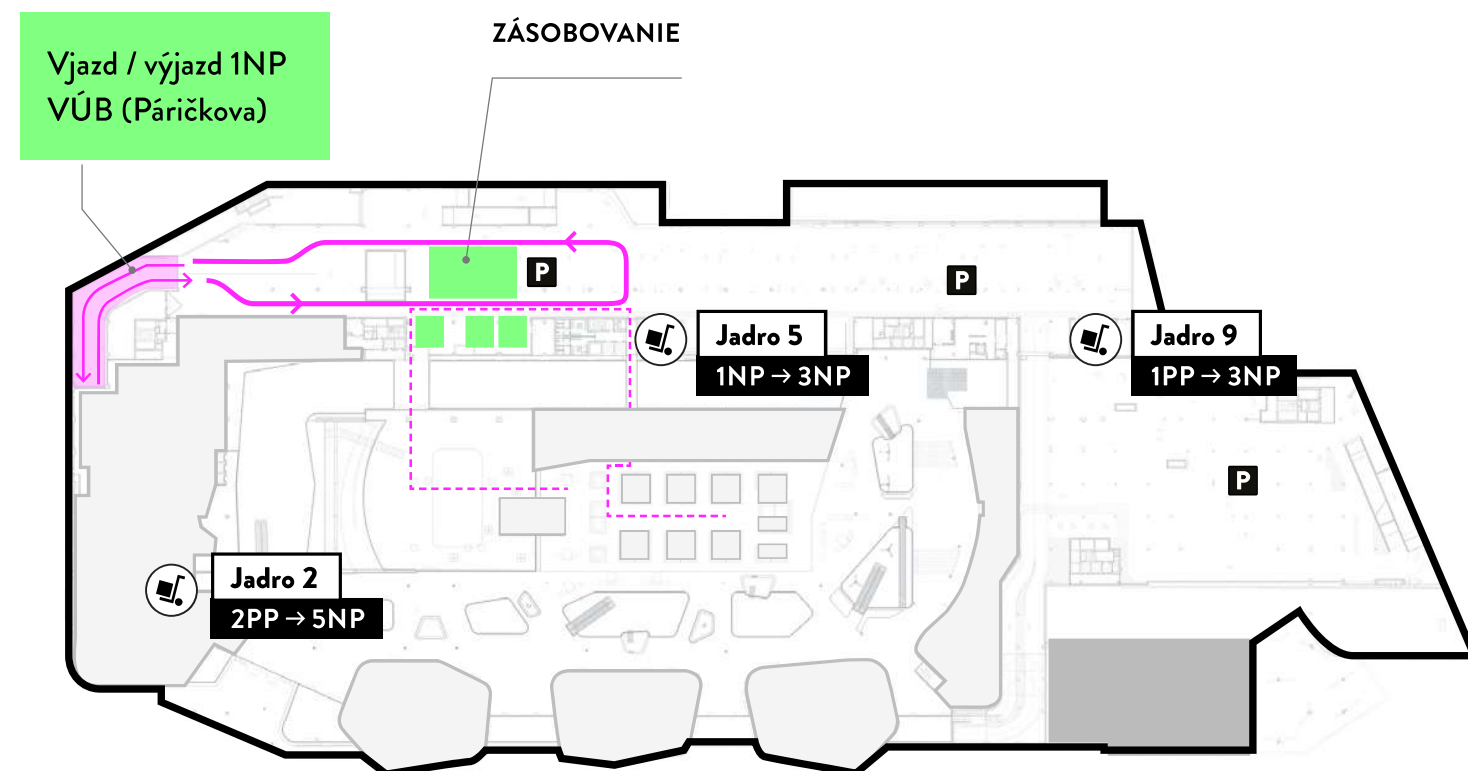
# 2

## PRÍSTUP DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY A BEZPEČNOSŤ / -1PP, 3NP

-1PP (-1. POSCHODIE)



3NP (2. POSCHODIE)





## 2 PRÍSTUP DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY A BEZPEČNOSŤ

### 2.1 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

**Polyfunkčný objekt Nivy sa nachádza v oblasti s hustou okolitou zástavbou a obmedzeniami na prilahlých komunikáciách s nedostatkom parkovacích a odstavných plôch.**

Pred začatím stavebných prác Nájomca zabezpečí, aby sa jeho dodávatelia oboznámili so všetkými podmienkami práce a požiadavkami ako sú uvedené v Nájomnej Zmluve a v TaDP. Taktiež je potrebné rešpektovať požiadavky na dodržanie kvality vnútorného prostredia počas realizácie v súlade s certifikačným systémom environmentálneho hodnotenia BREEAM a WELL.

Akékoľvek práce realizované dodávateľom Nájomcu sú povolené až po písomnom udelení „Súhlasu s úpravou priestorov“, ktorý vydáva Správa OC. Všetci dodávatelia prác Nájomcu budú riadne a včas preškolení v zmysle PO a BOZP a pravidiel Plánu organizácie výstavy (POV).

Nájomca a všetci jeho zhotovitelia musia mať pri každej návšteve i pri vlastnom odovzdaní pracoviska nájomnej jednotky OOPP.

Osobné ochranné pracovné pomôcky (OOPP) sú dodávatelia povinní používať podľa rizikovosti vykonávanej práce špecifikovanej v technologickom postupe prác. Evidenciu OOPP a hospodárenie s nimi upravujú Vnútorné predpisy jednotlivých subdodávateľov podľa vykonávaných rizikových činností a ich požiadaviek.

Priestory OC sú nepretržite monitorované kamerovým systémom.

### 2.2 VSTUP DODÁVATEĽA DO NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Vstup dodávateľov do NJ bude zabezpečený formou kľúča. Nájomca odovozdá kľúč od NJ na velín SBS, ktorý bude uložený v keywatcher skrinke. Dodávateľ si kľúč vyzdvihne od pracovníka SBS.

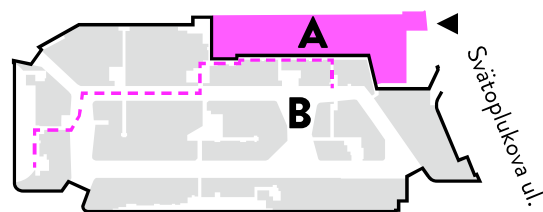
### 2.3 BEZPEČNOSŤ OSÔB POČAS VÝSTAVBY NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Nájomca a jeho dodávatelia budú dodržiavať všetky príslušné zákony STN, kódexy, pravidlá nariadenia, ktoré upravuje výkon nájomcových prác vrátane príslušných bezpečnostných nariadení vrátane Plánu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomcov dodávateľ prijme všetky potrebné bezpečnostné opatrenia na ochranu všetkých pracovníkov pred nehodou a na ochranu všetkého súkromného a verejného majetku.



## 3 LOGISTIKA, ZÁSOBOVANIE, ODPAD

### 3.1 VŠEOBECNÉ PRAVIDLÁ



Vjazd do areálu OC je nájomcom povolený z ulice Svätoplukova.

#### Vjazd zásobovacích vozidiel

Vozidlám slúžiacim na zásobovanie alebo ako pojazdná dielňa je na základe požiadavky zo strany dodávateľa na Koordinátora bezpečnosti pre nájomcov vyhotovená **Karta povolenia pre vjazd**.

### 3.2 DOPRAVA MATERIÁLU A TOVARU

**A. Zásobovací dvor** má režim kontrolovaného a monitorovaného príchodu a odchodu áut. Každé vozidlo sa zdrží maximálne 30 minút. Pohyb dodávateľov Nájomcu v objekte OC sa riadi pokynmi SMS a Prevádzkovým poriadkom centra.

V prípade, že v zásobovacom dvore príde ku kolízi, alebo sa tam bude nachádzať väčší počet áut, ktoré budú blokovat' plynulý chod zásobovania, strážnej službe sa vyhradzuje plné právo poslať nadbytočné vozy mimo zásobovací dvor a povoliť im vstup až po tom, ako sa priestor v zásobovacom dvore uvoľní.

**B. Transport materiálu a tovaru po vnútorných komunikáciách Polyfunkčného objektu Nivy** (pasáže a chodby) do nájomnej jednotky bude Nájomca vykonávať len dopravnou technikou (vozíky, apod.) s bielymi gumovými kolesami a v nočných hodinách v čase od 23.00 do 6.00 hod. Vnútorné dopravné trasy v nájomnej jednotke pre pohyb dodávateľov Nájomcu a dopravu materiálu sú plne v kompetencii dodávateľov Nájomcu, avšak dopravou nesmie byť poškodené zariadenie a majetok Prenajímateľa a iných dodávateľov. Škody spôsobené Nájomcom alebo jeho dodávateľom budú prenesené na Nájomcu v plnom rozsahu.

Všetky technologické zariadenia a mechanizmy, ktoré sú v užívaní Nájomcu, resp. dodávateľa Nájomcu, musia byť označené identifikačným štítkom (názov firmy, označenie nájomnej jednotky).

**! Nájomca je povinný pri manipulácii so stavebným materiálom ochrániť pred poškodením hrany dlažby v pasáži pri vstupe do nájomnej jednotky, ako aj hrany stĺpov a stien.**



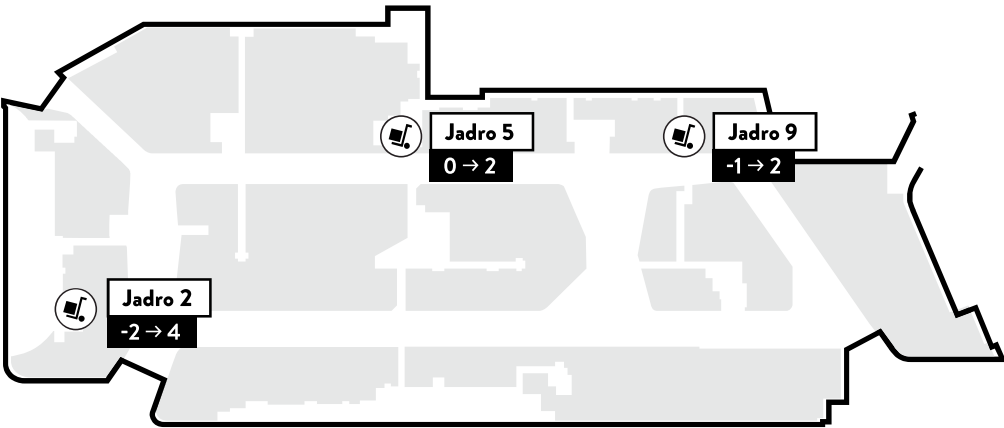
3

LOGISTIKA, ZÁSOBOVANIE, ODPAD

3.3

ZÁSODOVACIE  
VÝŤAHY

Jadro	Výtah	Stanice (podlažia)	Stanice (poschodia)	Nosnosť	Rozmery kabín	Rozmery dverí
J2	V01	-2PP → 5NP	-2 → 4	1600 kg / 21 osôb	1700 x 2100 x 2400 mm	1100 x 2100 mm
	V01	1NP → 3NP	0 → 2	1600 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
	V02	1NP → 3NP	0 → 2	1600 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
J5	V03	1NP → 3NP	0 → 2	1600 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
	V04	1NP → 3NP	0 → 2	1600 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
	V05	1NP → 3NP	0 → 2	2000 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
	V06	1NP → 3NP	0 → 2	2000 kg / 21 osôb	1600 x 2150 x 2300 mm	1100 x 2100 mm
J9	V01	1PP → 3NP	-1 → 2	1600 kg / 21 osôb	1700 x 2050 x 2400 mm	1100 x 2100 mm
	V02	1PP → 3NP	-1 → 2	1600 kg / 21 osôb	1700 x 2050 x 2400 mm	1100 x 2100 mm



Výtahové šachty existujúcich výťahov budú plne funkčné a osadené zásobovacími výťahmi. V OC je 10 zásobovacích výťahov. Výťah je obslužný po priložení identifikačnej vstupnej karty.

Pri výpočte celkového zaťaženia je nutné odpočítať váhu obsluhy výťahu. Bremeno vo výťahovej kabíne musí byť umiestnené vždy na stred (na ťažisko výťahovej kabíny), aby nedochádzalo k excentrickému zaťažovaniu a riziku poškodenia vodidiel kabíny.



### 3.4 PRÍSTUPOVÉ CESTY

Je zakázané pohybovať sa po iných prístupových cestách ako boli schválené Správou Polyfunkčného objektu Nivy. Všetky prípadné škody, ktoré vzniknú prechádzaním po nevyznačených komunikáciách, pôjdu na náklady príslušného Nájomcu. Zhotoviteľ Nájomcu budú chrániť, udržiavať a opravovať spôsobené škody na všetkých verejných a súkromných cestách, chodníkoch a pod., v súlade s požiadavkami FOK a Správy Polyfunkčného objektu Nivy.

Dodávatelia Nájomcu vykonajú všetky nutné opatrenia na to, aby zabránili znečisteniu transportných ciest. Zároveň vykonajú také opatrenia, aby toto znečistenie bolo ich pracovníkmi odstránené v súlade s požiadavkami FOK. Ak takéto opatrenia nebudú okamžite urobené, FOK Nájomcu, prípadne Správa Polyfunkčného objektu Nivy, zabezpečí upratovanie na náklady Nájomcu.

**V prípade, že dodávatelia Nájomcu nezabezpečia odstránenie znečistenia alebo vzniknutých nedostatkov ani po 2 písomných upozorneniach, bude Nájomca sankcionovaný vo výške 333,- eur.**

### 3.5 MIESTA PRE VYKLADANIE, NAKLADANIE A PREKLADANIE MATERIÁLOV

Náklad musí byť Nájomcom zložený, poprípade naložený a prepravený do objektu čo najskôr, aby nebránil ostatným dodávateľom v manipulácii. Po vyložení alebo naložení nákladu musí vozidlo dodávateľa Nájomcu opustiť priestor areálu staveniska do 30 min.

Pre naloženie a vyloženie nákladu použije dodávateľ Nájomcu manipulačné vozíky Správy OC. Manipulačné vozíky majú stanovište na 1NP – zásobovací dvor, 1PP – J7 a 3NP – medzi J3 a J5.

Nájomca je povinný si pre tieto účely zabezpečiť dostatočný počet osôb, ktoré budú pri transporte materiálu nápomocní. Dodávatelia Nájomcu sú zodpovední za vykládku, premiestňovanie, vodorovnú a zvislú dopravu všetkého materiálu a tovaru v súvislosti s vykonávaním ich práce a nesmú touto manipuláciou poškodiť zariadenia Prenajímateľa, jeho dodávateľov alebo zariadenia ostatných Nájomcov. V prípade akéhokoľvek

poškodenia majetku Prenajímateľa alebo majetku ostatných Nájomcov, náklady na tieto opravy znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Dodávateľom Nájomcu nebude za žiadnych okolností dovolené využívať existujúce stavebné konštrukcie ako prostriedok alebo ako podpora ku zdvíhaniu materiálu. Všetky zdvíhacie prostriedky, ktoré budú dodávatelia Nájomcu používať, musia byť navrhnuté tak, aby pracovali priamo z podlahy alebo terénu a je potrebné prijať predbežné opatrenia, aby zaťaženie bolo rovnomerne rozložené a neboli poškodzované hotové povrchy stavebných konštrukcií, inštalácie a inžinierske siete. Manipulácia s nimi bude vykonávaná tak, ako bude vyžadovať Fit-out koordinátor Nájomcu.



## 3.6

## PARKOVANIE

Parkovanie vozidiel dodávateľov Nájomcov nie je v areáli zásobovacieho dvoru možné, slúži len pre nakládku a vykládku materiálu.


## 3.7

ZODPOVEDNOSŤ  
NÁJOMCU ZA ODCUDZENÝ  
TOVAR A MATERIÁL

Prenajímateľ neručí za odcudzený materiál a tovar Nájomcu v areáli Polyfunkčného objektu Nivy. Rokovania s príslušnými orgánmi činnými v trestnom konaní a poisťovňou si zabezpečuje na svoje náklady príslušný Nájomca. FOK, alebo iný zástupca Prenajímateľa, môže byť prizvaný len ako konzultant.

## 3.8

LIKVIDÁCIA  
ODPADOV

 Nájomca má za povinnosť používať na uskladnenie stavebného odpadu vlastné kontajnery. Nájomca má povinnosť svoj odpad triediť v zmysle PPC a pokynov logistického manažéra. Netriedený odpad nebude prijatý a bude roztriedený a odstránený na náklady Nájomcu.

Zhotovitelia Nájomcu sú povinní udržiavať nájomnú jednotku vrátane prístupových komunikácií čisté, v poriadku a pravidelne odstraňovať všetok prebytočný stavebný materiál a odpad, ktorý sa nahromadí počas vykonávania ich práce. Je zakázané vynášať odpad z nájomnej jednotky do pasáže a iných nájomných jednotiek!

**Tekutý odpad**

Zhotovitelia Nájomcu sú povinní tekutý odpad vynášať do nádoby umiestnenej na 1NP v časti zásobovacieho dvoru. Lokalizácia nádoby je uvedená v [prílohe č. 12](#).

**Likvidácia nebezpečných odpadov a látok bude zaistená Nájomcom samostatne a na jeho náklady a to v súlade s vyhláškami a predpismi o nakladaní s nebezpečnými odpadmi. O tomto odpade informuje príslušného FOK.**



## 4 PRED PREVZATÍM NÁJOMNEJ JEDNOTKY

1 Podpísaná *Nájomná zmluva s Prenajímateľom*, Stanica Nivy s.r.o. (alebo Podnájomná zmluva)

2 Podpísaný “*Odvzdávací a preberací protokol pre výstavbu nájomnej jednotky*”

3 Uhradený depozit, prípadne banková garancia

4 Potvrdenie o objednaní a úhrade zálohovej faktúry za dodávku a montáž nominovaných profesií

5 Poistná zmluva — *Stavebno-montážne poistenie* na všetky riziká, poistné krytie zodpovednosti za škody voči tretím osobám

6 Poistná zmluva — *Poistenie hmotnej zodpovednosti* (Poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú tretím stranám)

7 *Realizačná stavebná dokumentácia (RPD)* odsúhlasená fit-out koordinátorom spolu s vyjadreniami príslušných úradov k RPD

8 *Harmonogram výstavby* nájomnej jednotky odsúhlasený fit-out koordinátorom

9 Aktivovaný *elektronický stavebný denník* na stránke [dennikstavby.sk](https://dennikstavby.sk)

10 Identifikačné údaje *stavbyvedúceho* pre nájomnú jednotku (meno/priezvisko, mobil, email) + doklad o odbornej spôsobilosti stavbyvedúceho, prípadne stavebného dozoru. Nájomca zabezpečí stavebný dozor počas realizácie stavby v nájomnom priestore.

11 Identifikačné údaje *koordinátora bezpečnosti* pre nájomnú jednotku (meno/priezvisko, mobil, email) + doklad o odbornej spôsobilosti koordinátora bezpečnosti na strane Nájomcu

12 Osvedčenie o absolvovaní vstupného školenia koordinátora bezpečnosti pre nájomnú jednotku (BOZP)

13 Zoznam dodávateľov Nájomcu (názov spoločnosti, meno/priezvisko pracovníka) spolu s prezenčnou listinou o ich zaškolení z BOZP, pre potreby vydania identifikačných kariet

14 FOK vyplní *Identifikačný list nájomnej jednotky*



# 4 PRED PREVZATÍM NÁJOMNEJ JEDNOTKY

## 5 6 POISTENIE

Nájomca musí v prípade realizácie stavebných úprav svojho nájomného priestoru vlastným dodávateľom uzavrieť a udržiavať od začiatku až do dokončenia prác na vlastné náklady nasledovné poistenie:

- **Stavebnomontážne poistenie (CAR)** na všetky riziká súvisiace so stavebnými úpravami a činnosťou Nájomcu v prenajatých priestoroch. Alternatívne, toto poistenie môžu v rovnakom rozsahu zabezpečiť aj dodávatelia v prospech Nájomcu.
- **Poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú tretím stranám** (vrátane Prenajímateľa), rovnako v súvislosti so stavebnými úpravami a činnosťou Nájomcu v prenajatých priestoroch. Odporúčame, aby toto poistenie mali zabezpečené aj dodávatelia Nájomcu.

Odporúčaná výška limitu poistenia zodpovednosti Nájomcu podľa veľkosti nájomného priestoru:

Výmera NJ	Výška poistného
do 100 m <sup>2</sup>	500 000 €
100–500 m <sup>2</sup>	1 000 000 €
nad 500 m <sup>2</sup>	1 500 000 €

Dovoľujeme si upozorniť, že ak by výška poistného krytia nestačila na pokrytie škody vzniknutej pri konkrétnej škodovej udalosti, Nájomcu to nezbavuje zodpovednosti uhradenia celkovej sumy za vzniknutú škodu v zmysle nájomnej zmluvy.

## 14 VZOR ID LISTU

Company Name

Company Name s.r.o.

SU-A-114

A 102.3

KONTAKTNÁ OSOBA NÁJOMCU

CONTACT PERSON OF TENANT

Jozko Hrášok

jozko.hrasok@gmail.com

+421 901 234 567

STAVBYVEDÚCI NJ

CONSTRUCTION MANAGER OF LU

Marianne Wollowar

Marianne.Wollowar@hbreavis.com

+421 901 234 567

FIT-OUT KOORDINÁTOR NJ

FIT-OUT COORDINATOR OF LU

Meno Priezvisko

Meno.Priezvisko@hbreavis.com

+421 901 234 567

1PP / 1st Below GF

1NP / Ground Floor

2NP / 1st Above GF

3NP / 2nd Above GF

4NP / 3rd Above GF

5NP / Roof

+

155

150

SBS

+421 917 937 818

NJ / LU = nájomná jednotka, lease unit



## 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY

### 5.1 PREVZATIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Pred začatím akýchkoľvek prác v priestore NJ sa odporúča Nájomcovi a všetkým jeho dodávateľom, vykonať si dôkladné zameranie skutkového stavu NJ, všetkých konštrukcií a zariadení, ktoré sa nachádzajú v nájomnej jednotke. Prístup Nájomcu a jeho dodávateľov do NJ bude umožnený po predchádzajúcej dohode s Prenajímateľom prostredníctvom FOK — vid'. kapitola *Prístup na stavbu a bezpečnosť*. Nájomca a všetci jeho dodávatelia musia pri návšteve nájomnej jednotky spĺňať požiadavky bezpečnosti podľa platného plánu BOZP. Nájomná jednotka bude odovzdaná Nájomcovi formou písomného prevzatia nájomného priestoru — podpísaním *Preberacieho protokolu*, v stave opísanom v Nájomnej Zmluve a Technickej a dizajnovej príručke polyfunkčného objektu Nivy. Všetky siete a rozvody Prenajímateľa nachádzajúce sa v nájomnej jednotke vrátane nápojných bodov inštalácií môžu byť vo funkčnom stave.

### 5.2 HRANICA HLAVNÉHO STAVENISKA NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Hranice nájomnej jednotky sú vymedzené priečelím do pasáže, obvodovými konštrukciami (plášťom), murovanými, betónovými alebo sadrokartónovými priečkami deliacimi priestor od susednej jednotky alebo priestorov Prenajímateľa alebo konštrukcií obvodového plášťa.

### 5.3 PRACOVNÝ PRIESTOR NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Pracovný priestor dodávateľov Nájomcu je obmedzený len na priestor vo vnútri hraníc nájomnej jednotky. Prípadné práce nutne vykonávané dodávateľom mimo tento pracovný priestor a prístup do technologických miestností Prenajímateľa musia byť vyslovene určené a schválené zo strany FOK. Zhotovitelia Nájomcu budú používať nájomný priestor iba na účely vykonávania prác, podľa schválenej PD. Prístup do ostatných priestorov OC ako je stavenisko inej nájomnej jednotky či priestory zásobovacích komunikácií je zakázaný. Povolenie na prístup do týchto priestorov je možné udeliť na základe písomného oznámenia u príslušného FOK. Nájomca má povinnosť nájomnú jednotku zabezpečiť a chrániť svoj majetok. Nájomca si je vedomý, že Prenajímateľ mu po dobu výstavby nájomnej jednotky neposkytne žiadnych zamestnancov SBS stavby či bezpečnostné systémy akéhokoľvek druhu alebo charakteru.

### 5.4 LIKVIDÁCIA ODPADOV A UDRŽIAVANIE ČISTOTY

Nájomca má za povinnosť používať na uskladnenie stavebného odpadu vlastný kontajner. Zriadenie prevádzky kontajnerov budú Nájomcovi upresnené Správou OC. Zhotovitelia Nájomcu sú povinní udržiavať nájomnú jednotku vrátane prístupových komunikácií čisté, v poriadku a pravidelne odstraňovať všetok prebytočný stavebný materiál a odpad, ktorý sa nahromadí počas vykonávania ich práce. Je zakázané vynášať odpad z nájomnej jednotky do pasáže!

Kontajner nájomcu na stavebný odpad, ktorý vznikne pri výstavbe NJ, bude možné umiestniť na 1NP v časti Zásobovací dvor. Lokalizácia kontajneru je uvedená v [prílohe č. 13](#).

**⚠ Likvidácia nebezpečných odpadov a látok bude zaistená Nájomcom samostatne a na jeho náklady a to v súlade s vyhláškami a predpismi o nakladaní s nebezpečnými odpadmi. O tomto odpade informuje príslušného FOK.**



## 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY

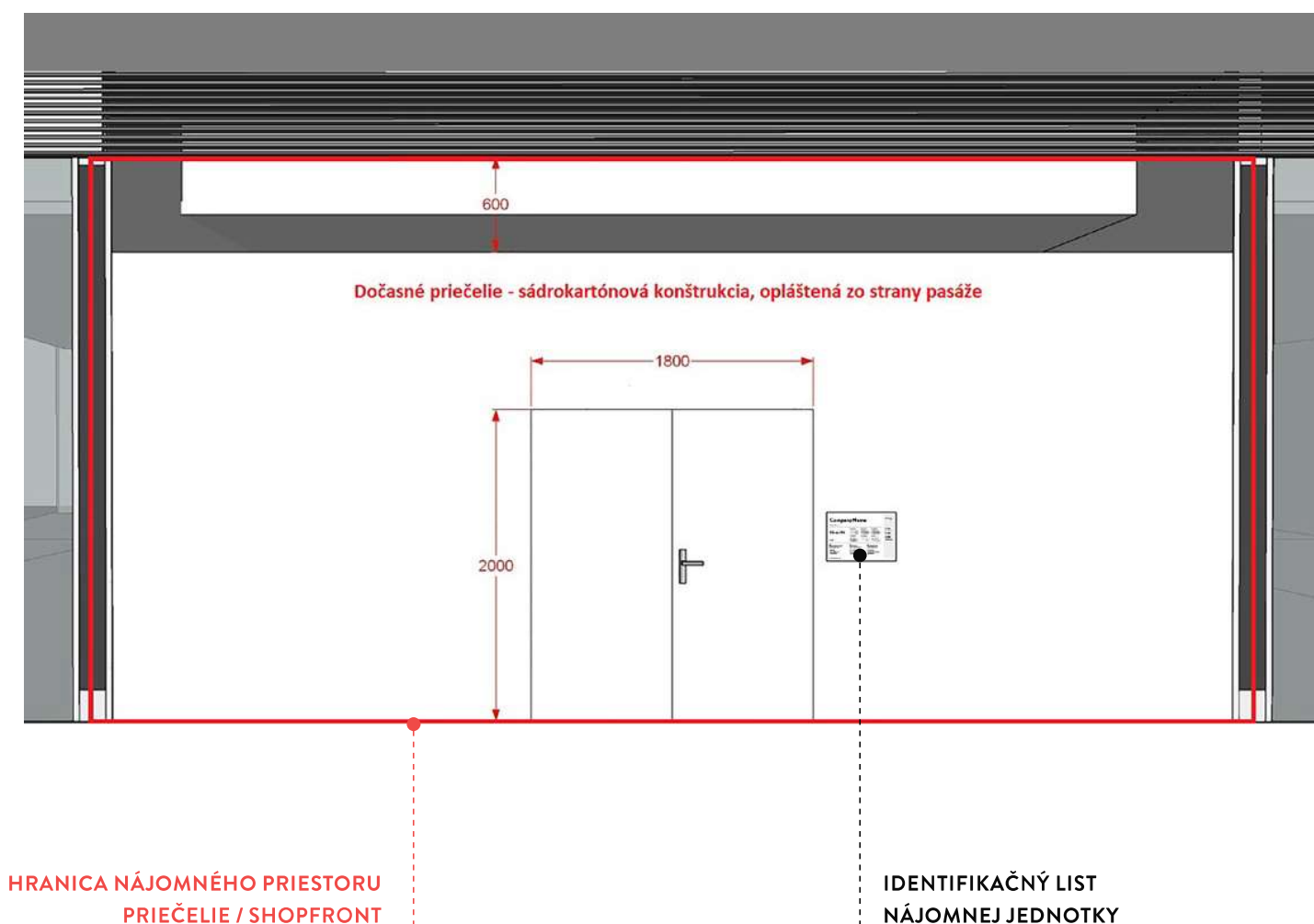
### 5.5 DOČASNÉ PRIEČELIE NÁJOMNEJ JEDNOTKY

Pred začatím stavebných úprav v nájomnom priestore zabezpečí Nájomca, resp. jeho dodávateľ, realizáciu dočasného priečelia na oddelenie nájomnej jednotky od pasáže, na náklady Nájomcu. Konštrukcia dočasného priečelia (sádrokartón) musí byť osadená v rámci nájomného priestoru, s podpornou konštrukciou, ktorá zabezpečí jej stabilitu. Horná hrana dočasného priečelia musí byť vo vzdialenosti 600 mm od spodnej hrany ODT mriežky.

**⚠ Je zakázané kotviť podpornú konštrukciu dočasného priečelia za hranicou nájomného priestoru (smerom do pasáže), ako aj do železobetónových a ocelových konštrukcií stavby (podlaha, strop, stĺpy, ocel. konštrukcie pre priečelia).**

Vstup do nájomného priestoru je potrebné zabezpečiť dvojkrídlovými uzamykatelnými dverami (2000 × 1800 mm). Nájomca, resp. jeho dodávateľ, zabezpečí primeranú ochranu podlahy verejného priestoru (pasáže), cez ktorú sa vstupuje do nájomného priestoru. Akékoľvek poškodenie podlahy Prenajímateľ odstráni Prenajímateľ opravou alebo výmenou, na náklady Nájomcu.

Demontáž dočasného priečelia je povolené zrealizovať až tesne pred realizáciou finálneho priečelia (zasklená stena, mreža,...).





## 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY

### 5.6 DODRŽIAVANIE PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE

Zhotovitelia Nájomcu budú pri realizácii vykonávať práce len podľa a v súlade s Prenajímateľom schválenou PD, podľa stanoviska (pripomienok) Prenajímateľa, podľa stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy k tejto projektovej dokumentácii a podľa podmienok stavebného povolenia. Nájomca zodpovedá za to, že odovzdá svojim dodávateľom túto kompletnú schválenú projektovú dokumentáciu vrátane všetkých stanovísk a pripomienok.

Ďalej budú práce dodávateľov Nájomcu vykonávané iba za použitia schválených materiálov a technológií a vo vyhotovení podľa ostatnej zmluvnej dokumentácie. Ak sa zhotovitelia Nájomcu budú chcieť od tejto zmluvnej dokumentácie odchýliť, je vyžadovaný predchádzajúci písomný súhlas koordinátora Nájomcov v stavebnom denníku. Koordinátor Nájomcov môže pre udelenie súhlasu s navrhovanou zmenou vyzvať dodávateľa Nájomcu o predloženie stanoviska:

- Prenajímateľa
- Projektanta Nájomcu s vyjadrením projektanta a architekta Prenajímateľa
- Hlavného projektanta stavby Prenajímateľa
- Správy OC
- Orgánov štátnej správy
- Nájomcu

Zhotovitelia Nájomcov majú povinnosť sa oboznámiť s kompletnou zmluvnou dokumentáciou a pred začatím svojich prác si preveriť všetky skutočné rozmery stavby odovzdanej nájomnej jednotky, či súhlasia s rozmermi uvedenými v príslušných výkresoch. Všetky nezrovnalosti budú hlásené príslušnému FOK. Pred zakrývaním všetkých konštrukcií, technológií, vybavenia a to predovšetkým patriacich do vlastníctva Prenajímateľa musí Nájomca alebo Dodávateľ Nájomcu písomne vyzvať Koordinátora nájomcov k ich kontrole a to minimálne 3 pracovné dni pred zakrývaním.

### 5.7 OCHRANA ROZVODOV A INŽINIERSKÝCH SIETÍ

Zhotovitelia Nájomcu sú zodpovední za ochranu existujúcich rozvodov a inžinierskych sietí, ktoré by mohli byť dotknuté vykonávaním ich prácou. Nie je zaručené, že rozvody a inžinierske siete, zachytené na výkresoch, sú zakreslené v presnej polohe alebo v plnom rozsahu. Zhotovitelia Nájomcu preto vykonajú vo vlastnom záujme prieskum a zameranie všetkých rozvodov a inžinierskych sietí pred začatím prác v nájomnej jednotke.

### 5.8 KOTVENIE A VŔTANIE

Kotvenie konštrukcií a technológií Nájomcu do konštrukcií Prenajímateľa musí byť Prenajímateľom odsúhlasené v PD pre stavebné povolenie a Nájomca musí postupovať len podľa potvrdených technologických postupov a detailov. Dodatočné kotvenie inžinierskych sietí do trapézových a železobetónových stropných konštrukcií je možné len s povolením Prenajímateľa alebo koordinátora NJ.

**! Podmienky a spôsob navrtavania a kotvenia do nosných železobetónových konštrukcií na Polyfunkčnom objekte Nivy sú popísané v správe [Kotevné a vŕtacie zóny](#).**



# 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY

## 5.9 ZÁSAHY DO HRUBEJ STAVBY A EXISTUJÚCICH ROZVODOV

V prípade, že vykonávanie akýchkoľvek prác Nájomcu vyvolá potrebu vykonania úprav existujúcich systémov vyhradených zariadení (SHZ, EPS, ERO, EZS, VZT, ZOKT), nápojných bodov vody, kanalizácie a RTCH, prestupov obvodovými konštrukciami NJ a strešným plášťom vrátane požiarnych upchávok, objedná tieto úpravy v dostatočnom predstihu u GP stavby. Všetky náklady na úpravu týchto technológií, systémov a konštrukcií hradí Nájomca, ak jeho zmluva s Prenajímateľom neustanovuje inak.

Zásahy a úpravy do stavebných častí a technologických zariadení Prenajímateľa, prípadne objednávky služieb spojených s prevádzkou zariadení staveniska Prenajímateľa, iných prác a dodávok požadovaných Nájomcom objednáva Nájomca priamo u GP. Jedná sa najmä o nasledujúce vyhradené zariadenia a konštrukcie:

- Elektronická požiarna signalizácia (EPS) — I. vrstva
- Elektronická zabezpečovacia signalizácia (EZS) a magnetické kontakty na dverách do únikovej chodby (ak bude napojená na centrálny EZS)
- Evakuačný rozhlas (ERO) — horná vrstva
- Stabilné hasiace zariadenia — sprinklery (SHZ) — horná vrstva
- Zariadenie na odvod dymu a tepla (ZOTaSH)
- Posilnenie prívodného kábla elektrickej energie
- Priestupy podlahou, strešným a obvodovým plášťom nájomnej jednotky
- Protipožiarne prestupy, prípadne zriaďovanie nových v súvislosti s vedením technológie Nájomcu
- Zmeny vývodov médií do NJ ako je voda, kanalizácia, elektro, VZT, vrátane PO utesnenia
- Betónový mezanín v NJ v jednotnej hrúbke pre celú NJ podľa špecifikácie Nájomcu, v priestoroch Fastfood NJ vrátane dodávky a montáže hydroizolácie.

(Hlavná objektová dilatácia umiestnená v NJ nemusí byť súčasťou dodávky Prenajímateľa, ale hlavná objektová dilatácia umiestnená vo vstupnom zálive nájomnej jednotky musia byť súčasťou dodávky GP Prenajímateľa.)

- Dlažba vo vstupnom zálive (ak sa v NJ nachádza), vrátane príslušných dilatčných profilov, mramorové dlažby
- Ističe poistiek, elektromeru, prívodného kábla
- Posuny dverí z NJ, ktoré sú súčasťou Shell & Core, napr. do únikových chodieb
- Statické zaistenie podlahy pre hmotné zariadenia Nájomcov vrátane prípadného preprojektovania a statickej správy zasahujúce do základnej tzv. Shell & Core konštrukcie budovy
- Akékoľvek zásahy do obvodového plášťa NJ či práce mimo NJ
- Prípadné ďalšie špecifické časti prác Nájomcu nad rámec štandardných prác Prenajímateľa vyplývajúce z projektu pre stavebné povolenie a zasahujúce či ovplyvňujúce konštrukčné

prvky Budovy či akékoľvek mechanické, elektroinštalačné, vykurovacie, ventilačné, klimatizačné, výtahové, vodovodné / odpadové, sanitárne, protipožiarne, telefónne, zabezpečovacie či iné podobné systémy budovy

Všetky úpravy rieši Nájomca v súčinnosti s koordinátorom nájomných jednotiek a nominovanými dodávateľmi Prenajímateľa.



## 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY


5.10

### PRACOVNÉ VYBAVENIE A DOČASNÉ KONŠTRUKCIE ZHOTOVITEĽA NÁJOMCU

Zhotoviteľia Nájomcu budú pri vykonávaní svojich prác počítať s vlastným zaistením všetkého náradia, technického vybavenia, dočasných a provizórnych konštrukcií a všetkých ostatných prostriedkov potrebných na zodpovedajúce vykonanie a ochranu prác vykonávaných pre Nájomcu. Dodávateľ Nájomcu nesie plnú zodpovednosť za návrh, náklady, montáž a odstránenie všetkých dočasných konštrukcií ochraňujúcich majetok Prenajímateľa a podľa inštrukcií FOK.

Zhotoviteľia Nájomcu budú predvídať možné príčiny poškodenia svojich prác a prác iných dodávateľov a podniknú účinné ochranné opatrenia k spokojnosti FOK, prípadne Správy OC, pričom toto nemá vplyv na prevzatie ich zodpovednosti za nápravu prípadne vzniknutých škôd.

Nájomca (jeho zhotoviteľia) je povinný zabezpečiť dokonalú tesnosť všetkých hydroizolácií a spojov kanalizačného a vodovodného potrubia (vrátane napojenia na nápojný body Prenajímateľa).

 **Je zakázané zasahovať do konštrukcií Prenajímateľa (zváranie, vŕtanie, sekanie, drážkovanie, atď.).**


5.11

### PRAŠNOSŤ A HLUKOVÉ LIMITY

Od Nájomcu, resp. jeho dodávateľov, sa vyžaduje, aby zabezpečili polyetylénovú protiprachovú fóliu nad dočasným prekrytím priečelia. Rovnako tak je potrebné, aby v prípade realizácie farebnej úpravy vodorovných alebo zvislých konštrukcií (nástrek, výmalba), zabezpečil Nájomca, resp. jeho dodávateľia, prekrytie polyetylénovou fóliou:

- všetkých vzduchotechnických výustiek
- protipožiarneho technického zariadenia (elektrická požiarne signalizácia, hlasová signalizácia požiaru, stabilné hasiace zariadenie, protipožiarne klapky)
- číselných označení jednotlivých PO zariadení, ako aj PO upchávok
- zariadení pre odvod dymu a tepla
- meračov energií
- uzatváracích armatúr
- únikových svetidiel

Upozorňujeme, že pri výstavbe nájomného priestoru je zakázané používať polyuretánové farby.

 **V prípade spustenia požiarneho hlásiča vplyvom prachu spôsobeného dodávateľmi Nájomcu, ako aj znečistenia vzduchotechnického potrubia (zanášaním prachu do výustiek VZT) počas výstavby NJ, bude Nájomcovi stanovená pokuta vo výške 5.000,- Eur.**

Dodávateľia Nájomcu zohľadnia a zabezpečia aj zavedenie všetkých opatrení na **obmedzenie hlučnosti** spôsobenej ich činnosťou na stavenisku nájomnej jednotky aj vo všetkých jej prístupných priestoroch OC. Maximálna prípustná hladina hluku spôsobená ich činnosťou, nesmie prekročiť limitné hladiny hluku pre vykonávanú činnosť, ktoré sú uvedené a podmienené v akomkoľvek zákonom predpise alebo nariadení. V prípade realizácie priestoru NJ počas plnej prevádzky je dodávateľ Nájomcu povinný zabezpečiť vykonávanie takýchto hlučných prác v čase mimo otváracích hodín obchodných prevádzok, t.j. tieto práce musia byť vykonávané v nočných hodinách v čase od 23.00 do 6.00 hod.



## 5 PO PREVZATÍ NÁJOMNEJ JEDNOTKY

### 5.12 ČINNOSTI VYŽADUJÚCE POVOLENIE

Práca typu zváranie, práca s otvoreným ohňom a ďalšie, ktoré svojim vykonávaním zvyšujú **požiarne riziko** je nutné vopred písomne odsúhlasiť s FOK alebo Koordinátorom Bezpečnosti na základe [Žiadosti o povolenie na špecifickú prácu](#).

**Je zakázané v nájomnom priestore skladovať vysokohorľavé materiály (náterové hmoty, plynové nádoby, riedidlá, palivá, palety a pod.). Rovnako tak je zakázané používať pri výstavbe nájomného priestoru polyuretánové farby.**

Informácie o všetkých nebezpečných látkach, ktoré používa ktorýkoľvek dodávateľ, sa musia oznámiť FOK 24 hodín pred začatím prác. FOK si vyhradzuje právo nepovolit' použitie akejkoľvek látky, o ktorej je presvedčený, že jej použitie môže byť nebezpečné.

### 5.13 CERTIFIKOVANÉ MATERIÁLY, SÚLAD S STN

Všetok materiál, technológie a zariadenia dodávané dodávateľom Nájomcu, pokiaľ nebolo stanovené inak, budú vyhovovať platným slovenským technickým normám alebo norme platnej v krajine pôvodu a všetkým zákonným požiadavkám, ak sa vyskytnú nejaké. Všetky práce budú vykonané podľa miestne príslušných platných noriem a zákonov.

### 5.14 ODOVZDANIE PRÁC A ZAŠKOLENIE OBSLUHY

Zhotovitelia (Nájomca) pri odovzdaní svojich prác, predvedú správnosť a funkčnosť nimi vykonanej a dodanej práce. Zhotovitelia Nájomcu vykonajú zaškolenie zástupcov Nájomcu a predvedú pracovníkom údržby OC bežnú dennú obsluhu a pravidelnú a dlhodobú údržbu, tak ako sú naplánované v dokumentácii pre obsluhu a v prevádzkových poriadkoch a tak, aby zástupcom Nájomcu a Prenajímateľa boli jasné všetky potrebné činnosti.

Zhotovitelia Nájomcu odovzdajú stavbyvedúcemu alebo dozoru Nájomcu protokoly o zaškolení obsluhy, kópie dokumentácie pre obsluhu nimi dodaných prác a technologických zariadení v NJ a prevádzkové poriadky, ktoré budú podrobne popisovať ich obsluhu a údržbu. V dokumentácii budú tiež uvedené také ustanovenia, ktoré sú potrebné na dodržanie všetkých príslušných zákonných a iných požiadaviek.

### 5.15 ŠTÁTNE ORGÁNY A KOLAUDAČNÝ PROCES

Nájomca bude informovať, v prípadoch kedy to vyžaduje zákon, príslušné štátne orgány a zabezpečí vykonanie kontroly prác týmito orgánmi v súlade s príslušnými predpismi.

Zhotovitelia Nájomcu budú informovať FOK o všetkých rozhodnutiach prijatých zástupcom miestneho správneho orgánu, ak by tieto rozhodnutia akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovali vykonanie stavebných prác. Povolenie na užívanie NJ (vydanie kolaudačného súhlasu) od miestnych správnych orgánov neznamena automatické povolenie Prenajímateľa na otvorenie nájomnej jednotky. Tú je možné otvoriť až po splnení všetkých podmienok kladených Zmluvou medzi Nájomcom a Prenajímateľom.