

DEFINOVÁNÍ ROZSAHU SHELL&CORE - PROSTORY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ JAKO KANCELÁŘE	
Základní princip dělení rozsahu mezi Shell&Core Objednatel a Fit Out Nájemce	<p>Shell&Core Objednatel: 1)Zahrnuje kompletní dokončení společných vnitřních prostor (SPOLEČNÝ PROSTOR) stavebně i technologicky včetně jejich fit outu a vybavení nábytkem (jako jsou: vstupní lobby, recepce, schodiště napříč celým objektem, výtahové lobby, výtahy, garáže, společné zázemí např. pro cyklisty, šachty, zásobovacích ploch, technologické místnosti). SPOLEČNÝ PROSTOR je užíván všemi nájemci. Zahrnuje také prostory a místnosti, které obsahují technologické vybavení využívané také nájemním prostorem. 2)základní technologické vybavení včetně páteřních tras po přípojné body pro pronajimatelný prostor v rozsahu: technické vybavení, mechanické a elektrické systémy pro strojovny a instalační šachty s přívodem vzduchu, uzavřeným požární klapkou do každé nájemní plochy, dostatečně kapacitní elektroinstalace (silnoproud, slaboproud, MaR, BMS), voda a případně sprinklery přivedené do každé nájemní plochy ve smyslu detailního zadání viz níže.</p> <p>Základní Fit Out Nájemce: Zahrnuje dokončení pronajimatelných prostor (NÁJEMNÍ PROSTOR) do stavu, kdy budoucím nájemci postačuje vybavit NÁJEMNÍ PROSTOR nábytkem. NÁJEMNÍ PROSTOR je dokončený ve stavu "openspace" a zahrnuje: toalety, zdvojená podlaha, finální povrchová úprava podlahy, podhled, finální povrchová úprava svislých konstrukcí, technologické vybavení atd. dle specifikace viz níže a rozhraní mezi Shell&Core Objednatel a prostorem pro Základní Fit Out Nájemce. Dokumentace se Základním Fit Outem Nájemce bude odevzdána Objednateli samostatně.</p> <p>Fit Out Nájemce: zahrnuje dokončení prostoru ze stádia Shell&Core Objednatel podle zadání Nájemce. Specifikace zadání Nájemce je individuální zadání, jehož obsah není předmětem zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace popsanych níže.</p>
ZÁKLADNÍ ROZSAH PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE SHELL&CORE	
Studie/Architektonický návrh	Vypracování návrhu prostorů pro komerční pronájem ve smyslu zadání Objednatel včetně variability řešení, na základě kterého se vybere finální návrh Studie, který je v dalších stupních projektové dokumentace dále rozpracovaný.
DUR	<p>zpracováno ve smyslu vyhl. č. 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a požadavků Objednatel</p> <p>Umístění všech uvažovaných funkcí. Pro výpočet bilancí je nutné uvažovat s nejméně příznivou kombinací variant (např. u kancelářského dělení "openspace" na maximální počet nájemců, maximální dělení prostoru nájemce na samostatné kanceláře a maximální požadavky na technologie - topení, chlazení, větrání, silnoproud atd.)</p> <p>Zajištění inženýringu a veřejno-právního projednání za účelem získat územní rozhodnutí - viz smluvní podmínky</p>
DSP	<p>zpracováno ve smyslu vyhl. č. 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a požadavků Objednatel</p> <p>Pronajimatelné prostory kancelářské budou řešeny jako "openspace" s ohledem na požární řešení objektu.</p> <p>Zajištění inženýringu a veřejno-právního projednání za účelem získat stavební povolení - viz smluvní podmínky</p>
DPS	<p>Budoucí Nájemce si samostatně řeší Fit Out Nájemce prostoru jednotky definovaný Shell&Core Objednatel včetně projekční přípravy a inženýringu, vyjma požárně-bezpečnostních zařízení (EPS, ER a případně SHZ a ZOTK), jež budou provedeny v rozsahu pro kolaudaci ve stavu Shell&Core Objednatel a nebo v rozsahu ve smyslu Základního Fit Outu Nájemce. Objednatel potvrdí během zpracování projektu. Připojovací kapacity jednotlivých zařízení vychází z DSP a maximálního dělení patra na nájemní jednotky podle Studie.</p> <p>Zajištění inženýringu za účelem kolaudace jak společných prostor, tak prostor pronajimatelných bez Fit Outu Nájemce - viz smluvní podmínky</p> <p>Projekční řešení NÁJEMNÍ PROSTOR: dispozice pro "openspace" ve smyslu DSP bezprašná úprava vnitřních svislých konstrukcí, zdvojená podlaha, finální povrchová úprava, podhled (pro případy bez podhledu bezprašná úprava povrchu) PBR - kompletní řešení v rozsahu dle obsahu DSP akustika: obvodové konstrukce (stěny, stropy, podlahy - vzduchová a kročejová neprůzvučnost), určení akust. parametrů podlah uvnitř jednotek + posouzení vodorovných skladeb a svislých(dělicí kce nájemních jednotek) skladeb. statika: komplet nosná konstrukce dle dispozic DSP TZB: instalace a přípojné místa vycházejí z dispozičního návrhu architektonické studie pro maximální dělení prostoru na nájemní jednotky a DSP (vč. připojovacích kapacit). Dokumentace řeší TZB v rozsahu pro "openspace", ale kapacitou pro maximální dělení ve smyslu Studie. Na základě návrhu technického řešení může nastat situace, že vybraná profese bude absentovat ve finálním řešení. Rozsah TZB zahrnuje: SUV kanalizace: připojovací potrubí přivedeno na hranici jednotky dle dispozice z architektonické studie, DSP a rezervy pro dodatečné kuchyňky. TUV, VYT chlazení: vyřešeno pro rozsah "openspace" + příprava pro lokální chlazení serverovny nájemních prostor v podobě přívodního potrubí přivedeného na hranici jednotky, ukončeno uzávěrem a návrhem umístění venkovní jednotky na střeše vzduchotechnika silnoproud: rozhraní je v patrovém rozvaděči nebo na hranici nájemní jednotky podle návrhu. slaboproud - datové připojení: z centrální datové místnosti (tzv. IDF) příprava kabelových tras k hranici nájemního prostoru, kabeláž bude realizována dle požadavku nájemce. Mezi IDF a nájemním prostorem nebudou umístěny podřadné rozvaděče. Kapacita IDF bude potvrzena Objednatel, předpokládá se využití připojení většího počtu operátorů na trhu. EPS EZS CCTV MaR SHZ</p>

Popis rozsahu a rozhraní SHELL&CORE OBJEDNATELE a FIT-OUT NÁJEMCE				
STAVEBNÍ ČÁST				
STROP	nosná konstrukce ve smyslu zadání a návrhu	ANO	NE	
SVISLÝ NOSNÝ SYSTÉM	nosná konstrukce ve smyslu zadání a návrhu	ANO	NE	
NENOSNÉ STĚNY	obvodové stěny mezi nájemcem a Shell&Core Objednatel a dělicí stěny mezi jednotkami nájemců (většinou z důvodu řešení PBR).	ANO	NE	
	dispoziční/dělicí/inst. příčky - uvnitř nájemního prostoru	NE	ANO	
	dispoziční/dělicí/inst. příčky - společné prostory stěny instalačních šachet	ANO	NE	
OBV. PLÁŠŤ	vyzdívkový / betonové stěny/ kontaktní zateplení/zavěšená fasáda/ lehký obvodový plášť/ okna/ exteriérové parametry/ a jiné ve smyslu návrhu a zadání	ANO	NE	
	zábradlí balkonů / teras	ANO	NE	
	stínicí prvky (exteriérové, uvnitř oken, interiérové) podle návrhu a zadání			Silnoproudé napojení stínicí techniky. Ovládání žaluzií po celých sekcích, např. dle orientace světových stran vč. napojení na automatický režim ovládání pomocí BMS a meteorologické stanice.

	zatemňující prvky (rolety, záclony) podle návrhu	NE	ANO	
SCHODIŠTĚ	hlavní (společná, úniková, zásobovací a jiná) sloužící všem nájemcům	ANO	NE	
	uvnitř nájemních jednotek	NE, ale nosná kce umožňuje jejich pozdější realizaci na vybraných místech	ANO	
VÝTAHY	komunikační jádra, společné prostory, zásobování	ANO	NE	
	inteligentní řízení a management provozu výtahů, propojení z přístupovým systémem	ANO	NE	
POVRCHY - NÁJEMNÍ PROSTOR	strop	NE	ANO, dle návrhu např.: stěrka/ SDK podhled/ akustický podhled/ výmalba	
	podlaha bez finální povrchové úpravy	NE	ANO, dle návrhu např.: těžká plovoucí podlaha /zdvojená podlaha	
	finální povrchová úprava	NE	ANO, dle návrhu např.: koberec/ dlažba/ stěrka/ dřevo/ linoleum	
	žb stěny/ sloupy/ nosné vyzdívky	NE	ANO, dle návrhu např.: stěrka/omítka, štuk/ SDK obklad/ výmalba/ a jiné	
	vyzdívky pro dělicí/ instalační příčky a stěny mezi nájemcem a Shell&Core Objednatele	jádrová omítka + bezprašný nátěr	ANO, dle návrhu např.: stěrka/omítka, štuk/ SDK obklad/ výmalba/ a jiné	
	SDK pro dělicí/ instalační příčky a stěny mezi nájemcem a Shell&Core Objednatele	Q2 + bezprašný nátěr	ANO, dle návrhu např.: nátěr/ malba/ obklad	
	parapety vnitřní	NE	ANO	
POVRCHY - SPOLEČNÝ PROSTOR	strop	ANO, dle návrhu např.: stěrka/ SDK podhled/ akustický podhled/ výmalba	NE	
	podlaha bez finální povrchové úpravy	ANO, dle návrhu např.: těžká plovoucí podlaha /zdvojená podlaha	NE	
	finální povrchová úprava	ANO, dle návrhu např.: koberec/ dlažba/ stěrka/ dřevo/ linoleum	NE	
	žb stěny/ sloupy/ vyzdívky nosné+nenosné	ANO, dle návrhu např.: stěrka/omítka, štuk/ SDK obklad/ výmalba/ a jiné	NE	
	vyzdívky pro dělicí/ instalační příčky a stěny mezi nájemcem a Shell&Core Objednatele	ANO, dle návrhu např.: stěrka/omítka, štuk/ SDK obklad/ výmalba/ a jiné	NE	
	SDK pro dělicí/ instalační příčky a stěny mezi nájemcem a Shell&Core Objednatele	ANO, dle návrhu např.: nátěr/ malba/ obklad	NE	
	parapety vnitřní	ANO	NE	
VÝPLNĚ OTVORŮ	uvnitř nájemního prostoru	NE	ANO	
	společný prostor a rozhraní společného a nájemního prostoru	ANO	NE	
KONSTRUKČNÍ VÝŠKA	pro všechny prostory	ve smyslu návrhu a zadání	NE	uvažovat výrobní tolerance, deformace, průhyby
SVĚTLÉ VÝŠKY	společné prostory + technické místnosti + parkinky + ostatní níže neuvedené kancelářské prostory (office)	ve smyslu návrhu a zadání	NE	uvažovat výrobní tolerance, deformace, průhyby
		ve smyslu návrhu a zadání, přípouštíme rozdílnou výšku pro kanceláře (např. 3,0m) a sníženou pro chodby, zasedací místnosti, toalety, kuchyňky, serverovny apod. (např. 2.7.m)	NE	uvažovat výrobní tolerance, deformace, průhyby
	obchodní prostory (retail)	ve smyslu návrhu a zadání (minimálně 3,3m)	NE	uvažovat výrobní tolerance, deformace, průhyby
STŘECHA	Nájemní prostor: balkon / terasy / vegetační souvrství	hydroizolační a tepelné souvrství	vegetační souvrství nebo pochozí vrstva - dřevěný rošt/ dlažba na terčích/ dlažba do šterku	finální povrch základní střechy by měl počítat s tím, že může zůstat déle bez vegetačního souvrství nebo pochozí vrstvy
	Společný prostor: balkon / terasy / vegetační souvrství	hydroizolační a tepelné souvrství + vegetační souvrství nebo pochozí vrstva - dřevěný rošt/ dlažba na terčích/ dlažba do šterku	NE	
HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ PRO NÁJEMNÍ PROSTOR typu KANCELÁŘE				
Hygienické zázemí	kompletní realizace stavebních prací	NE	ANO	kompletní dodávka a realizace hygienického zázemí pro NÁJEMNÍ PROSTORY ve smyslu DSP a architektonického návrhu studie
	kompletní realizace technologií	NE	ANO	
	koncové prvky	NE	ANO	
VYTÁPĚNÍ CHLAZENÍ VZDUCHOTECHNIKA				
VYTÁPĚNÍ	vytápění NÁJEMNÍ PROSTORY	ANO - pátevní rozvody ukončeny na hranici nájemní jednotky.	ANO - rozvody po nájemním prostoru + koncové prvky	
	vytápění SPOLEČNÉ PROSTORY	ANO - rozvody vč. koncových prvků	NE	
	zdroj tepla	ANO	NE	
CHLAZENÍ	chlazení NÁJEMNÍ PROSTORY	ANO - pátevní rozvody ukončeny na hranici nájemní jednotky.	ANO - rozvody po nájemním prostoru + koncové prvky	
	chlazení SPOLEČNÉ PROSTORY	ANO - rozvody vč. koncových prvků	NE	
	zdroj chladu	ANO	NE	
	chlazení vybraných místností nájemce (serverovny, sklady aj)	ANO - pouze rezerva v instalačních trasách vč. připravenosti a rezerva prostoru v exteriéru	ANO - kompletní dodávka (rozvody, koncové zařízení, venkovní jednotka)	
VZT	vzt - NÁJEMNÍ PROSTOR	ANO - pátevní rozvody ukončeny na hranici nájemní jednotky.	ANO - rozvody po nájemním prostoru + koncové prvky	ve smyslu požadavků PBR
	vzt - SPOLEČNÝ PROSTOR	ANO - rozvody vč. koncových prvků	NE	ve smyslu požadavků PBR
	vzduchotechnické jednotky	ANO	NE	ve smyslu požadavků PBR
ZDRAVOTNÍ TECHNIKA				

	splašková kanalizace	ANO - páteřní rozvody v instalačním jádře, zakončeny na hranici nájemního prostoru dle návrhu	ANO - rozvody po nájemním prostoru	vč. rezervních svislých tras pro zajištění flexibilního využití dispozice dle architektonického návrhu
	tuková kanalizace	ANO - pouze stavební příprava a rezerva v trasách kanalizace	ANO - technologické vstrojení vč. tras, napojení na el. rozvaděč nájemce.	Pouze pokud architektonický návrh uvažuje s gastroprovozem. Povolení a instalace až v závislosti od nájemce.
	dešťová kanalizace	ANO	NE	
	vodovod	ANO - páteřní rozvody zakončeny na hranici nájemního prostoru podružným měřením dle návrhu	ANO - rozvody po nájemním prostoru dle dispozice až ke spotřebiči	
	rozvod TUV	ANO - páteřní rozvody zakončeny na hranici nájemní jednotky měřením dle návrhu pokud není připravována lokálně elektroohřevem	ANO - rozvod dle návrhu vnitřní dispozice až ke spotřebiči	
	kapacity	páteřní trasy a zdoje na základě maximálního využití půdorysu a jeho dělení dle architektonického návrhu	počet přípojných míst odpovídá maximálnímu dělení na nájemní prostory dle návrhu architektonické studie	
	zařizovací předměty a koncové prvky - NÁJEMNÍ PROSTOR	NE	dle návrhu vnitřní dispozice	
	zařizovací předměty a koncové prvky - SPOLEČNÝ PROSTOR	ANO	NE	
	přívod vody na střešní terasy a střechy	osazen mrazuvzdorný ventil (kemper)	připojení kemperu z rozvodu vodovodu příslušné jednotky	
SILNOPROUD				
	připojení objektu + transformátor + VN rozvodna	ANO	NE	kapacita odpovídající maximální kapacitě využití objektu
	rozvody	ANO - páteřní + komplet až ke koncovým prvkům pro SPOLEČNÝ PROSTOR vč. technologií (VZT jednotky, zdroj chladu atd.)	ANO - komplet od rozvaděče NÁJEMNÍHO PROSTORU dle návrhu vnitřní dispozice až ke koncovým prvkům	Kabeláž vedena ve žlabech, vždy oddělené od Slaboproudých instalací.
	zálohové napájení	ANO - Pro požární systémy a dle požadavků zadání	NE	
	měření spotřeby	ANO - pro SPOLEČNÝ PROSTOR	ANO - pro každý NÁJEMNÍ PROSTOR	vzdálený odečet spotřeby
	rozvaděče a jištění	ANO	ANO - rozvaděč pro NÁJEMNÍ PROSTOR vč. dopojení z patrového rozvaděče.	Poloha rozvaděčů dle návrhu. Preference umístění rozvaděče nájemce v NÁJEMNÍM PROSTORU.
	osvětlení	ANO - inteligentní řízení osvětlení, využití pohybových čidel/ přístupového systému / intenzity osvětlení/ lokální úprava intenzity osvětlení dle požadavku Objednatele	ANO - dle návrhu dispozice včetně inteligentního řízení, využití pohybových čidel/ přístupového systému/ intenzity osvětlení/ možnost lokální úpravy intenzity osvětlení nájemcem	
	nouzové osvětlení	ANO - dle PBR	ANO - dle PBR	respektovat standard Objednatele
	zásuvky	ANO - rozsah podle charakteru místností pro SPOLEČNÝ PROSTOR, zadání a potřeb na údržbu objektu	ANO - podlahové krabice návrh dle vnitřní dispozice.	specifikace a rozsah zásuvek +podlahových krabic na základě návrhu architektonické studie
	zásuvky a osvětlení teras + střech	ANO - podle charakteru prostoru a požadavků DSP	ANO - podle požadavků nájemce. Napojeno z rozvaděče NÁJEMNÍHO PROSTORU.	
	napojení všech technologií uvnitř nájemního prostoru z rozvaděče nájemce vč. venkovních SPLIT jednotek pro vybrané místnosti nájemce	NE	ANO	
SLABOPROUD				
TELEFONNÍ A DATOVÉ ROZVODY	připojení objektu (data, telefon) + samostatná místnost operátorů, rozbočovače strukturální kabeláže, tzv. IDF místnost.	ANO	NE	
	rozvody a rozvaděče	ANO - příprava pro páteřní rozvody a trasy mezi místnostmi operátorů (tzv. IDF) a hranici NÁJEMNÍHO PROSTORU. Datové rozvaděče pro zajištění funkce SPOLEČNÝCH PROSTOR.	ANO - kabelové připojení mezi místnostmi operátorů a NÁJEMNÍM PROSTOREM. Rozvaděč NÁJEMNÍHO PROSTORU a rozvody dle návrhu dispozice uvnitř NÁJEMNÍHO PROSTORU.	Kabeláž dle standardu Objednatele a vedena ve žlabech, vždy oddělené od Silnoproudých instalací.
Mar BMS	rozvody, rozvaděče a koncové prvky	ANO - pro SPOLEČNÝ PROSTOR včetně kapacitní připravenosti pro NÁJEMNÍ PROSTOR. Rozhraním je patrový rozvaděč mezi SPOLEČNÝM A NÁJEMNÍM PROSTOREM.	ANO - rozvaděč, kabeláže a koncové prvky NÁJEMNÍHO PROSTORU	
	kontrola a řízení topení, chlazení, větrání, osvětlení a stínění	ANO	ANO	Možnost lokálního ovládání systému.
	integrace čidel, senzorů a výstupů z technologií pro zajištění optimálního a ekonomicky úsporného provozu objektu	ANO	ANO	
EZS vč. přístupového a návštěvnického systému	elektronický zabezpečovací systém	ANO - obálka budovy, vstupy a vjezdy, vstupy do výtahů, pater a rozhraním prostoru nájemce a Shell&Core. WC pro imobilní - signalizace nouze.	NE	Ve smyslu standardu LP.
EPS	elektronická požární signalizace	ANO - dle požadavků PBR	ANO - dle požadavků PBR	
EK	evakuační rozhlas	ANO - dle požadavků PBR	ANO - dle požadavků PBR	
CCTV	barevný kamerový systém	ANO - obálka budovy, vstupy + vjezdy, všechny vnitřní SPOLEČNÉ PROSTORY	NE	Ve smyslu standardu LP.
POŽÁRNÉ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ				
Prostory	NÁJEMNÍ PROSTOR	ANO - samostatné požární úseky v rámci jednoho podlaží	NE	
	SPOLEČNÝ PROSTOR	ANO - dle požadavku PBR	NE	
Výtahy	evakuaci, požární zásah	ANO	NE	
OTK	odvod tepla a kouře	ANO	ANO - dle požadavku PBR	
SHZ/MHZ	stabilní nebo mlhové hasící zařízení	ANO - dle požadavku PBR	ANO - dle požadavku PBR	
AKUSTIKA A PŘENOS HLUKU				
Akustika a přenos hluku	Prostup hluku z exteriéru do interiéru	ANO	NE	
	Hlučnost v jednotlivých prostorech a přeslechy	ANO	ANO - pokud jsou v NÁJEMNÍM PROSTORU dělící příčky	
	Maximální hlučnost z technologických provozů a eliminace vibrací od technologií	ANO	NE	
	Kročejevá neprůzvučnost	ANO	ANO, vůči sousedícímu NÁJEMNÍMU PROSTORU	v rámci návrhu architektonické studie definovat

	Doba dozvuku	NE	ANO	
	Eliminace hluku z ventilace	ANO	ANO	
NÁBYTEK A VYBAVENÍ				
Vstupní prostor / vstupní lobby / patrové lobby	Recepční pult + sezení pro návštěvy	ANO	NE	
	Vstupní turnikety	ANO	NE	
	Informační panely	ANO	NE	
	Umělecká díla	ANO	NE	
Loga	Příprava pro instalaci světelných log nájemců	ANO - jenom příprava (nosná kce + kabelová trasa pro napojení do rozvaděče nájemce)	NE	