

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, S.R.O.
Na Poříčí 1079/3a
110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 010 69 763

ORIGINAL SMLOUVY
evidenční číslo VZP ČR V0019/009
stejnopis č. 01

Číslo smlouvy VZP 41/2015/PH

NÁJEMNÍ SMLOUVA

UZAVŘENÁ MEZI

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, S.R.O.

A

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY

OBSAH

Článek	strana
1. PŘEDMĚT NÁJMU	4
2. ÚČEL NÁJMU	4
3. DOKONČENÍ BUDOVY	5
4. TRVÁNÍ NÁJMU	5
5. PŘEDČASNÝ VSTUP DO PŘEDMĚTU NÁJMU	6
6. DOVYBAVENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	6
7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	7
8. NÁJEMNÉ	7
9. PROVOZNÍ NÁKLADY	8
10. PLATEBNÍ PODMÍNKY	10
11. BANKOVNÍ ZÁRUKA, DEPOZIT	11
12. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SJEDNANÉ DOBY NÁJMU	12
13. PODNÁJEM	14
14. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE	14
15. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE	17
16. INFORMACE, REKLAMNÍ VÝVĚSKY A TABULE	18
17. VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	19
18. ROZHODNÉ PRÁVO, ŘEŠENÍ SPORŮ	19
19. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	20

společnost **PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.**

se sídlem Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1

IČO: 610 56 766

DIČ: CZ61056766

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 43989,

bankovní účet (CZK) 117554293/0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s.

zastoupená Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 2020/4, 130 00, Praha - Vinohrady

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní účet (CZK) č. 30007-1922223504/0600, vedený u GE Money Bank, a.s.

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jen společně jako „**Strany**“ a každý zvlášť jako „**Strana**“; tato nájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem dále jen „**Smlouva**“)

uzavřely níže uvedeného dne tuto

nájemní smlouvu:

PREAMBULE

- (A) Podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 8493 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, jehož kopie je součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 1**, je Pronajímatel výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 3659/1 (dále jen „**Pozemek**“) a budovy, známé jako administrativně-obchodní budova „**Crystal Prague**“, která je součástí uvedeného pozemku (dále jen „**Budova**“), vše nacházející se v katastrálním území Vinohrady, obec Praha. Popis standardního vybavení Budovy je připojený jako **Příloha č. 2** k této Smlouvě (dále jen „**Standardní vybavení Budovy**“).
- (B) Celková pronajímatelná plocha Budovy činí 13.717,16 m² a byla vypočítaná způsobem podle „*Směrnice pro výpočet nájemních ploch nebytových prostor (MF/G)*“ vydané Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. dne 1.5.2012. (dále jen „**Pronajímatelná plocha Budovy**“). Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy jsou uvedeny v dokumentu připojeném jako **Příloha č. 3** k této Smlouvě.
- (C) Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že Budova byla Pronajímatelem vybudována za účelem užívání Předmětu nájmu. Strany mají zájem na tom, aby Nájemce mohl užívat Předmět nájmu (jak je tento pojem definován níže v článku 1. této Smlouvy) po celou sjednanou dobu trvání nájmu stanovenou v článku 4.1 této Smlouvy. Za tím účelem Pronajímatel vybudoje na základě žádosti Nájemce v Předmětu nájmu dovybavení podle této Smlouvy, jehož popis je připojený jako **Příloha č. 5** Smlouvy (dále jen „**Dovybavení Předmětu nájmu**“). Nájemce

prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Pronajímatel vybuduje Dovybavení Předmětu nájmu podle výslovného požadavku Nájemce a že Dovybavení Předmětu nájmu s ohledem na jeho specifické určení není využitelné žádným dalším nájemcem v prostorách Předmětu nájmu. Pronajímatel si je vědom, že nabídka na dovybavení předmětu nájmu byla součástí podmínek výběrového řízení a dobrovolně nabídnuta Pronajímatelem.

1. Předmět nájmu

1.1. V souladu s podmínkami této Smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto najímá od Pronajímatele

1.1.1 kancelářské prostory vybavené Standardním vybavením a Dovybavením Předmětu nájmu, o celkové výměře 4.361,15 m², které jsou umístěny v 2. až 4. nadzemním podlaží Budovy, jak je modrou barvou vyznačeno na situačním plánu jednotlivých pater Budovy, který je součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 4** (dále jen „**Situační plán**“), (dále jen „**Kancelářské prostory**“);

1.1.2 skladovací prostory o celkové výměře 293,77 m², které jsou umístěny v 2., 3. a 4. podzemním podlaží Budovy, jak je zelenou barvou vyznačeno na Situačním plánu (dále jen „**Skladovací prostory**“);

1.1.3 15 parkovacích stání, které jsou umístěny v 2., 3., a 4. podzemním podlaží Budovy a která jsou vyznačeny hnědou barvou na Situačním plánu (dále jen „**Parkovací stání**“)

(Kancelářské prostory, Skladovací prostory a Parkovací stání dále jen „**Předmět nájmu**“),

za což se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a další platby stanovené v této Smlouvě.

1.2. Spolu s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn nevýlučně využívat i společné prostory Budovy a zařízení užívané všemi, nebo některými, nájemci Budovy, vyznačené na Situačním plánu žlutou barvou (dále jen „**Společné prostory Budovy**“), a to v rozsahu nutném pro realizaci dohodnutého účelu nájmu podle této Smlouvy a pouze takovým způsobem, aby nerušil nebo neomezoval Pronajímatele či ostatní uživatele Budovy v jejím užívání.

2. Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu lze užívat pouze pro účely, které nejsou v rozporu s platnými právními předpisy nebo dobrými mravy, a ke kterým je podle svého označení určen, tj. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací stání k parkování osobních vozidel, Skladovací prostory ke skladování movitých věcí a Kancelářské prostory k činnosti v souladu se svým předmětem činnosti (dále jen „**Předmět činnosti Nájemce**“) a činnosti s tím obvykle související, a to v takovém rozsahu, v jakém to neodporuje účelu nájmu.

- 2.2. Pokud bude mít Nájemce zájem změnit Předmět činnosti Nájemce, je povinen o takové změně předem písemně informovat Pronajímatele.
- 2.3. Nájemce nesmí využívat Předmět nájmu k jiným účelům, než které stanoví článek 2.1 této Smlouvy, bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Ustanovení § 2304 Občanského zákoníku (jak je definován níže v článku 18.1) se tímto vylučuje.
- 2.4. Strany shodně potvrzují, že Předmět nájmu je vzhledem ke svému stavebně-technickému řešení vhodný pro účel nájmu popsany v této Smlouvě.

3. Dokončení Budovy

- 3.1. Budova a Předmět nájmu budou způsobilé k převzetí a řádnému užívání Nájemcem na základě kolaudačního souhlasu ze dne 27. 5. 2015 nejpozději do Data zahájení nájmu.
- 3.2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že kolaudační rozhodnutí týkající se Budovy zahrnuje Předmět nájmu pouze ve stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení Budovy bez Dovybavení předmětu nájmu.
- 3.3. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy do Data zahájení nájmu, jak je definováno níže, Nájemce písemně vyzve Pronajímatele k odstranění vad Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel tyto vady neodstraní v přiměřené lhůtě, která bude trvat nejvýše patnáct (15) dní, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit. Současně Nájemci za výše uvedených podmínek vzniká právo na smluvní pokutu ve výši 1% z celkového poměrného ročního nájemného za část Předmětu nájmu, která byla dle souhlasného písemného prohlášení Stran nezpůsobilá k převzetí a užívání, za každý den, kdy bude tato část Předmětu nájmu nezpůsobilá k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy a to od Data zahájení nájmu až do dne, kdy se celý Předmět nájmu stane způsobilým k užívání nebo do dne, kdy bude tato Smlouva ukončena podle toho, který den nastane dříve. Smluvní pokutu je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k její úhradě. Nájemce nemá právo od této smlouvy odstoupit a na uhrazení smluvní pokuty podle tohoto článku, pokud bude mít Předmět nájmu nebo jeho část pouze takové drobné vady a nedodělky, které neznemožňují nebo podstatným způsobem neztěžují užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
- 3.4. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy do šesti (6) měsíců od Data zahájení nájmu, jak je definováno níže, tato Smlouva automaticky zanikne.

4. Trvání nájmu

- 4.1. Nájemní vztah vyplývající z této Smlouvy začne 1.7.2016 (dále jen „Datum zahájení nájmu“) a uzavírá se na dobu pěti (5) let a deseti (10) měsíců (dále jen „Sjednaná doba nájmu“).
- 4.2. Sjednaná doba nájmu bude automaticky prodloužena o pět (5) let, pokud Nájemce neoznámí písemně Pronajímateli nejpozději osmnáct (18) měsíců před koncem první

Sjednané doby nájmu o délce trvání pět (5) let a deset (10) měsíců, že nemá zájem na prodloužení Sjednané doby nájmu.

- 4.3. Sjednaná doba nájmu může být ukončena k dřívějšímu datu, dojde-li k dřívějšímu účinnému ukončení této Smlouvy, např. pokud právoplatně odstoupí nebo vypoví kterákoliv Strana tuto Smlouvu dříve v souladu s podmínkami této Smlouvy (dále jako „**Doba nájmu**“).
- 4.4. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu po uplynutí Doby nájmu a v případě, že Nájemce neoprávněně užívá Předmět nájmu po uplynutí Doby nájmu, nedochází k obnovení Smlouvy. Strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 Občanského zákoníku.

5. Předčasný vstup do předmětu nájmu

- 5.1. Pokud Nájemce složí Depozit nebo předloží Pronajímateli Bankovní záruku podle této Smlouvy, je Pronajímatel povinen Nájemci umožnit nejpozději do 1.6.2016 předčasný vstup do Předmětu nájmu (dále jen „**Právo předčasného vstupu**“).
- 5.2. Právo předčasného vstupu se uděluje Nájemci výlučně za účelem stěhování Nájemce do Předmětu nájmu, instalace jeho nábytku do Předmětu nájmu. Nad rámec výše uvedeného je nájemce oprávněn provádět v Předmětu nájmu pouze takové činnosti, které byly před zahájením těchto činností řádně projednány a písemně odsouhlaseny Pronajímatelem, a to tak, aby nebyl ohrožen termín předání Předmětu nájmu a zahájení Doby nájmu ve sjednaný Den zahájení nájmu.
- 5.3. Nájemce bere na vědomí, že do vydání kolaudačního souhlasu, které se týká Předmětu nájmu, a Dne zahájení nájmu není oprávněn využívat Předmět k nájmu jinak než k účelu uvedenému v tomto článku. Nájemce nebude za období, kdy bude Předmět nájmu užívat dle Práva předčasného vstupu, hradit Nájemné, jak je definováno níže, ale bude povinen uhradit Provozní náklady podle skutečné spotřeby, jak jsou definovány níže a Zálohu za toto období uhradí nejpozději do patnácti (15) pracovních dní ode dne vzniku Práva předčasného vstupu.
- 5.4. Předávací protokol pro výkon Práva předčasného vstupu bude vyhotoven podle vzoru, který je připojený k této Smlouvě jako její **Příloha č. 6**.
- 5.5. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat pravidla stanovená Pronajímatelem pro předčasný vstup Nájemce do Předmětu nájmu a zajistí, že je budou dodržovat i jeho dodavatelé a další osoby, kterým přístup do Předmětu nájmu po dobu trvání Práva předčasného vstupu umožní, a to včetně dalších přiměřených požadavků, pravidel a/nebo pokynů vydaných Pronajímatelem (nebo jeho generálním dodavatelem) v souvislosti s tím.

6. Dovybavení předmětu nájmu

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje do Data zahájení nájmu vybudovat Dovybavení Předmětu nájmu a zajistit jeho kolaudaci.
- 6.2. Pronajímatel ponese náklady na Dovybavení Předmětu nájmu až do výše 22.370.303 Kč podle prováděcího projektu. Projekt bude odsouhlasen oběma stranami. Dovybavení Předmětu nájmu (tzv. fit-out) je definováno jako plně funkční a příslušnou legislativu splňující celek, umožňující Nájemci se do Předmětu nájmu nastěhovat a k

Datu zahájení nájmu začít užívat Předmět nájmu k účelu sjednanému v této Smlouvě. Mezi Dovybavení předmětu nájmu patří položky, jako jsou např. SDK příčky, dveře, prosklené příčky, podlahové krytiny, dále kompletně funkční technické zařízení budovy v Předmětu nájmu atp., které odpovídají Pronajímatelem a Nájemcem schválenému space-planu a účelu užívání Předmětu nájmu, sjednanému v této Smlouvě.

- 6.3. Obě Strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k tomu, aby cena Dovybavení Předmětu nájmu, která bude kalkulovaná podle prováděcího projektu, zpracovaného dle Návrhu funkčního Dovybavení Předmětu nájmu (**Příloha č. 5**) a dle stranami odsouhlaseného space-planu Předmětu nájmu (**Příloha č. 5**), nepřesáhla příspěvek Pronajímatele na realizaci Dovybavení Předmětu nájmu, jehož výše je 22.370.303 Kč.

7. Předání předmětu nájmu

- 7.1. Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele a Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci k užívání Předmět nájmu v místě umístění Předmětu nájmu dne, který odpovídá Datu zahájení nájmu, nikoliv však dříve, než Nájemce předloží Pronajímateli Bankovní záruku podle této Smlouvy nebo uhradí sjednaný Depozit.
- 7.2. Pokud se jedna Strana nedostaví k předání Předmětu nájmu, jak je uvedeno v odstavci 7.1, nebo pokud Nájemce do uvedené doby neuhradí v plné výši Depozit nebo nepředloží Pronajímateli Bankovní záruku podle této Smlouvy, vyzve ji druhá Strana k opětovnému převzetí, případně Pronajímatel nájemce k úhradě Depozita či předložení Bankovní záruky tak, aby k předání došlo nejpozději do pěti (5) pracovních dní od původního data předání sjednaného v odstavci 7.1.
- 7.3. O předání Předmětu nájmu bude mezi Stranami sepsán předávací protokol, jehož vzor je součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 6** (dále jen „**Předávací protokol**“). V Předávacím protokolu bude uveden seznam zjištěných vad a nedodělků včetně způsobu a termínu jejich odstranění. Pronajímatel se zavazuje v dohodnutém termínu uvedeném v Předávacím protokolu zjištěné vady a nedodělky odstranit.
- 7.4. Řádným předáním Předmětu nájmu nájemci podle této Smlouvy či marným uplynutím lhůty pro převzetí Předmětu nájmu z důvodů na straně Nájemce se Předmět nájmu považuje za protokolárně předaný bez vad ke dni podepsání Předávacího protokolu či k prvnímu dni po marném uplynutí lhůty uvedené v článku 7.2.

8. Nájemné

- 8.1. Strany se dohodly na měsíčním nájemném za užívání
- 8.1.1 Kancelářských prostor ve výši 425,92 Kč m² / měsíčně,
- 8.1.2 Skladovacích prostor ve výši 232,93 Kč m² / měsíčně,
- 8.1.3 Parkovacích stání ve výši 3.660,25 Kč za jedno Parkovací stání měsíčně
- 8.1.4 Společné prostory ve výši 425,92 Kč/ m² / měsíčně,

tedy v celkové výši **2.061.092,97 Kč** (slovy: dva miliony šedesát jedna tisíc devadesát dva korun českých a devadesát sedm haléřů) měsíčně (nájemné za Kancelářské prostory, Skladovací prostory a Parkovací stání dále „**Nájemné**“). Jedná se o cenu konečnou, jejíž výši lze měnit pouze postupem stanoveným v odstavcích 8.3 nebo 8.4 této Smlouvy.

- 8.2. Nájemné zahrnuje částku relevantního add-on faktoru za užívání Společných prostor Budovy stanovenou ideálním užívacím podílem Nájemce vyjádřeným výměrou o ploše 188,44 m².
- 8.3. Strany se dohodly, že za podmínek dále stanovených v této Smlouvě se nájemné za dobu prvních deseti (10) měsíců od Data zahájení nájmu snižuje (dále jen „**Období sníženého nájemného**“) tak, že Nájemné za tuto dobu odpovídá desetinásobku měsíčního nájemného za Skladovací prostory a Parkovací stání, to znamená, že Nájemce není povinen po dobu Období sníženého nájemného platit nájemné za Kancelářské prostory (dále jen „**Snížené nájemné**“).
- 8.4. Strany se dohodly, že vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku, počínaje 1. červencem 2017 včetně, bude Nájemné zvýšeno tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v zemích Evropské měnové unie za celý předcházející kalendářní rok podle indexu spotřebitelských cen měnové unie (dále jen „**MUICP**“), publikovaného Eurostatem, statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento index nebude nadále publikován, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace, jaký vybere Pronajímatel dle své volby. Nájemné bude zvýšeno v souladu s tímto článkem vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku. Jakékoliv revize či pozdější změny MUICP nemají vliv na jednou stanovené zvýšení Nájemného. Pronajímatel je oprávněn upravit Nájemné v souladu s tímto článkem kdykoliv i zpětně, a to zejména s ohledem na časové zpoždění vyhlášení výše MUICP, a Nájemce je povinen doplatit Pronajímateli rozdíl mezi dosud stanoveným Nájemným a Nájemným zvýšeným v souladu s tímto článkem na základě výzvy Pronajímatele.

9. Provozní náklady

- 9.1. Strany se dohodly, že Nájemce si sám zajistí poskytování služeb, jejichž seznam je uveden v části A přílohy, která je připojena jako **Příloha č. 7** k této Smlouvě (dále jen „**Služby nájemce**“). Služby nájemce si Nájemce smluvně zajistí na vlastní riziko a na své náklady. Za řádné poskytování Služeb nájemce Pronajímatel Nájemci neodpovídá. Pronajímatel se však na žádost Nájemce zavazuje poskytnout přiměřenou součinnost pro zajištění Služeb nájemce.

- 9.2. Pronajímatel Nájemci zajistí poskytování následujících služeb:

9.2.1 Měřitelné služby:

Seznam služeb platný k datu uzavření této Smlouvy, jejichž dodávku zajistí Pronajímatel a jejichž spotřeba je samostatně měřena, je uvedený v části B přílohy připojené k této Smlouvě jako **Příloha č. 7** (dále jen „**Měřitelné služby**“). Nájemce je povinen Pronajímateli hradit náklady za Měřitelné služby v celém rozsahu dle skutečné spotřeby.

9.2.2 Neměřitelné služby:

Seznam služeb platný k datu uzavření této Smlouvy, jejichž dodávku zajistí Pronajímatel a jejichž spotřeba není samostatně měřena, je uvedený v části C přílohy připojené k této Smlouvě jako **Příloha č. 7** (dále jen „**Neměřitelné služby**“). Podíl Nájemce na nákladech za Neměřitelné služby je dán poměrem plochy Kancelářských prostor k celkové pronajímatelné ploše v nadzemní části Budovy (%), v případě služeb poskytovaných v nadzemních podlažích Budovy; a poměrem součtu plochy Skladovacích prostor a plochy pro patnáct (15) parkovacích stání umístěných v podzemních podlažích k celkové pronajímatelné ploše podzemní části Budovy (%) v případě služeb poskytovaných v podzemních podlažích Budovy. Konkrétní výše výměr ploch je stanovena v **Příloze č. 3** Smlouvy.

9.2.3 Ostatní služby:

Seznam ostatních služeb je uvedený v části D přílohy připojené jako **Příloha č. 7** k této Smlouvě (dále jen „**Ostatní služby**“). Podíl Nájemce na nákladech za Ostatní služby je dán poměrem plochy Kancelářských prostor k celkové Pronajímatelné ploše v nadzemní části Budovy (%), v případě služeb poskytovaných v nadzemních podlažích Budovy; a poměrem součtu plochy Skladovacích prostor a plochy pro patnáct (15) parkovacích stání umístěných v podzemních podlažích k celkové pronajímatelné ploše podzemních podlaží Budovy (%) v případě služeb poskytovaných v podzemních podlažích Budovy. Konkrétní výše výměr ploch je stanovena v **Příloze č. 3** Smlouvy.

- 9.3. Podíl Nájemce na nákladech za Neměřitelné služby a Ostatní služby může být změněn pouze v případě zvýšení nebo snížení plochy Předmětu nájmu.
- 9.4. Pokud nebudou poskytnuty služby, jejichž poskytování má zajistit Pronajímatel, z jiných důvodů, než na straně Pronajímatele, vyvine Pronajímatel maximální úsilí k tomu, aby takové služby byly poskytnuty nebo jejich dodávky obnoveny.
- 9.5. Nájemce je oprávněn požádat, a Pronajímatel je oprávněn Nájemci zajistit, dodávku i jiných služeb než těch, které jsou uvedeny v seznamu připojeném jako **Příloha č. 7** Smlouvy. Konkrétní podmínky pro dodávku takových služeb si Strany sjednají písemně zvlášť.
- 9.6. Pronajímatel je oprávněn oznámit Nájemci rozšíření nebo zúžení rozsahu poskytovaných Měřitelných služeb, Neměřitelných služeb nebo Ostatních služeb oproti rozsahu služeb, jejichž seznam je připojený jako **Příloha č. 7** Smlouvy, pouze pokud je taková změna vyvolána obecně závaznými právními předpisy, pokud se Strany nedohodnou písemně jinak. V případě, že Nájemce bude mít nadále zájem o užívání některých služeb, o které byl rozsah služeb zúžen, zajistí si Nájemce poskytování takových služeb s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele na vlastní riziko a na své náklady sám.
- 9.7. Náklady na služby a dodávky energií uvedené v článku 9.2 výše jsou dále společně označovány jako „**Provozní náklady**“. Pronajímatel se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby Provozní náklady odpovídaly běžným provozním nákladům dosažitelným v tržních podmínkách s ohledem na jejich četnost, kvalitu a rozsah a s ohledem na standard Budovy.
- 9.8. Ode Dne zahájení se Nájemce zavazuje měsíčně platit Pronajímateli zálohy na Provozní náklady ve výši

- 9.8.1 Kancelářské prostory: 115 Kč/ m²
- 9.8.2 Skladovací prostory: 30 Kč/ m²
- 9.8.3 Parkovací stání: 303 Kč/stání
- 9.8.4 Společné prostory: 115 Kč/ m²

celkem tedy 536 560,95 Kč (slovy: pět set třicet šest tisíc pět set šedesát korun českých a devadesát pět haléřů) měsíčně (dále jen „Záloha“). Jedná se o cenu konečnou, jejíž výši lze změnit pouze postupem stanoveným v odstavci 9.9 této Smlouvy.

- 9.9. Pronajímatel je na základě vyúčtování skutečných Provozních nákladů doložených Nájemci, v souvislosti se zvýšením cen dodávaných služeb dodavateli těchto služeb, oprávněn poměrně zvýšit Zálohu na stávající kalendářní rok. Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšenou Zálohu ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil novou výši Zálohy.
- 9.10. Nejpozději do čtyř (4) měsíců po uplynutí daného kalendářního roku Pronajímatel vyúčtuje Nájemci vynaložené Provozní náklady za uplynulý kalendářní rok v souladu s postupem stanoveným v článku 9.2 výše a vyfakturuje Nájemci případný doplatek za Provozní náklady. Případný přeplatek je Pronajímatel oprávněn započítat na úhradu Provozních nákladů v bezprostředně následujícím období. Pronajímatel je povinen spolu s vyúčtováním přeplatku či nedoplatku na Provozních nákladech zaslat Nájemci kopie dokladů (faktur, dodacích listů apod.) prokazujících výši měřitelných nákladů. O existenci přeplatku musí Pronajímatel předem písemně informovat Nájemce a zohlednit tuto skutečnost v nejbližší vystavené faktuře na Zálohy.
- 9.11. Nájemce je oprávněn přezkoumat doklady týkající se Provozních nákladů, a to na základě písemné žádosti doručené Pronajímateli. Pronajímatel je povinen poskytnout tyto doklady Nájemci do deseti (10) pracovních dnů od obdržení výzvy, nejdříve však do čtyř (4) měsíců od uplynutí daného kalendářního roku. Zjistí-li Nájemce z uvedených dokladů, že Pronajímatel provedl vyúčtování Provozních nákladů chybně, je oprávněn rozpory mezi zkoumanými doklady a účtovanými Provozními náklady reklamovat nejpozději jeden (1) rok zpětně. V takovém případě oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně Pronajímateli. Pronajímatel oznámené nedostatky přezkoumá a v případě jejich oprávněné reklamace, pokud byla oznámena Pronajímateli nejpozději jeden (1) rok zpětně, odstraní nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů, a ve stejné lhůtě Nájemci vrátí plnění poskytnuté nad rámec řádně vypočtených Provozních nákladů nebo vyúčtuje Nájemci případný nedoplatek.

10. Platební podmínky

- 10.1. Nájemce je povinen platit Nájemné a Zálohy spolu s případnými jinými poplatky v souladu příslušnými právními předpisy vždy za příslušný kalendářní měsíc předem tak, aby byly příslušné částky připsány na bankovní účet Pronajímatele vždy nejpozději k pátému (5.) dni toho měsíce, k němuž se tyto platby vztahují.
- 10.2. Snížené nájemné se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli do deseti (10) pracovních dnů od Data zahájení nájmu.

- 10.3. V případě, že Záloha v nové výši dle odstavce 9.9 nebo Nájemné je vyšší než částky hrazené v bezprostředně předcházejícím období, nastává splatnost takového rozdílu až patnáctý (15.) pracovní den ode dne doručení příslušného daňového dokladu (faktury).
- 10.4. Pronajímatel bude Nájemci zasílat daňové doklady (faktury) splňující náležitosti stanovené právními předpisy a touto Smlouvou na Nájemné a Zálohy na adresu jeho sídla a to tak, aby je Nájemce obdržel alespoň patnáct (15) pracovních dní před datem splatnosti jednotlivých plateb dle této Smlouvy. Každý daňový doklad bude opatřen číslem této Smlouvy uvedeným na jejím titulním listě. Za úhradu jakékoliv platby dle této Smlouvy se považuje okamžik připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele stanovený pro příslušný druh plateb.

11. Bankovní záruka, depozit

- 11.1. Nájemce se zavazuje nejpozději v den uzavření této Smlouvy složit na bankovní účet Pronajímatele depozit ve výši trojnásobku Nájemného a trojnásobku Zálohy (dále jen „**Depozit**“).
- 11.2. Nájemce je oprávněn v průběhu Doby nájmu nahradit Depozit neodvolatelnou a bezpodmínečnou bankovní zárukou ve výši Depozitu splatnou na první výzvu, odpovídající vzoru bankovní záruky připojené jako **Příloha č. 8** k této Smlouvě (dále jen „**Bankovní záruka**“).
- 11.3. Pronajímatel vrátí Nájemci uhrazený Depozit do deseti (10) pracovních dní poté, co mu bude doručen originál Bankovní záruky, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Nájemce Pronajímateli písemně sdělí.
- 11.4. Pokud se v této smlouvě hovoří o Depozitu a tento bude nahrazen Bankovní zárukou, použije se ustavení o Depozitu přiměřeně i na Bankovní záruku.
- 11.5. Pokud Nájemce nesplní kteroukoliv svoji povinnost dle této Smlouvy řádně nebo včas, ač byl Pronajímatelem písemně vyzván k jejímu splnění v dodatečné lhůtě, je Pronajímatel na základě předchozího oznámení oprávněn kdykoliv a bez vlivu na jeho jakékoliv další nároky dle této Smlouvy, uhradit všechny své splatné nároky, nebo jen některé z nich, vůči Nájemci podle této Smlouvy či související s touto Smlouvou užitím Depozitu nebo čerpáním Bankovní záruky. To se týká i nároků Pronajímatele na náhradu škody nebo jiných nákladů, včetně nákladů na právní zastoupení. Pronajímatel tak bude oprávněn použít Depozit nebo Bankovní záruku k úhradě jakékoliv neuhrazené splatné pohledávky vůči Nájemci, a to včetně jakékoliv splatné smluvní pokuty dle této Smlouvy.
- 11.6. Nájemce se zavazuje, že v případě oprávněného užití Depozitu a/nebo čerpání Bankovní záruky Pronajímatelem, nebo pokud se souhrn Nájemného a Záloh zvýší nejméně o 5% oproti částkám stanoveným touto Smlouvou, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení oznámení Pronajímatele o užití Depozitu nebo čerpání Bankovní záruky, doplní Depozit nebo Bankovní záruku do původní výše, případně do zvýšené výše, jinak je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.
- 11.7. Nájemce je povinen zajistit, aby Bankovní záruka zůstala v platnosti a účinnosti ode dne vystavení alespoň do konce pátého (5.) měsíce následujícího po měsíci, ve kterém uplyne Doba nájmu. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby Bankovní

záruka v případě, že má skončit její účinnost v průběhu trvání uvedené lhůty, byla nahrazena bankovní zárukou stejného obsahu a to nejpozději jeden (1) měsíc přede dnem, kdy má skončit účinnost Bankovní záruky. Pokud Bankovní záruka zanikne nebo bude zrušena před ukončením této Smlouvy nebo nebude nahrazena ve lhůtě stanovené v tomto článku, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

- 11.8. Neužije-li Pronajímatel Depozit nebo nečerpá-li Bankovní záruku k uspokojení svých pohledávek vůči Nájemci v souladu s touto Smlouvou, případně užije-li Depozit nebo vyčerpá-li Bankovní záruku jen zčásti, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci zůstatek Depozitu nebo Bankovní záruku nejpozději do pěti (5) měsíců od uplynutí Doby nájmu. Depozit bude vrácen bezhotovostní platbou na bankovní účet, který Nájemce Pronajímateli pro tento účel předem písemně sdělí.
- 11.9. V případě prodlení Nájemce se složením Depozitu nebo předložením Bankovní záruky nebo doplněním či obnovením Depozitu nebo Bankovní záruky do dohodnuté výše je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty odpovídající částce 0,03% ze sjednané výše Depozita denně.
- 11.10. Pronajímatel se zavazuje, že uložení Depozita na jeho účtu bude po dobu od ukončení Doby nájmu do jeho vrácení Nájemci úročeno běžnou úrokovou sazbou platnou pro úročení zůstatků na běžných účtech banky Pronajímatele. V případě vrácení Depozita Nájemci jej Pronajímatel vyplatí i s případně takto narostlým úrokem.

12. Předčasné ukončení sjednané doby nájmu

- 12.1. Žádná Strana není oprávněna odstoupit či jinak jednostranně ukončit tuto Smlouvu z jiných, než kogentních zákonných důvodů nebo z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě. Strany se vysloveně vzdávají možnosti aplikace dispozitivních zákonných ustanovení, které by Strany opravňovaly k odstoupení od Smlouvy, nebo vypovězení této Smlouvy, včetně ustanovení §§ 1765 – 1766, 1977-1979, 2000, 2002, 2003, 2308-2314, 2227, 2232, 2287 a 2320 Občanského zákoníku. V případě ukončení Smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele, Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.
- 12.2. Kterákoliv Strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že bylo vydáno rozhodnutí o úpadku druhé Strany a/nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku druhé Strany a/nebo byla druhá Strana zrušena bez právního nástupce a vstoupila do likvidace.
- 12.3. Odstoupení musí mít písemnou formu a nabude účinnosti doručením oznámení o odstoupení druhé Straně. Odstoupením od této Smlouvy nezaniká odstupující Straně právo na případnou smluvní pokutu ani právo na náhradu škody v celém rozsahu.
- 12.4. Pronajímatel nebo Nájemce jsou oprávněni ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou. Výpovědní lhůta výpovědi podané Pronajímatelem Nájemci z důvodu uvedeného v článku 12.5.2 je tři (3) měsíční, výpovědní lhůta výpovědi podané Nájemcem Pronajímateli z důvodu uvedeného v článku 12.8.2 je dvanácti (12) měsíční a v ostatních případech je výpovědní lhůta výpovědi podané v souladu s touto Smlouvou šesti (6) měsíční a začíná běžet dnem, kdy byla výpověď doručena druhé Straně.

- 12.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z níže uvedených důvodů, pokud Nájemce ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v Pronajímatelem poskytnuté lhůtě v délce alespoň pěti (5) pracovních dní nenapraví závadný stav a neodstraní případnou škodu, pokud vznikla:
- 12.5.1 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě; nebo
 - 12.5.2 Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného a/nebo Zálohy po dobu delší než patnáct (15) dní nebo Nájemce je v prodlení s placením Sníženého nájemného nebo první Zálohy; nebo
 - 12.5.3 Nájemce nebo osoba užívající Předmět nájmu se souhlasem Nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v Budově, zejména pokud porušuje Provozní řád Budovy, který je připojený jako **Příloha č. 10** k této Smlouvě; nebo
 - 12.5.4 Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
 - 12.5.5 Nájemce v rozporu s ustanovením čl. 2 písemně neinformoval Pronajímatele o změně Předmětu činnosti Nájemce; nebo
 - 12.5.6 Nájemce řádně a včas neposkytl Pronajímateli Depozit nebo Bankovní záruku, nebo nedoplnil výši Bankovní záruky či Depozitu v souladu s článkem 11 této Smlouvy; nebo
 - 12.5.7 Nájemce i přes předchozí výzvu Pronajímatele opakovaně porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou; nebo
 - 12.5.8 Nájemce v rozporu s odstavci 14.16 a 14.18 této Smlouvy do Předmětu nájmu umísťuje, v něm skladuje nebo do něj vnáší zakázané předměty nebo látky, a tuto svoji povinnost porušuje, ačkoliv na to byl Pronajímatelem již písemně upozorněn; nebo
 - 12.5.9 Nájemce provedl v Předmětu nájmu stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele, případně v jiném rozporu s touto Smlouvou.
- 12.6. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, pokud příslušné úřady přijaly rozhodnutí odstranit Budovu nebo rozhodnutí o změnách Budovy, které znemožní další užívání Předmětu nájmu za účelem stanoveným touto Smlouvou.
- 12.7. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z níže uvedených důvodů, pokud Pronajímatel ani na základě písemné výzvy Nájemce v Nájemcem poskytnuté přiměřené lhůtě v délce alespoň pěti (5) pracovních dní nenapraví závadný stav a neodstraní případnou škodu, pokud vznikla:
- 12.7.1 z důvodu porušení Pronajímatelových povinností z této Smlouvy, kdy je užívání Předmětu nájmu ztíženo zásadním způsobem, nebo z podstatné části znemožněno, a to v obou případech po dobu delší než dva (2) měsíce, nebo
 - 12.7.2 pokud je Předmět nájmu nezpůsobilý k účelu nájmu po dobu delší než dva (2) kalendářní měsíce.

Nájemce je v případě trvání závadného stavu podle tohoto odstavce oprávněn po Pronajímateli požadovat odpovídající snížení Nájemného, a to od okamžiku, kdy došlo k porušení Pronajímatelových povinností, které podle ustanovení čl. 12.7.1 zásadním způsobem ztížilo nebo z podstatné části znemožnilo užívání Předmětu nájmu nebo podle ustanovení čl. 12.7.2 přivodilo nezpůsobilost Předmětu nájmu k účelu nájmu.

12.8. Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby v případě, pokud

12.8.1 ztratí způsobilost ke své činnosti podle zákona č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů, pro jejíž provozování si Předmět nájmu najal,

12.8.2 budou novelizovány nebo změněny zákony, které upraví nebo změní strukturu Nájemce takovým způsobem, že Nájemce ztratí způsobilost užívat Předmět nájmu nebo s ohledem na takovou změnu bude pro Nájemce užívání Předmět nájmu objektivně nadbytečné; nebo

12.8.3 přestane být Předmět nájmu způsobilý k výkonu Předmětu činnosti Nájemce.

12.9. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody dle této Smlouvy, na základě kterých ji příslušná Strana podává. Ukončení Smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Stran uhradit případné smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy.

13. Podnájem

13.1. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy do užívání či do podnájmu, a to ať jako celek nebo jeho část, jakékoliv třetí osobě, jakýmkoliv způsobem, a to i dočasně nebo bezúplatně, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, jehož udělení nebude Pronajímatel bezdůvodně odpírat nebo zdržovat.

13.2. Přenechá-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bude Nájemce vůči Pronajímateli odpovídat za to, aby užívání Předmětu nájmu a jednání této třetí osoby bylo v souladu s podmínkami této Smlouvy.

14. Práva a povinnosti Nájemce

14.1. Nájemce je povinen chovat se k Předmětu nájmu včetně veškerého zařízení a vybavení s péčí řádného hospodáře a užívat jej tak, aby nerušil výkon práva a/nebo nezpůsobil újmu Pronajímateli ani ostatním případným nájemcům Budovy.

14.2. Nájemce je dále povinen provádět údržbu Předmětu nájmu a opravovat Předmět nájmu, což se týká také na všech změn, vestaveb a montáží technologických zařízení v Předmětu nájmu, pokud hodnota takové opravy nebo údržby nepřesáhne 6.050 Kč za takovou jednu konkrétní opravu nebo údržbu.

14.3. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád Budovy (dále jen „**Provozní řád Budovy**“). Nájemce potvrzuje, že se seznámil s platným zněním Provozního řádu Budovy. Nájemce je povinen zajistit, aby i všichni jeho zaměstnanci, podnájemníci a spolupracující osoby, kterým Nájemce prokazatelně umožní vstup do Předmětu

nájmu, dodržovaly Provozní řád Budovy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně změnit Provozní řád Budovy, pokud je taková změna důvodná nebo byla vyvolána zákonnými předpisy nebo jinými regulativy, přičemž veškeré změny jsou pro Nájemce závazné k okamžiku jejich písemnému oznámení Nájemci. V ostatních případech je změna Provozního řádu Budovy vůči Nájemci účinná vůči Nájemci až po písemné dohodě Stran, pokud má nebo by mohla mít taková změna Provozní řádu Budovy vliv na výkon Předmětu činnosti Nájemce.

- 14.4. Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o všech vadách na Předmětu nájmu, které zjistí. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené pozdním oznámením těchto vad Pronajímateli, pokud tyto vady mohl zjistit. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku škody na Předmětu nájmu je Nájemce povinen podniknout veškerá potřebná opatření k zamezení nebo minimalizaci škody, která by mohla vzniknout.
- 14.5. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v důsledku porušení jeho povinností, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy a touto Smlouvou. Nájemce je také odpovědný za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil vstoupit do Předmětu nájmu nebo do Budovy, zejména jeho zaměstnanci, hosty či podnájemci, obchodníky a dalšími osobami.
- 14.6. Nájemce je povinen Pronajímatele bez zbytečného prodlení informovat o potřebě provést opravy nebo údržbu Předmětu nájmu. Nebude-li Nájemce plnit své povinnosti provádět uvedené opravy a údržbu Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, bude Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, nechat opravy provést na náklady Nájemce v přiměřené nebo obvyklé výši, nezahájí-li Nájemce opravy sám do tří (3) pracovních dnů od obdržení příslušné výzvy. V takovém případě je Nájemce povinen takové Náklady uhradit do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele.
- 14.7. Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu provádět žádné změny, vestavby nebo montáže technologických zařízení nebo vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Přestože by Pronajímatel souhlasil se změnou Předmětu nájmu, vestavbou nebo montáží technologických zařízení nebo vybavení, nemá Nájemce nárok požadovat po skončení Doby nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Nájemce je povinen uvedené změny z Předmětu nájmu ihned odstranit, má-li používání negativní dopad na Budovu, obzvláště na konstrukci a statiku Budovy a/nebo na využívání ostatních prostor Budovy (nepřiměřený hluk, pach apod.) a takový negativní dopad se nedá odstranit opravou. Nájemce odpovídá za škody způsobené Pronajímateli nebo třetím stranám v důsledku umístění, montáže nebo provozu jakýchkoliv změny, vestaveb, technologických zařízení nebo vybavení.
- 14.8. Nájemce je oprávněn provést na své náklady veškeré změny, vestavby nebo montáže technologických zařízení, pokud je Pronajímatel předem písemně schválil. Strany se dohodly, že technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené na náklady Nájemce po Datu zahájení nájmu na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude Pronajímatelem po Dobu nájmu v jeho účetnictví odepisováno ani o něm účtováno jako o zvýšení hodnoty Budovy, ale takové technické zhodnocení Předmětu nájmu bude na základě § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, v účetnictví Nájemce zaúčtováno jako náklady Nájemce a odpisováno Nájemcem v souladu s platnými právními předpisy.

- 14.9. Při provádění změn, vestaveb nebo při montáži technologických zařízení je Nájemce povinen zajistit, aby tyto úpravy respektovaly architektonickou jednotu Budovy. Všechny prvky, které ovlivní exteriér Budovy nebo Předmětu nájmu, včetně prvků jako jsou žaluzie, musí Pronajímatel předem písemně schválit.
- 14.10. Nájemce zajistí taková opatření, aby Pronajímatel nebo jím pověřená osoba mohli v případě neodkladné potřeby vstoupit do Předmětu nájmu i v nepřítomnosti Nájemce; v takovém případě je však Pronajímatel nebo jím pověřená osoba povinna bez zbytečného odkladu o této potřebě vstoupit do Předmětu nájmu v nepřítomnosti Nájemce informovat určenou osobu Nájemce a současně o tomto učiní podrobný písemný záznam do knihy, k tomuto účelu uložené na recepci Nájemce/u pracovníka Nájemce užívajícího pracovní místo v hlavní recepci Budovy. Nesplní-li Nájemce tuto svou povinnost, ponese odpovědnost za veškeré škody způsobené tím, že tento vstup do Předmětu nájmu nebyl možný.
- 14.11. Po dobu šesti (6) měsíců před koncem Doby nájmu jsou Pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněny na základě předchozí dohody vstoupit do Předmětu nájmu v předem dohodnutém termínu v pracovní době, tj. pondělí až pátek mezi 9:00 až 18:00 za účelem předvedení Předmětu nájmu možným budoucím nájemcům Předmětu nájmu. Při vstupu těchto osob do Předmětu nájmu Nájemce zajistí, aby tyto osoby doprovázel jeho zástupce. Pronajímatel zároveň zajistí, aby takovýto vstup to Předmětu nájmu nepřiměřeně nerušil činnost Nájemce.
- 14.12. Do pěti (5) pracovních dní ode dne Data zahájení nájmu je Nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění obecné (provozní) odpovědnosti za škody způsobené třetím stranám na pojistnou částku ve výši minimálně 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých), které bude kryt minimálně následující rizika:
- 14.12.1 odpovědnost za škody způsobené na životě, zdraví nebo věci včetně následných finančních škod z těchto vyplývajících;
- 14.12.2 odpovědnost za škody na Předmětu nájmu a Budově.
- 14.13. Nájemce předloží Pronajímateli do deseti (10) pracovních dní od uzavření příslušné pojistné smlouvy dle článku 14.12 kopii potvrzení příslušné pojišťovny o platnosti pojištění a doklad o zaplacení pojistného, jinak je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.14. Nájemce se zavazuje, že při vybavování Předmětu nájmu vnitřním zařízením a dále po celou Dobu nájmu bude vždy postupovat v souladu s touto smlouvou, oprávněnými požadavky Pronajímatele a obecně závaznými právními předpisy, zejména s příslušnými požárními předpisy a předpisy na ochranu zdraví a bezpečnost práce.
- 14.15. Nájemce je oprávněn užívat Společné prostory Budovy pouze v souladu s provozním řádem Budovy tak, aby nerušil užívací práva ostatních nájemců Budovy ani práva Pronajímatele.
- 14.16. Nájemce se zavazuje, že neumístí na nebo v Předmětu nájmu žádné zařízení nebo vybavení, které by překračovalo aktuální kapacitu nebo aktuální technické parametry Budovy ohledně dodávky příslušných služeb dle této Smlouvy, jak je stanoví **Příloha č. 2** k této Smlouvě.

- 14.17. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv protiprávního jednání, v jehož důsledku by došlo k negativnímu zobrazení nebo k negativnímu zmínění Budovy, Pronajímatele nebo nájemců Budovy v jakýchkoliv médiích a zároveň zajistit, že se takového jednání zdrží i jeho zaměstnanci a spolupracující osoby. Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé negativní zobrazení nebo zmínění Budovy v souvislosti se závadným jednáním Nájemce, jeho zaměstnanců či spolupracujících osob ve smyslu tohoto článku.
- 14.18. Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu ani nikde jinde v Budově nebude umisťovat nebo skladovat škodlivé nebo toxické látky, nebezpečné odpady (v souladu s podmínkami Katalogu odpadů, který je součástí vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., v platném znění) radioaktivní odpad, infekční materiály, produkty motorové nafty, azbest a produkty azbestu, s výjimkou standardních čisticích prostředků, a ani je sem nebude vnášet nebo s nimi v Budově manipulovat. Nájemce musí zajistit plnění této povinnosti i u třetích osob, kterým umožnil vstup do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze v souladu se všemi příslušnými kolaudačními souhlasy, které se k Předmětu nájmu vztahují a musí plnit všechny podmínky, jež tato povolení stanovují.
- 14.19. Nájemce si je vědom toho, že v Budově mohou po dobu dvanácti (12) měsíců od Data zahájení nájmu probíhat další stavební práce, které mohou mít za následek zvýšenou úroveň hluku, znečištění, nečistoty na přístupových komunikacích a podobně. Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí, aby minimalizoval omezení, které tyto práce mohou Nájemci způsobit. Nájemce si je dále vědom toho, že v Budově mohou probíhat dílčí úpravy vnitřních nájemních prostor v předpokládané délce dva (2) až pět (5) měsíců. Pronajímatel bude alespoň jeden (1) měsíc před zahájením příslušných prací o každé takovéto chystané úpravě Nájemce informovat, a to včetně předpokládané délky jejich trvání. Nájemce tuto skutečnost akceptuje, jakož i přijímá možná omezení, která důsledku takových prací mohou vzniknout a souhlasí s tím, že tyto stavební práce nezakládají žádný nárok na snížení výše Nájemného nebo nárok na náhradu škody vzniklé v této souvislosti. To se netýká stavebních prací prováděných pro Nájemce, na základě jeho pokynu či požadavku nebo s jeho souhlasem.
- 14.20. Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,03% z jakékoliv dlužné částky dle této Smlouvy za každý den prodlení. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Strany berou na vědomí, že Pronajímatel není povinen použít Depozit a/nebo Bankovní záruku na úhradu jakýchkoliv svých pohledávek vůči Nájemci.

15. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 15.1. V průběhu Doby nájmu je Pronajímatel povinen umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu k účelu stanovenému touto Smlouvou za podmínky, že Nájemce bude plnit všechny povinnosti stanovené v této Smlouvě.
- 15.2. Pronajímatel umožní, aby Nájemce užíval jedno pracovní místo v hlavní recepci Budovy. Pronajímatel dále umožní vybraným pracovníkům Nájemce (pověřeným pracovníkům odboru bezpečnosti Nájemce), na základě písemné žádosti Nájemce,

vydání části záznamu, která se bezprostředně týká Nájemce ze systémů CCTV a ACS a jejich komunikaci s recepcí či zabezpečením objektu.

- 15.3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba (Facility Manager) může vstoupit do Předmětu nájmu v pracovní době, tj. pondělí až pátek mezi 9:00 až 17:00, aby zkontroloval stav Předmětu nájmu, nebo zkontroloval, zda Nájemce dodržuje všechny své povinnosti podle této Smlouvy a rovněž aby provedl nutné opravy, údržbu a prohlídku Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen Nájemce o plánovaném vstupu informovat alespoň dvacet čtyři (24) hodin předem a nebude do Předmětu nájmu podle tohoto článku vstupovat častěji než pětkrát měsíčně.
- 15.4. V případě hrozícího nebezpečí vzniku škody může Pronajímatel nebo jím pověřená osoba kdykoli vstoupit do Předmětu nájmu, aniž by o tom předem Nájemce uvědomil. Pronajímatel je však povinen o svém vstupu do Předmětu nájmu Nájemce následně bez zbytečného odkladu uvědomit a současně o tomto učiní podrobný písemný záznam do knihy, k tomuto účelu uložené na recepci Nájemce/u pracovníka Nájemce užívajícího pracovní místo v hlavní recepci Budovy.
- 15.5. V případě, že není možné částečně nebo v celém rozsahu užívat Předmět nájmu pro vady, které nezpůsobil Nájemce nebo podnájemce nebo osoby, kterým umožnil Nájemce nebo podnájemce vstup do Předmětu nájmu, nebo bude jeho užívání zásadním způsobem omezeno z důvodů nezpůsobených Nájemcem nebo jeho podnájemcem nebo osobami, kterým umožnil Nájemce nebo podnájemce vstup do Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci odpovídající slevu z Nájemného za každý měsíc trvání Doby nájmu, která bude odrážet skutečný rozsah takového omezení, a to na základě písemné a odůvodněné žádosti Nájemce, v níž bude uveden rozsah nemožnosti užívání nebo zásadního omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 15.6. V případě, že Nájemci vznikne újma z důvodů na straně jiného nájemce Budovy, poskytne Pronajímatel Nájemci potřebnou součinnost k tomu, aby Nájemce mohl nárok na náhradu škodu uplatnit proti takové osobě.
- 15.7. Pronajímatel má právo pověřit správou Budovy třetí osobu, a to dle svého výběru. Pronajímatel má rovněž právo pověřit výkonem jakéhokoliv práva podle této Smlouvy třetí osobu, pokud se bude jednat o financující subjekt.
- 15.8. Pronajímatel je oprávněn v neomezeném rozsahu pronajímat nebo propachtovat další prostory v Budově subjektům, které mají obdobný nebo stejný předmět podnikání nebo činnosti jako Nájemce, zejména je oprávněn pronajímat prostory v Budově společnosti Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10, IČO: 47114304.

16. Informace, reklamní vývěsky a tabule

- 16.1. Jakékoli nápisy, vývěsní štíty, informační tabule, reklamní vývěsky, oznamovací desky apod. (dále jen „**Informační ukazatele**“) uvnitř a na Předmětu nájmu, vně Předmětu nájmu či vně Budovy, smí umísťovat pouze Pronajímatel nebo Nájemce se souhlasem Pronajímatele, přičemž Informační ukazatele budou v souladu s dokumentem, který je připojen jako **Příloha č. 9** této Smlouvy. Ustanovení § 2305 Občanského zákoníku se tímto vylučuje.

- 16.2. Po skončení Doby nájmu Nájemce na své náklady odstraní veškeré Informační ukazatele spojené s osobou Nájemce a uvede místa, kde se tyto Informační ukazatele nacházely, do stavu, v němž byly předtím, než zde Nájemce požádal o jejich umístění a to v souladu s pokyny a pod dohledem Pronajímatel. Pokud budou informační ukazatele odstraňovány prostřednictvím třetí osoby, musí Pronajímatel tuto třetí osobu předem písemně schválit. Pokud Nájemce nesplní své povinnosti dle tohoto článku do dvaceti (20) dní ode dne ukončení této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn sám odstranit veškeré Informační ukazatele spojené s osobou Nájemce a uvést místa, kde se tyto Informační ukazatele nacházely, do stavu, v němž byly předtím, než Nájemce požádal o jejich umístění a to na náklady Nájemce.

17. Vyklizení předmětu nájmu

- 17.1. Při ukončení nájmu (tj. v poslední den Doby nájmu) je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu způsobilý k dalšímu pronajmutí, čistý, vyklizený a ve stavu potvrzeném v Předávacím protokolu (tj. včetně vnitřních Dovybavení Předmětu nájmu), s výjimkou běžného opotřebení a po odstranění stavebních úprav a změn provedených Nájemcem. Nad rámec uvedeného je v případě ukončení nájmu podle ustanovení článku 12.5. Smlouvy Nájemce povinen s ohledem na své prohlášení v článku (C) preambule před vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli v poslední den Doby nájmu též na své náklady zcela odstranit i Dovybavení Předmětu nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče i všechny věci, které v souvislosti s uzavřením této Smlouvy od Pronajímatele převzal. Při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli Strany vypracují a podepíší písemný protokol.
- 17.2. V souvislosti s ukončením nájmu je Pronajímatel oprávněn nechat odstranit veškeré Dovybavení Předmětu nájmu a/nebo jiné úpravy, které byly provedeny na základě dohody s Nájemcem nebo na jeho žádost, a to na náklady Nájemce, nedohodnou-li se Strany písemně jinak.
- 17.3. V případě, že Nájemce po uplynutí Doby nájmu nevyklidí Předmět nájmu, a to ani na výzvu Pronajímatele, má Pronajímatel právo vyklidit veškeré věci Nájemce z Předmětu nájmu na náklady Nájemce a na náklady nájemce je uložit na zabezpečené místo, o čemž písemně Nájemce informuje. V případě, že Předmět nájmu nebude Nájemcem vrácen v souladu s článkem 17.1 této Smlouvy, nese Nájemce vůči Pronajímateli i dalšímu nájemci, který má zájem předmět nájmu užívat v celém rozsahu odpovědnost za veškeré škody, které v důsledku toho vzniknou.
- 17.4. V případě, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu i po skončení Doby nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele, nebo v případě, že Nájemce Předmět nájmu řádně a včas nepředá Pronajímateli po skončení Doby nájmu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné sedminy (1/7) Nájemného za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli.

18. Rozhodné právo, řešení sporů

- 18.1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění (ve Smlouvě jen jako „Občanský zákoník“).

- 18.2. Strany se dohodly, že pro veškeré spory vyplývající z této Smlouvy jsou příslušné soudy České republiky. Spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní, které se nepodařilo Stranám vyřešit smírnou cestou, budou rozhodovány v občanském soudním řízení příslušným soudem České republiky.

19. Závěrečná ustanovení

- 19.1. Veškerá oznámení, žádosti či jiné formy sdělení učiněné jednou ze Stran na základě této Smlouvy budou učiněny písemně a budou považovány za řádně učiněné, jakmile budou tyto formy sdělení prokazatelně doručeny druhé Straně osobně, prostřednictvím kurýrní služby nebo doporučeného dopisu na adresu příslušné Strany uvedené níže nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou jedna Strana sdělí Straně druhé.

19.1.1 Pronajímateli:

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Na Poříčí 1079/3a

110 00 Praha 1

Česká republika

tel. číslo: [REDACTED]

k rukám pana Václava Thosse

19.1.2 Nájemci:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

Regionální pobočka Praha

Na Perštýně 359/6

110 01 Praha 1

Česká republika

tel. číslo: [REDACTED]

k rukám Jana Proška, ve věcech smluvních

tel. číslo: [REDACTED]

k rukám Jiřího Pavlíčka, ve věcech smluvních

tel. číslo: [REDACTED]

k rukám Petra Maláta, ve věcech technických

tel. číslo: [REDACTED]

k rukám Romany Šulítkové, ve věcech technických

- 19.2. Žádná Strana není oprávněna smluvně postoupit své pohledávky vůči druhé Straně na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, nestanoví-li tato Smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak. To se netýká případů, kdy Pronajímatel postoupí veškerá svá práva a/nebo převede veškeré své závazky z této Smlouvy na třetí osobu jako kupující v případě prodeje Budovy takové osobě, s čím Nájemce tímto výslovně souhlasí.

- 19.3. Žádná Strana nemá právo si jednostranně započítat své pohledávky vůči pohledávkám za druhou Stranou, nestanoví-li tato Smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak.
- 19.4. Strany se dohodly, že tato Smlouva nezanikne ukončením existence právnické osoby, která je Stranou této Smlouvy, nýbrž že práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přejdou na právní nástupce Stran.
- 19.5. Tato Smlouva včetně veškerých příloh představuje úplnou dohodu Stran. Veškerá předchozí ústní či písemná ujednání, která nebyla začleněna do této Smlouvy, pozbývají uzavřením této Smlouvy účinnosti. Veškeré změny či dodatky této Smlouvy budou platné pouze tehdy, pokud budou učiněny písemně a podepsány oběma Stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována forma elektronických zpráv zasílaných prostřednictvím emailu. Jakákoliv ze Stran může namítnout neplatnost této Smlouvy nebo její změny z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
- 19.6. Při jednání o změně této Smlouvy odpověď Strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této změny Smlouvy a považuje se za novou nabídku.
- 19.7. Obchodní zvyklosti, ať už zachovávané obecně či v daném odvětví, nemají přednost před ustanovením této Smlouvy nebo zákona.
- 19.8. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 19.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech v českém jazyce. Každá Strana obdrží dvě (2) vyhotovení této Smlouvy.
- 19.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- | | |
|---------------|---|
| Příloha č. 1 | Výpis z katastru nemovitostí |
| Příloha č. 2 | Popis standardního vybavení Budovy |
| Příloha č. 3 | Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy |
| Příloha č. 4 | Situační plán jednotlivých pater Budovy s barevným vyznačením Předmětu nájmu |
| Příloha č. 5 | Návrh funkčního Dovybavení Předmětu nájmu včetně space-planu |
| Příloha č. 6 | Předávací protokol |
| Příloha č. 7 | Seznam služeb
Část A: Seznam Služeb Nájemce
Část B: Seznam Měřitelných služeb
Část C: Seznam Neměřitelných služeb
Část D: Seznam Ostatních služeb |
| Příloha č. 8 | Vzorová bankovní záruka |
| Příloha č. 9 | Podmínky pro Informační ukazatele |
| Příloha č. 10 | Provozní řády budovy |

19.11. Každá ze Stran tímto souhlasí s tím, že bude jednat tak, aby nepoškodila oprávněné zájmy druhé Strany vyplývající z této Smlouvy a že poskytne druhé Straně veškerou potřebnou součinnost a spolupráci potřebnou k tomu, aby druhá Strana mohla vykonávat své povinnosti z této Smlouvy.

19.12. Tato Smlouva vstupuje v platnost k datu jejího podpisu oběma Stranami.

V Praze, dne 1.12. 2015



PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Jméno: Ivana Hejčmanová

Funkce: jednatel

V Praze, dne 15-12-2015 2015



Všeobecná pojišťovna České republiky

Jméno: Ing. Zdeněk Kabátek

Funkce: ředitel VZP ČR



72710HA C. 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2015 15:55:02

vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 8493

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., Na poříčí 1079/3a, Nové Město, 11000 Praha 1		61056766	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
3658	71	zahrada	
			pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
P 3659/1	1932	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3659/1			
3659/2	14	ostatní plocha	ostatní komunikace

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 535.000.000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 535.000.000,- Kč vzniklé do 30.6.2034

Československá obchodní banka, a.	Parcela: 3658	V-31238/2014-101
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: 3659/1	Z-37116/2015-101
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 3659/2	Z-37116/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0644/14/15070 ze dne 23.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 29.08.2014.

V-31238/2014-101

Pořadí k 23.05.2014 12:23

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 200.000.000,- Kč a 14.100.000,- EUR s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 650.000.000,- Kč vzniklé do 30.6.2034

Československá obchodní banka, a.	Parcela: 3658	V-31242/2014-101
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: 3659/1	Z-37116/2015-101
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 3659/2	Z-37116/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0645/14/15070 ze dne 23.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014.

V-31242/2014-101

Pořadí k 23.05.2014 12:23

o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2015 15:55:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 8493

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro

Povinnost k

budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- EUR vzniklé do 30.6.2034

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 3658	V-31240/2014-101
	Parcela: 3659/1	Z-37116/2015-101
	Parcela: 3659/2	Z-37116/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0646/14/15070 ze dne 23.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014.

V-31240/2014-101

Pořadí k 23.05.2014 12:23

- o Zákaz zcizení a zatížení

dobu trvání do 30.06.2034

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 3658	V-79799/2014-101
	Parcela: 3659/1	Z-37116/2015-101
	Parcela: 3659/2	Z-37116/2015-101

Listina Smlouva o zákazu zcizení a zatížení č.sml. 0085/14/15070/P ze dne 27.11.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne 14.01.2015.

V-79799/2014-101

Pořadí k 02.12.2014 12:12

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-69952/2015-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) 240/2006 ze dne 12.12.2006.

Z-92067/2006-101

Pro: PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., Na poříčí 1079/3a, Nové
Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 61056766

o Smlouva kupní ze dne 16.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2011.

V-32510/2011-101

Pro: PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., Na poříčí 1079/3a, Nové
Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 61056766

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

3658

22601

71

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

POPIS STANDARDNÍHO VYBAVENÍ BUDOVY

CRYSTAL
PRAHA 3

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ PARAMETRY	3
2. NÁVRHOVÉ PŘEDPOKLADY	3
3. VYUŽITÍ	3
4. STANDARD STAVBY	3
5. TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOVY (TZB)	4
6. POPIS NÁJEMNÍCH PROSTOR A VYBAVENÍ	7

1. Základní parametry

Počet nadzemních podlaží	14
Počet podzemních podlaží	4
Počet parkovacích stání podzemí	cca 124
Hrubá nadzemní podlahová plocha	cca 16.738 m ²
Pronajímatelné kancelářské plochy	cca 12.816 m ²
Pronajímatelné sklady	cca 621 m ²
Pronajímatelná komerční plocha v 1.NP	cca 1.042 m ²

2. Návrhové předpoklady

Základním návrhovým kritériem je obsazenost 8 m² čisté kancelářské plochy / osoba (čistá kancelářská plocha).

Plocha pro zasedací místnosti (cca 20% z pronajímatelné kancelářské plochy): 2 m² / osobu.

Plocha pro archivy, servery, čajové kuchyňky (cca 5% pronajímatelné kancelářské plochy).

3. Využití

NP	pronajímatelná kancelářská plocha, variabilně dělitelná na buňkové nebo velkoprostorové kanceláře, 1-5 nájemních úseků na jedno podlaží
přízemí	recepce a vstupní hala pronajímatelná komerční plocha plochy pro správu budovy
PP	podzemní garáže domovní technika sklady
venkovní objekty	komunikace, zahradnické úpravy, drobná architektura, reklamní zařízení

4. Standard stavby**4.1. Konstrukční rozměry**

Základní modul konstrukce / nosného systému dle statického posouzení	(1,35 m / 1,35 m)
Základní stavební modul	1,35 m
Základní šířka společných chodeb	1,80 m (min. 1,60m)

4.2. Konstrukční a světlé výšky

Základní k-ční výšky podlaží s kancelářskými plochami	3,70 m
Základní k-ční výšky garáží	2,70 m pro 2. - 4. PP / 3,15 m pro 1. PP
Světlé výšky (včetně rozvodů domovní techniky) kanceláře	cca 3,0 m (min. v 90% plochy kanceláří, snížená světlá výška je v pásu podél jižní a západní šikmé fasády)
chodby kanceláří	cca 2,90 m
přízemí	cca 3,00 m - 3,30 m
recepce a vstupní hala	cca 3,30 m
obchodní plochy	cca 3,0 m
garáže	2,1 m

sklady

cca 2,3 m

4.3. Užiténá zatížení

Chodby, haly, schodiště	5,00 kN/m ²
Kanceláře (vč. přiček)	3,50 kN/m ²

4.4. Stavebně fyzikální údaje

Technika prostředí

- Teplota v kancelářích:
 - Vnitřní teplota v zimě: 22°C +/- 1°C
 - Venkovní návrhová teplota v zimě: -12°C
 - Vnitřní teplota v létě: 26° +/- 1°C
 - Venkovní návrhová teplota v létě: 32°C
- Maximální vnitřní zátěže klimatizovaných a větraných prostorů:
 - Kanceláře
 - Zátěž od osob: 60 W/osobu
 - Obsazenost kanceláří: 8 m²/osobu (viz Návrhové předpoklady)
 - Obsazenost zasedacích místností: 2 m²/osobu (viz Návrhové předpoklady)
 - Zátěž od osvětlení: 12 W/m², 15 W/m² (pro návrh zdroje chladu)
 - Zátěž od SL a PC techniky: 10 W/m², 20 W/m² (pro návrh zdroje chladu)
- Intenzita výměny vzduchu:
 - Kanceláře, zasedací místnosti: 30 m³/h na 1 osobu

Akustika

- Stanovená stavební vzduchová neprůzvučnost R_w'

Stropní konstrukce	54 dB
Fasádní konstrukce	dle požadavků akustické studie
Stropní konstrukce kročejová neprůzvučnost L_{nw}'	63 dB

Intenzita osvětlení:

Kanceláře / (sdružené osvětlení)	500 lux / (750 lux - sdružené)
Chodby	100 lux
Předprostory výtahů	200 lux
Výtahy	100 lux
WC	200 lux
Recepce	300 lux
Schodiště	100 lux
Sklady	100 lux
Technické místnosti	200 lux
Garáže	30 / 75 lux dvoustupňové osvětlení

5. Technická zařízení budovy (TZB)

Základním prostorotvorným prvkem kancelářských pronajimatelných prostor je stavební modul. Tento stavební modul o nominální šířce 1,35 m tvoří základní rozměr pro sestavování jednotlivých kanceláří. Minimální šířka kanceláře a zároveň standardní návrhová velikost jsou dva moduly. Domovní technika

(větrání, chlazení, topení, elektroinstalace) vč. ovládání, regulace a koncových prvků bude primárně navržena s ohledem na dělení na minimální / standardní velikost kanceláře o dvou a více modulech. Další stupeň dělení je na několik nájemních úseků v rámci jednoho podlaží.

5.1. Topení, chlazení, vzduchotechnika

Systém vytápění a chlazení kanceláří je navržen pomocí chladících a topných indukčních jednotek (chladících trámů), který představuje řadu uživatelských výhod oproti standardnímu řešení, např: přípravu chladící vody o vyšší teplotě (17°C) v porovnání s klasickými fan-coily (7°C) představuje úspornější přípravu chladu s využitím FREE- coolingu, případně technologii tepelných čerpadel.

Odpadají problémy s kondenzací vlhkosti na chladícím potrubí – úspora energie i údržby. Představuje minimální údržbu, protože distribuční prvek neobsahuje žádný ventilátor, filtr, ani pohyblivé součásti

5.2. Sprinklery

Nájemní plochy budou vybaveny sprinklery v souladu s požadavky sdružení pojišťoven CEA 4001 a evropskou normou EN 12845.

5.3. Osvětlení

V nájemních plochách bude provedeno flexibilní osazení osvětlovacích těles zohledňující stavební modulaci o šířce 1,35 m.

Osvětlení je koncipováno pomocí podhledových, resp. alternativně pomocí zavěšených osvětlovacích svítidel – konečné řešení bude stanoveno v průběhu výstavby.

5.4. Zálohování

Budova bude vybavena vlastním náhradním zdrojem – dieselagregátem (DA), který bude v případě výpadku proudu napájet:

- silové zásuvky vyhrazené pro PC v podlahových boxech v kapacitě 200 W na zálohovanou zásuvku
- zálohované okruhy serveroven v kapacitě 5kW na min. nájemní úsek
- požární větrání
- provoz čerpadla hasicího zařízení – sprinklerů
- provoz evakuačního a požárního výtahu
- vzduchotechnická zařízení pro větrání garáží
- slaboproudá zařízení – EPS, CCTV, ACS
- vjezdová zařízení - ovládání vrat a závor
- systém měření a regulace

Diesel agregát je navržen na nepřerušovaný provoz vybraných systémů budovy po dobu 8 hod. V případě vyhlášení požárního poplachu dieselagregát slouží pro zajištění nepřerušovaného provozu protipožárních zařízení budovy a ostatní zařízení, včetně silových zásuvek vyhrazených pro PC v podlahových boxech se odepínají od napájení z Diesel agregátu.

Bez výpadekové silové napájení zálohovaných silových zásuvek vyhrazených pro PC si do startu DA budovy zajišťuje nájemce (klientská UPS).

5.5. Silnoproud

Elektrické napájení bude realizováno z napájecí sítě dodavatele elektrické energie PRE z transformátorové stanice v podzemním podlaží. Odběr elektrické energie je měřen centrálně (elektroměrem dodavatele elektrické energie) a jednotlivé samostatné celky (jednotlivé nájemní úseky, společné plochy, strojovny apod.) budou měřeny podružnými digitálními měřiči s dálkovým odečtem do centrálního systému MaR umístěného ve velině budovy.

Kancelářské plochy budou zásobovány elektrickou energií přes podpodlahové boxy. Podpodlahový přípojovací box bude s vybavením 2x2 silové zásuvky 230V (samostatně jištěný normální – 2ks zásuvek a počítačový okruh s přepětovou ochranou napojený na dieselagregát – 2 ks zásuvek) a s možností instalace max. 8 datových zásuvek klienta, vč. klientských vaniček. Jeden box je určen pro cca 20 m² kancelářské plochy / resp. 2 pracovní místa.

5.6. Výtahy

Budova je navržena s vybavením 4 osobo - nákladními výtahy ve standardu technologie společnosti Schindler. Jedná se o vysokorychlostní výtahy s nosností 1 275 kg / 17 osob, jmenovitá rychlost 2,5 m/s. Z celkového počtu budou 2 výtahy dle zákonných požadavků navrženy jako požární a evakuační. Všechny výtahy budou zajiždět do suterénu s parkovištěm.

5.7. Systém měření a regulace

Centrální řídicí systém budovy je navržen jako sběrníkový ve standardu KNX/EIB, volně rozšiřitelný a plně flexibilní, každý koncový prvek je navržen jako plně adresovatelný a samostatně říditelný.

5.8. ACS

ACS (systém kontroly přístupu) bude vybaven hlavní vstup do budovy, vstupy ze schodišťových jader budovy do garáží, vjezdu a výjezdu z garáží, turnikety ve vstupní hale (oboustranně, vč. systému pro odebrání karet). U vstupních dveří do každého nájemního úseku bude osazena čtečka ACS, domácí telefon. Systém ACS a zámky dveří budou s funkcí uvolnění ve vazbě na EPS a případný požární poplach.

5.9. CCTV

Kamerový systém bude instalován tak, aby monitoroval všechny vstupy, výstupy a vjezdy, výjezdy budovy. Kamery budou umístěny i v podzemních garážích.

5.10. EZS

Bude instalován v rozsahu přízemí, resp. na všech částech fasád přístupných v úrovni terénu (obvod) tzv. plášťová ochrana.

Zabezpečovací zařízení v jednotlivých nájemných prostorech bude dodávkou konkrétního uživatele včetně stanovení technické úrovně a rozsahu EZS.

5.11. EPS

Systém EPS (elektronická požární signalizace) bude v budově navržen tak, aby vyhovoval všem platným předpisům a normám. Konečné řešení systému bude záviset od požadavků příslušných úřadů. Systém EPS bude ovládat odblokování elektrozámků dveří v případě vyhlášení požárního poplachu dle projektu PBR. Bude se jednat o plně adresovatelný systém.

Systém EPS zajišťuje akustickou signalizaci vyhlášení poplachu s nutností zabezpečení postupné evakuace.

5.12. Domácí telefon

Bude navržen samostatný systém pro vnitřní komunikaci mezi recepcemi budovy a vstupy do budovy (např. hlavní vstup, vjezdy, výjezdy z garáží) a mezi recepcí budovy a nájemními úseky. Systém domácího telefonu bude rovněž obsahovat komunikaci mezi vstupem do nájemního úseku a recepcí nájemního úseku.

Před hlavním vstupem do budovy, vjezdem a výjezdem z garáže budou instalovány zvonková tabla, která umožní komunikaci s recepcí budovy, z které bude možno ovládat otevírání těchto vstupů. Systém domovního telefonu bude rovněž navržen pro propojení mezi vstupy a výstupy do komunikačních jader v PP a recepci budovy.

5.13. Datové připojení

Budova je navržena s vysokokapacitní datovou přípojkou – optické vlákno, která bude zavedena do IT technické místnosti v podzemním podlaží objektu. Propojení nájemního úseku s IT technickou místností v podzemním podlaží je dodávkou nájemce, resp. vztahu mezi nájemcem a provozovatelem datové přípojky. Zakončení linek z patrových / klientských rozvaděčů / ústředí do zásuvek podlahových boxů si bude řešit nájemce v rámci své strukturované kabeláže.

6. Popis nájemních prostor a vybavení

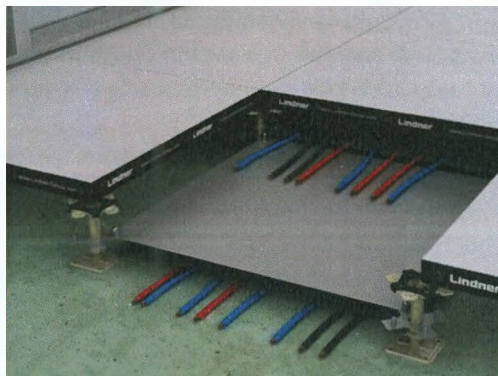
6.1. Kanceláře, zasedací místnosti

Uvažovány ve standardním provedení jako velkoprostorové kanceláře s odpovídající požární ochranou EPS včetně vybavení SHZ (sprinklery) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha

dvojitá systémová rozebíratelná podlaha v rastru 600 x 600 mm, konstrukční výška podlahy 120 mm, světlá výška dutiny min. 80 mm, nosnost podlahy 3,5 kN/m²

Referenční výrobek: např. ProSystem 38SA0



Podhled

akustický zavěšený podhled z rozebíratelných minerálních kazet hladkých, neperforovaných v rastru 1 350 mm x 600 mm, barva bílá. Alternativně možnost doměrků z pevného SDK v místě napojení podhledu na fasádu a svislé konstrukce

Referenční výrobek: např. Armstrong Ultima +OP v kombinaci s MicroPerforation Rd 1522



Stěny

nosné betonové konstrukce, případně zdivo hladce omítnuté vápenocementovou omítkou, eventuálně sádrokarton zatmelený, povrchová úprava nátěr otěru vzdornou dispersní bílou barvou

Vnitřní stínění

manuálně ovládané systémově screen rolety
Referenční výrobek: Hunter Douglas

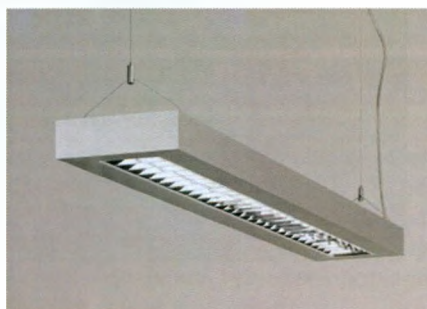


Osvětlení

osvětlení v kancelářích bude provedeno s ohledem na konstrukční osy budovy (1,35 m). Osvětlení v prostorách s podhledem z minerálních kazet bude zářivkovými svítidly se zrcadlovým rastroem (PC friendly) instalovanými jako zavěšená. Osvětlení v prostorách s podhledem ze sádrokartonu bude zapuštěnými zářivkovými svítidly přisazenými na povrch.

Ovládání osvětlení kanceláří bude lokální, sdružené pro daný nájemní úsek, osvětlení bude umožňovat řízení intenzity osvětlenosti dle časových programů.

Referenční výrobek: např. Halla – Zuli



Vypínače a zásuvky

vypínače světel sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space. Zásuvkové rozvody v kancelářích budou uloženy ve zdvojené podlaze, ukončeny v podlahových přístrojových jednotkách s četností podlahových krabic jedna pro 2 pracovní místa (1 krabice na 20 m² čisté nájemní plochy) v podlahové krabici bude jako standardní sestava: 2x zásuvka 16A/230V - nezálahovaná, 2x zásuvka 16A/230V – zálahovaná DA, přepěťová ochrana typu D pro 4 zásuvky a 4x2 nevybavené pozice pro datové zásuvky, které jsou dodávkou nájemníka).

Rozvody elektroinstalace budou provedeny pod povrchem – pro zásuvky v dutinové podlaze v elektroinstalačních žlábech / roštích a pro osvětlení

v podhledu a v konstrukci SDK, resp. pod omítkou.

Referenční výrobek podlahových krabic: např. Legrand Mosaic

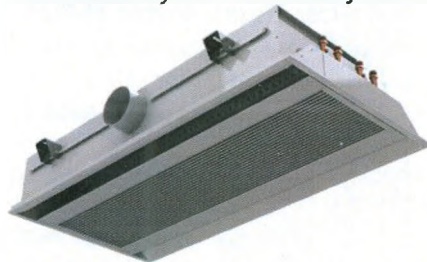


Topení

vytápění bude realizováno prostřednictvím podstropních indukčních jednotek. V kancelářích budou indukční jednotky umístěny do každého druhého modulu.

Ovládání bude centrálně, s možností individuálního nastavení teploty (s příslušnou teplotní setrvačností chodu) pomocí lokálních nástěnných ovládacích panelů ovládající příslušné indukční jednotky v rozsahu $\pm 3^{\circ}\text{C}$. Nástěnné ovladače sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space.

Referenční výrobek indukční jednotky: např. Trox DID 632



Vzduchotechnika

rozvod vzduchu v budově bude veden vertikálními šachtami a v kancelářích potrubím v podhledu pod stropem. V každé druhé stavební ose budou v podhledu umístěny podstropní indukční jednotky – chladicí trámy s přívodem čerstvého vzduchu. V jednotlivých kancelářích bude odpadní vzduch odváděn přes odtahové mřížky (štěrbiny) umístěné v podhledu kanceláří,

Intenzita výměny vzduchu je 30 m³/h na osobu, 100% čerstvý upravený vzduch – filtrace, ohřev, chlazení, vlhčení.

Provedena příprava pro dopojení odvětrání klientských kuchyněk (dodávka klienta) v rámci připojení na VZT odtah v příslušném jádře budovy.

Chlazení

kanceláře budou chlazeny podstropními indukčními jednotkami (chladicí trámy), které budou napojeny na VZT prvky (přímá distribuce čerstvého vzduchu VZT). Rozvod do kanceláří bude veden v podhledu pod stropem. V kancelářích budou jednotky umístěny do každého druhého modulu. Jedná se o 4 - trubkový systém indukčních jednotek, kdy jednotky slouží zároveň pro chlazení a vytápění prostor. U fasádních oken budou instalovány čidla otevření oken, blokující chlazení v místnosti při otevřeném okně.

Ovládání bude centrálně, s možností individuálního nastavení teploty (s příslušnou teplotní setrvačností chodu) pomocí lokálních nástěnných ovládacích panelů ovládající příslušné indukční jednotky v rozsahu $\pm 3^{\circ}\text{C}$. Nástěnné ovladače sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space.

Referenční výrobek ovladače topení / chlazení např. Siemens QAX



Referenční výrobek ovladače osvětlení kanceláří např. Schneider Electric Merten M-Plan, barva bílá.



Referenční výrobek ovladače osvětlení zasedacích místností např. Schneider Electric Merten M-Plan



6.2. Komunikace a chodby kanceláří

S odpovídající požární ochranou EPS včetně vybavení SHZ (sprinklery) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	dvojitá systémová rozebíratelná podlaha v rastru 600 x 600 mm, konstrukční výška podlahy 120 mm, světlá výška dutiny min 80 mm, nosnost podlahy 3,5 kN/m ² Referenční výrobek: např. ProSystem 38SA0
Podhled	akustický zavěšený podhled z rozebíratelných minerálních kazet hladkých, neperforovaných v rastru 1 350 mm x 600 mm jako v prostoru kanceláří, barva bílá. Alternativně možnost doměrků z pevného SDK v místě napojení podhledu na fasádu a svislé konstrukce. Referenční výrobek: např. Armstrong Ultima +OP v kombinaci s MicroPerforation Rd 1522
Vstupní dveře do nájemných prostor	dvoukřídle prosklené dveře z výtahové lobby rozměru ca 1 600 x 2 500 mm s pevnými oboustrannými plnými bočními částmi a proskleným nadsvětlíkem, s příslušnou protipožární odolností dle PD, rám z hliníkových profilů s povrchovou úpravou práškový vypalovaný lak,

barva tmavě šedá, zasklení z tvrzeného bezpečnostního skla, kování – paniková klika, samozavírač, podlahová zarážka, elektro zámek s napojením na EPS, ACS a DT.

Referenční výrobek vstupních dveří: např. HASIL



Dveře ze schodiště plné, jednokřídlé, kovové, barva RAL rozměru ca 900 x 2 100 mm. Kování klika – koule, nerez, samozavírač, podlahová zarážka, elektro zámek s napojením na EPS, ACS.

Osvětlení chodby uvnitř nájemního úseků

osvětlení v prostorách s podhledem z minerálních kazet bude svítidly přisazenými na podhledu. Vypínače světél sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space.

Nouzové osvětlení v únikových cestách.

Referenční výrobek: např. Halla – Elumi



Osvětlení společné chodby vně nájemních úseků

Svítidla přisazená na podhledu. Nouzové osvětlení v únikových cestách.

Vypínače a zásuvky

Rozvody elektroinstalace provedeny pod povrchem.

Topení

vzduchotechnikou

Vzduchotechnika

zajištěno provětrávání čerstvým vzduchem, výměna vzduchu 0,5 x / hod pomocí stropních přírodních anemostatů.

Chlazení

vzduchotechnikou

6.3. Komerční plochy v úrovni 1.NP

S odpovídající požární ochranou EPS včetně vybavení SHZ (sprinklery) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	dvojitá systémová rozebíratelná podlaha v rastru 600 x 600 mm, konstrukční výška podlahy 120 mm, světlá výška dutiny min 80 mm, nosnost podlahy 3,5 kN/m ² <i>Referenční výrobek: např. ProSystem 38SA0</i>
Podhled	akustický zavěšený podhled z rozebíratelných minerálních kazet hladkých, neperforovaných v rastru 1 350 x 600 mm, barva bílá. Alternativně možnost doměrků z pevného SDK v místě napojení podhledu na fasádu a svislé konstrukce. <i>Referenční výrobek: např. Armstrong Ultima +OP v kombinaci s MicroPerforation Rd 1522</i>
Stěny	nosné betonové konstrukce se SDK předstěnou, případně zdivo hladce omítnuté vápenocementovou omítkou. Povrchová úprava nátěr otěru vzdornou dispersní bílou barvou.
Dveře vstupní	dveře v systému fasády budovy, jednokřídlé, kování nerez madlo – madlo, resp. klika – madlo, rozměru ca 1 000 x 3 000 mm, samozavírač.
Osvětlení	osvětlení bude provedeno s ohledem na konstrukční osy budovy (1,35 m). Osvětlení v prostorách bude pomocí zavěšených, či přisazených.
Vypínače a zásuvky	vypínače světel sdružené. Rozvody elektroinstalace budou provedeny pod povrchem.
Topení	vytápění bude realizováno prostřednictvím podstropních indukčních jednotek. Ovládání bude centrálně, s možností individuálního nastavení teploty (s příslušnou teplotní setrvačností chodu) pomocí lokálních nástěnných ovládacích panelů ovládající příslušné indukční jednotky v rozsahu ±3°C. Nástěnné ovladače sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space. <i>Referenční výrobek: viz Kanceláře 6.1</i>
Vzduchotechnika	v prostoru budou v podhledu umístěny podstropní indukční jednotky (chladicí trámy) přivádějící čerstvý vzduch. Odpadní vzduch bude odváděn přes odtahové mřížky (štěrbiny) umístěné v podhledu, či perforovaný podhled Intenzita výměny vzduchu je 30 m ³ /h na osobu, 100% čerstvý upravený vzduch – filtrace, ohřev, chlazení.
Chlazení	prostory budou chlazeny podstropními indukčními jednotkami (chladicí trámy), které budou napojeny na VZT prvky (přímá distribuce čerstvého vzduchu VZT). Ovládání bude centrálně, s možností individuálního nastavení teploty (s příslušnou teplotní setrvačností chodu) pomocí lokálních nástěnných ovládacích panelů ovládající příslušné indukční jednotky v rozsahu ±3°C. Nástěnné ovladače sdružené pro daný nájemní úsek ve stavu open space. <i>Referenční výrobek: viz Kanceláře 6.1</i>

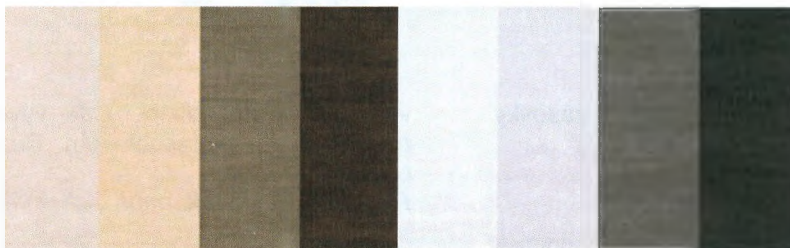
6.4. Sklady v PP

S odpovídající požární ochranou (EPS) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	betonová hlazená podlaha
Podlahová krytina	epoxidová stěrka, sokl výšky 100 mm ze stejného materiálu jako podlaha v barvě RAL, vysoká odolnost proti mechanickému namáhání a proti olejům a kyselinám, vodotěsná. <i>Referenční výrobek: např. Sikafloor</i>
Strop	pohledový beton s protiprašným nátěrem bezbarvým, případně bílým
Stěny	pohledový beton s protiprašným bezbarvým, či bílým nátěrem a/nebo zdivo omítnuté s disperzním nátěrem
Dveře	jednokřídlé nebo dvoukřídlé, plné, kovové, s povrchovou úpravou komaxit, barva RAL, rozměr ca 900 nebo 1 500 / 2 100 mm s požární odolností dle PD. Zárubeň ocelová, barva RAL. Kování klika/koule – klika, materiál hliník, cylindrický zámek, podlahová, resp. stěnová zarážka.
Osvětlení	zářivková průmyslová svítidla přisazená k podhledu + nouzové osvětlení
Vypínače a zásuvky	vypínače světel, zásuvky na stěnách, barva bílá. Rozvody elektroinstalace budou provedeny na povrchu v elektroinstalačních žlabech, roštech, trubkách.
Vzduchotechnika	mechanické větrání odpadním vzduchem z kanceláří, výměna vzduchu 0,5 x / hod

6.5. Sociální zařízení v nadzemních podlažích (WC)

Podlaha	betonová litá podlaha se zatrubkovanými vedeními instalačních sítí
Podlahová krytina	keramická dlažba rozměru ca 300 x 600 mm, protiskluzná, barva RAL <i>Referenční výrobek: např. Lasserberger Ceramics</i>



Sokl	není
Stěny	beton, resp. zdivo, SDK s keramickou obkladem rozměru cca 600 x 300 mm, barva RAL. Zrcadlo na stěně nad umyvadly. <i>Referenční výrobek: např. Lasserberger Ceramics</i>
Podhled	celoplošný SDK podhled do vlhkého prostředí, opatřeno nátěrem bílé barvy.

Referenční výrobek: např. Knauf, Rigips Rigiton

Dveře vstupní

jednokřídlé dřevěné, plné, hladké, bezfalcové s povrchovou úpravou lamino CPL, zárubeň dřevěná pro bezfalcové dveře s povrchem lamino CPL, rozměr ca 800 / 2 350 mm.

Referenční výrobek: např. Sapeli Elegant Model 10

Kování rozetové, klika – klika, sada nerez.

Referenční výrobek: např. Assa Abloy Basic 2



Dveře mezi prostorové

dveře jednokřídlé, povrchová úprava lamino v barvě RAL, rozměr ca 800 x 2 100 mm.

Kování rozetové, klika – klika, sada nerez.

Referenční výrobek: např. Assa Abloy Basic 2

Dveře do kabin

jednokřídlé, plné, hladké, bezfalcové s povrchovou úpravou lamino, barva bílá, zárubeň ocelová pro bezfalcové dveře barvy RAL, rozměr ca 700 / 2 100 mm. Kování rozetové nerez, klika – klika, WC sada.

Referenční výrobek: např. Assa Abloy Basic

Osvětlení

svítidla downlight v podhledu

Referenční výrobek: např. Trilux Amatrix CO4



Vypínače a zásuvky

vypínače světel, silnoproudé vývody pro osoušeč rukou a elektrický ohříváč vody se zásobníkem. Rozvody elektroinstalace provedeny pod povrchem.

Referenční výrobek: např. Schneider Electric Merten M-Plan



Vybavení

držák na šetku, zásobník na toaletní papír, zásobník na tekuté mýdlo v

jedné řadě, vše v provedení nerez

Combi box 3 v 1 pro papírové ručníky, odpadkový koš, osoušeč rukou v jednom výrobku zapuštěné do stěny, nerezová celosvařovaná konstrukce, povrch úprava: nerez jemně broušená.

Referenční výrobek: např. Bobrick

Umyvadlo, resp. dvoj umyvadlo umělý kámen, závěsné, zapuštěné do umyvadlové desky bílé, sifon chrom, baterie umyvadlová stojánková, chrom.

Referenční výrobky: např. Mramorit

Referenční výrobek: např. Grohe Eurosmart



WC keramické, závěsné, bílé, vč. sedátka s antibakteriální úpravou, ovládání na infračervené čidlo montované do zdi s čelní destičkou z nerez.

Referenční výrobky: např. Vitra S50



Urínál keramický, závěsný, bílý se skrytými otvory pro uchycení.

Pisoárová dělicí stěna keramická

Referenční výrobky: např. Laufen Golem



Vzduchotechnika

čerstvý vzduch přiváděn samostatným vzduchotechnickým zařízením. Odvod vzduchu kruhovými podtlakovými / talířovými VZT ventily v podhledu.

Zařízení bude ovládáno centrálním systémem MaR.

6.6. Vstupní hala / recepce

S odpovídající požární ochranou (EPS) včetně vybavení SHZ (sprinklery) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha betonová litá podlaha se zatrubkovanými vedeními instalačních sítí

Podlahová krytina velkoformátová dlažba. U vstupu čistící zóna.
Referenční výrobek: např. Gapa Shatwell



Stěny betonové konstrukce, případně zdivo s povrchovou úpravou sádkovou omítkou, případně velkoformátovým obkladem, příp. dizajnovou stěrkou

Podhled SDK perforovaný akustický podhled, včetně nosné konstrukce, vč. revizních otvorů
Referenční výrobek: např. Rigips Rigiton

Dveře vstupní do fasády jsou osazeny systémové fasádní dvoukřídlé automatické posuvné dveře.

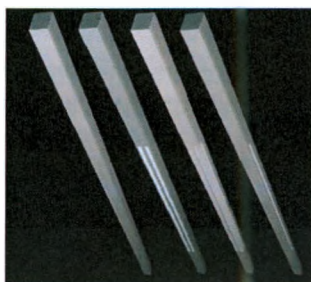
Skla lemované hliníkovými profily, celoplošné zasklení tvrzeným bezpečnostním sklem, boky dveří neprůhledné, povrch elox, elektro-mechanický pohon, pohon skrytý v nástavbě, nástavba opláštěná hliníkovým plechem. Parametry prostupu tepla dle normových požadavků.

Do zádveří jsou rovněž osazeny dvoukřídlé automatické rámové prosklené posuvné

Referenční výrobek: např. Schüco, Hail

Osvětlení kombinace vestavných svítidel do podhledu (např. opálový difuzor, nekonečná linka) a pásu led osvětlení přisazeného na stěně. V místě recepčního pultu závěsná designová svítidla. Svítidla nouzového osvětlení.

Referenční výrobek: např. Halla, Artemide



Vypínače a zásuvky

silnoproudé vývody a zásuvky pro technologie dle PD silnoproudu – recepční pult, branka turniketů atd. Rozvody elektroinstalace provedeny

pod povrchem.

Strukturovaná kabeláž

zaústění kabeláže vybraných systémů domovní techniky (EPS, ACS, DT, telefon) do recepčního pultu, vč. řídicích, resp. monitorovacích jednotek těchto systémů.

ACS, CCTV, DT, EZS

turnikety, vč. branky pro průjezd OSSPO, broušený nerez v kombinaci s bezpečnostním sklem, oboustranným čtecím zařízením ACS.

Referenční výrobek: např. AS Parking ASM30



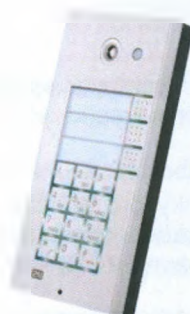
Prostory monitorovány kamerovým systémem CCTV a zabezpečeny akustickými a pohybovými detektory EZS.

Referenční výrobek: např. Schneider Electric - Pelco



Před vstupem do budovy bude umístěna dveřní stanice domovního telefonu se spojením na recepci budovy ve vstupní hale. V rámci recepcce budovy bude instalováno telefonní propojení mezi recepcí budovy a jednotlivými nájemními úseky.

Referenční výrobek: např. 2N



Topení	vytápění bude realizováno prostřednictvím podstropních indukčních jednotek integrovaných do podhledu, případně v kombinaci s podlahovým topením. Zařízení bude ovládáno centrálním systémem MaR.
Vzduchotechnika	zajištěno provětrávání čerstvým vzduchem, výměna vzduchu 0,5 x / hod, jako distribuční elementy čerstvého vzduchu jsou navrženy na přívodu štěrbiny, na odvodu odvodní vyústky umístěné v podhledu, či perforace. Zařízení bude ovládáno centrálním systémem MaR. K oddělení vnitřního a vnějšího prostředí je nad vstupními dveřmi do haly navržena dveřní vzduchová clona v neoplaštěném provedení. Clona obsahuje vodní ohříváč, filtr a ventilátor. Vzduchová clona má tři stupně otáček a je spouštěna pohybovým čidlem, popř. termostatem. Má vlastní autonomní regulaci.
Chlazení	chlazení bude realizováno prostřednictvím podstropních indukčních jednotek integrovaných do podhledu. Zařízení bude ovládáno centrálním systémem MaR
Vybavení	recepční pult - zakázková výroba, nábytkářský výrobek.
Orientační systém	centrální informační tabule s označením nájemců, tabulky s číslem podlaží na stěně, označením únikových cest, piktogramy WC

6.7. Předprostory výtahů

S odpovídající požární ochranou EPS a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	betonová litá podlaha se zatrubkovanými vedeními instalačních sítí
Podlahová krytina	<u>V úrovni 1.NP – vstupní haly:</u> - viz podlaha ve vstupní hale budovy <u>V úrovni 2. – 14.NP:</u> velkoformátová dlažba velikosti cca 600 x 1000 mm
Stěny	<u>V úrovni 1.NP – vstupní haly:</u> Lacobel panely. <u>V úrovni 2. – 14.NP:</u> betonové konstrukce, případně zdivo omítnuté vápenocementovou omítkou, Lacobel panely. Sokl výšky 50 mm se sraženými hranami ze stejného materiálu jako podlaha.
Podhled	<u>V úrovni 1.NP – vstupní haly:</u> plný, hladký SDK podhled <u>V úrovni 2. – 14.NP:</u> plný, hladký SDK podhled s revizními otvory.

Dveře

Dveře – únikové z budovy v úrovni 1.NP:

Dveře dvoukřídlové / jednokřídlové, hliníkový rám s povrchovou úpravou eloxovaný hliník, celoplošné zasklení bezpečnostním sklem, zárubeň hliníková, rozměr dveří ca 900 - 1 250 x 3 000 mm. Panikové kování ve směru úniku s napojením na EPS, elektro zámek, dvevní, resp. stěnové zarážky.

Dveře – vstup do nájemního úseku:

Viz dveře komunikací a chodeb kanceláří - kapitola 6.2

Referenční výrobek: např. HASIL



Dveře – vstup na schodiště v úrovni 2. – 14.NP:

Viz dveře schodiště - kapitola 6.8

Dveře – vstup do technických prostor v úrovni 2. – 14.NP:

Dveře jednokřídlové, otvíravé, bezfalcové, dvevní křídlo z DTD desky s protipožární vložkou, barva bílá, rozměr ca 800 x 2 100 mm. Zárubeň ocelová s požární odolností s těsněním, dvevní závěsy, barva RAL šedá. Kování – nerez koule ze strany haly, hliníková klika s rozetou ze strany místnosti, zámek.

Dveře – vstup do garáží v úrovni podzemních podlaží:

Dvoukřídlové dveře rozměru ca 1 600 x 2 100 mm s pevnými oboustrannými prosklenými bočními částmi, s příslušnou protipožární odolností dle PD, rám z hliníkových profilů s povrchovou úpravou eloxovaný hliník, barva tmavě šedá, zasklení z tvrzeného bezpečnostního skla.

Resp. dveře jednokřídlové, plné, kovové s povrchovou úpravou komaxit, rozměr ca 900 x 2 100 mm barva RAL. Kování klika – klika, samozavírač, podlahová zarážka.

Osvětlení

vestavné svítidla do podhledu (downlight), případně svítidla přisazená na povrch. Svítidla nouzového osvětlení, vč. piktogramů únikových cest.

Vypínače a zásuvky

ovládání světel pomocí pohybových čidel. Rozvody elektroinstalace provedeny pod povrchem.

ACS, CCTV, DT, EZS

V úrovni 1.NP – vstupní haly: Turnikety a ACS – viz vstupní hala, kapitola 6.6. V úrovni 1.NP prostor střežen kamerovým systémem CCTV.

V úrovni 2. – 14.NP: Čtečky systému ACS a tabla domovního telefonu (DT) u vstupních dveří do nájemních úseků ze strany předprostoru výtahů.

Vzduchotechnika	samostatný přívod čerstvého vzduchu v kombinaci s VZT kanceláří.
Orientační systém	tabulky s číslem podlaží na stěně, označením únikových cest

6.8. Schodiště hlavní / úniková

S odpovídající požární ochranou EPS a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	prefabrikovaná železobetonová schodišťová ramena.
Podlahová krytina	Keramická dlažba rozměru cca. 300x300mm <i>Referenční výrobek: Taurus</i>
Stěny	betonové konstrukce, případně zdivo s povrchovou úpravou stěrkou na beton, nátěr disperzní otěruvzdornou malbou barvy RAL.
Podhled / spodní líc ramena schodiště	betonové konstrukce s povrchovou úpravou stěrkou na beton, nátěr disperzní otěruvzdornou malbou barvy RAL – hlavní schodiště, nátěr disperzní otěruvzdornou malbou barvy RAL – únikové schodiště
Dveře do předprostoru výtahů / garáží v PP	dveře jednokřídlé, plné, kovové s povrchovou úpravou komaxit, rozměr ca 900 x 2 100 mm. Kování klika – klika, samozavírač, podlahová zarážka.
Osvětlení	svítidla zapuštěná do SDK, resp. přisazená na povrch. Svítidla nouzového osvětlení.
Vypínače a zásuvky	rozvody elektroinstalace provedeny na povrchu.
Vzduchotechnika	pouze požární větrání schodiště
Zábradlí	zábradlí ocelové, svařované z U-profilů a pásků, povrchová úprava komaxit, barva RAL, madlo z ocelové, povrch komaxit, barva RAL
Orientační systém	tabulky s číslem podlaží na stěně, označením únikových cest

6.9. Garáže

S odpovídající požární ochranou EPS včetně vybavení SHZ (sprinklery) a požárním / evakuačním rozhlasem (ER).

Podlaha	betonová hlazená podlaha.
Podlahová krytina	podlahová epoxidová stěrka, sokl výšky ca 300 mm ze stejného materiálu jako podlaha. <i>Referenční výrobek: např. Comfloor</i>
Stěny	pohledový beton, resp. pohledové zdivo, nátěr disperzní otěruvzdornou malbou bezbarvou, barvy RAL.
Podhled	pohledový beton, nátěr disperzní otěruvzdornou malbou barvy RAL.
Garážová vrata	venkovní vrata do společných garáží - lamelové sekční (vertikálně se zvedající) v provedení pro vysokou zátěž – ve standardu výrobce Hörmann, barva lamel RAL, ovládání čtečkou ACS, ovládání z recepcie budovy a signálem z EPS.

Dveře do předprostoru výtahů / garáží v PP	dvoukřídle dveře rozměru ca 1 600 x 2 100 mm s pevnými oboustrannými prosklenými bočními částmi nebo bez, s příslušnou protipožární odolností dle PD, rám z hliníkových profilů s povrchovou úpravou eloxovaný hliník, barva tmavě šedá, zasklení z tvrzeného bezpečnostního skla, resp. dveře jednokřídle, plné, kovové s povrchovou úpravou komaxit, rozměr ca 900 x 2 100 mm. Kování klika - klika, samozavírač, podlahová zarážka
Dveře do skladů a technických místností	dveře jednokřídle / dvoukřídle, otvíravé, dveřní křídlo plech s protipožární odolností dle PD nebo bez, povrchová úprava komaxitovou RAL barvou, rozměr ca 900 x 2 100 mm, resp. ca 1 500 x 2 100 mm. Zárubeň ocelová s požární odolností dle PD, dveřní závěsy. Kování – hliník, rozetové klika-koule, samozavírač, podlahové, resp. stěnové zarážky.
Osvětlení	svítidla průmyslová, přisazená, 2 - stupňové spínání (základní ovládané MaR, přídavné pohybovými čidly) pro každý funkční úsek garáží (po sekcích). Garáže budou vybavena nouzovým osvětlením s vlastním zdrojem energie. <i>Referenční výrobek: např. Trilux Oleveon</i>
	
Vypínače a zásuvky	rozvody elektroinstalace provedeny na povrchu v elektroinstalačních žlábech, trubkách.
Topení	temperováno vzduchotechnikou
Vzduchotechnika	prostory garáží v podzemních podlažích jsou podtlakově větrány nuceným odvodem a nuceným přívodem vzduchu. Zařízení bude spouštěno od čidel koncentrace CO v prostoru a časovým programem. Ovládání je centrálně systémem MaR.
Slaboproud	u vjezdu a výjezdu z garáží závory ovládané čtečkou ACS, centrálně ovládané z recepce budovy. Samostatné sloupky na vjezdu a výjezdu z garáží před vraty/závorami s čtečkou ACS a tablem DT (komunikace s recepcí budovy). Prostory monitorovány kamerovým systémem CCTV.
Orientační systém	označení hlavních jader, parkovacích stání, komunikací, exit apod.

Tabulka č.1 pronajímatelných ploch nadzemních podlaží budovy

1	2	3	4	5	6	7
podlaží	MF/G-1.1a celková nájemní plocha užívaná výhradně nájemcem	MF/G-1.1a celková nájemní plocha užívaná výhradně ostatními nájemci na patře	MF/G-1.1d celková nájemní plocha užívaná výhradně nájemcem (světla výška do 1,5 m)	MF/G-1.1d celková nájemní plocha užívaná výhradně ostatními nájemci na patře (světla výška do 1,5 m)	MF/G-1.2a celková nájemní plocha užívaná výhradně skupinou nájemců výhradně v daném patře (společné chodby a WC)	MF/G-1.2a podíl nájemce na náj užívané výhradně a nájemců výhradně v d (společné chodby
	kanceláře vč. WC (m2)	kanceláře vč. WC (m2)	kanceláře vč. WC (m2)	kanceláře vč. WC (m2)	(m2)	(m2)
1.NP	0,00	1 034,16	0,00	0,00	0,00	
2.NP	1441,59	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.NP	1455,82	0,00	0,00	0,00	0,00	
4.NP	1459,80	0,00	3,94	0,00	0,00	
5.NP	0,00	1456,39	0,00	3,97	0,00	
6.NP	0,00	1383,78	0,00	51,03	0,00	
7.NP	0,00	926,85	0,00	5,36	0,00	
8.NP	0,00	864,90	0,00	27,15	0,00	
9.NP	0,00	795,24	0,00	25,85	0,00	
10.NP	0,00	727,60	0,00	25,46	0,00	
11.NP	0,00	658,58	0,00	24,28	0,00	
12.NP	0,00	562,14	0,00	32,92	0,00	
13.NP	0,00	415,94	0,00	30,90	0,00	
14.NP	0,00	280,23	0,00	23,28	0,00	
Celkem NP	4 357,21	9 105,81	3,94	250,20	0,00	

Tabulka č.2 pronajímatelných ploch podzemních podlaží budovy

1	2	3	4	5	6	7
podlaží	celková nájemní plocha užívaná výhradně nájemcem	celková nájemní plocha budovy	plocha 1 ks parkovacího místa	celková plocha parkovacích míst budovy (=4*8)	plocha parkovacích míst výhradně užívaných nájemcem (=4*7)	počet parkovacích míst užívaných nájem
	sklady (m2)	sklady (m2)	Ø parkovací místo (m2)	parkovací místo (m2)	parkovací místa (m2)	parkovací místa
4.PP	68,36	100,17	13,38	521,65	6,00	
3.PP	182,46	264,05	13,57	475,03	8,00	
2.PP	42,95	207,54	13,31	452,39	1,00	
1.PP	0,00	96,20	13,44	215,02	0,00	
Celkem PP	293,77	667,96	13,42	1 664,09	15,00	

7	8	9	10	11	12	13
MF/G-1.2a nájemce na nájemní ploše vně výhradně skupinou účů výhradně v daném patře společné chodby a WC)	MF/G-1 nájemce (=2+4+7)	MF/G-1 budova (=2+3+4+5+6)	MF/G-2.2a společná nájemní plocha budovy	MF/G-2.1a podíl nájemce na společné nájemní ploše budovy (=8/10)	MF/G1 + MF/G2 nájemce (=8+11)	MF/G1 + MF/G2 (=8+10) budova
(m2)	(m2)	celkem (m2)	přeshrančí výtahů a schodišť, vč. tržnice v 1.NR (m2)	(m2)	celkem (m2)	celkem (m2)
0,00	0,00	1034,16	188,40	59,90	59,90	1222,56
0,00	1441,59	1441,59	33,16	10,54	1452,13	1474,75
0,00	1455,82	1455,82	32,97	10,48	1466,30	1488,79
0,00	1463,74	1463,74	32,93	10,47	1474,21	1496,67
0,00	0,00	1460,36	32,94	10,47	10,47	1493,30
0,00	0,00	1434,81	32,97	10,48	10,48	1467,78
0,00	0,00	932,21	33,27	10,58	10,58	965,48
0,00	0,00	892,05	33,18	10,55	10,55	925,23
0,00	0,00	821,09	33,19	10,55	10,55	854,28
0,00	0,00	753,06	33,15	10,54	10,54	786,21
0,00	0,00	682,86	33,09	10,52	10,52	715,95
0,00	0,00	595,06	37,06	11,78	11,78	632,12
0,00	0,00	446,84	17,84	5,67	5,67	464,68
0,00	0,00	303,51	18,56	5,90	5,90	322,07
0,00	4 361,15	13 717,16	188,44	188,44	4 549,59	14 309,87

7	8	9	10	11
parkovacích míst výhradně užívaných nájemcem	celkový počet parkovacích míst budovy	celková nájemní plocha skladů a parkovacích míst výhradně užívaných nájemcem (=2+6)	celková nájemní plocha skladů a parkovacích míst budovy (=3+5)	% podíl nájemce na provozních nákladech (=9/10)
parkovací místa (ks)	parkovací místa (ks)	celkem (m2)	celkem (m2)	%
0	39	74,36	621,82	
0	35	190,46	739,08	
0	34	43,95	659,93	
0	16	0,00	311,22	
0	128	308,77	2 332,05	13,24%



24.11.15 / 309

PROJEKT: **CRYSTAL**
 DATUM: **20.11.2015**
 ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

4.PP

ZONES:

MF/G-1-parkovací stání k pronájmu

MF/G-1- VZP ČR - sklady

MF/G-1- VZP ČR - parkovací stání



9.11.2015 10.4

PROJEKT: **CRYSTAL**
 DATUM: **20.11.2015**
 ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

3.PP

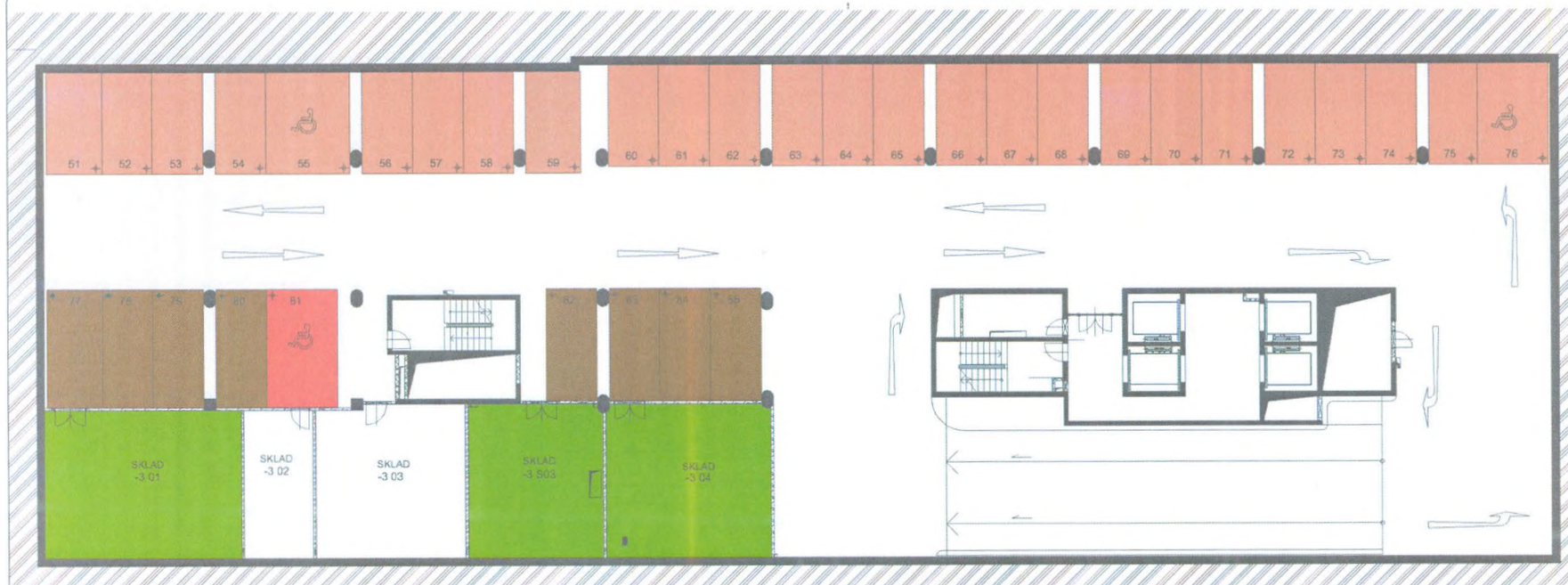
ZONES:

MF/G-1- již pronajatá parkovací stání

MF/G-1-VZP ČR - sklady

MF/G-1-parkovací stání k pronájmu

MF/G-1- VZP ČR - parkovací stání



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

2.PP

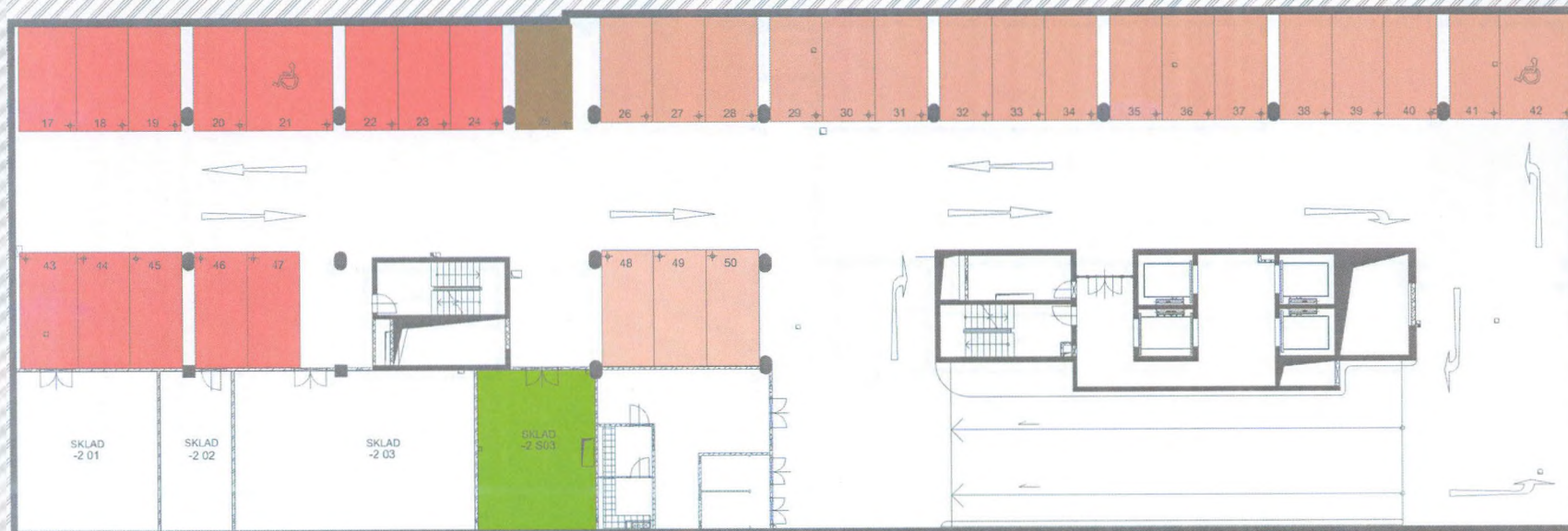
ZONES:

MF/G-1-jž pronajatá parkovací místa

MF/G-1-VZP ČR - sklady

MF/G-1-parkovací místa k pronájmu

MF/G-1-VZP ČR parkovací místa



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

1.PP

ZONES:

MF/G-1-jž pronajatá parkovací místa



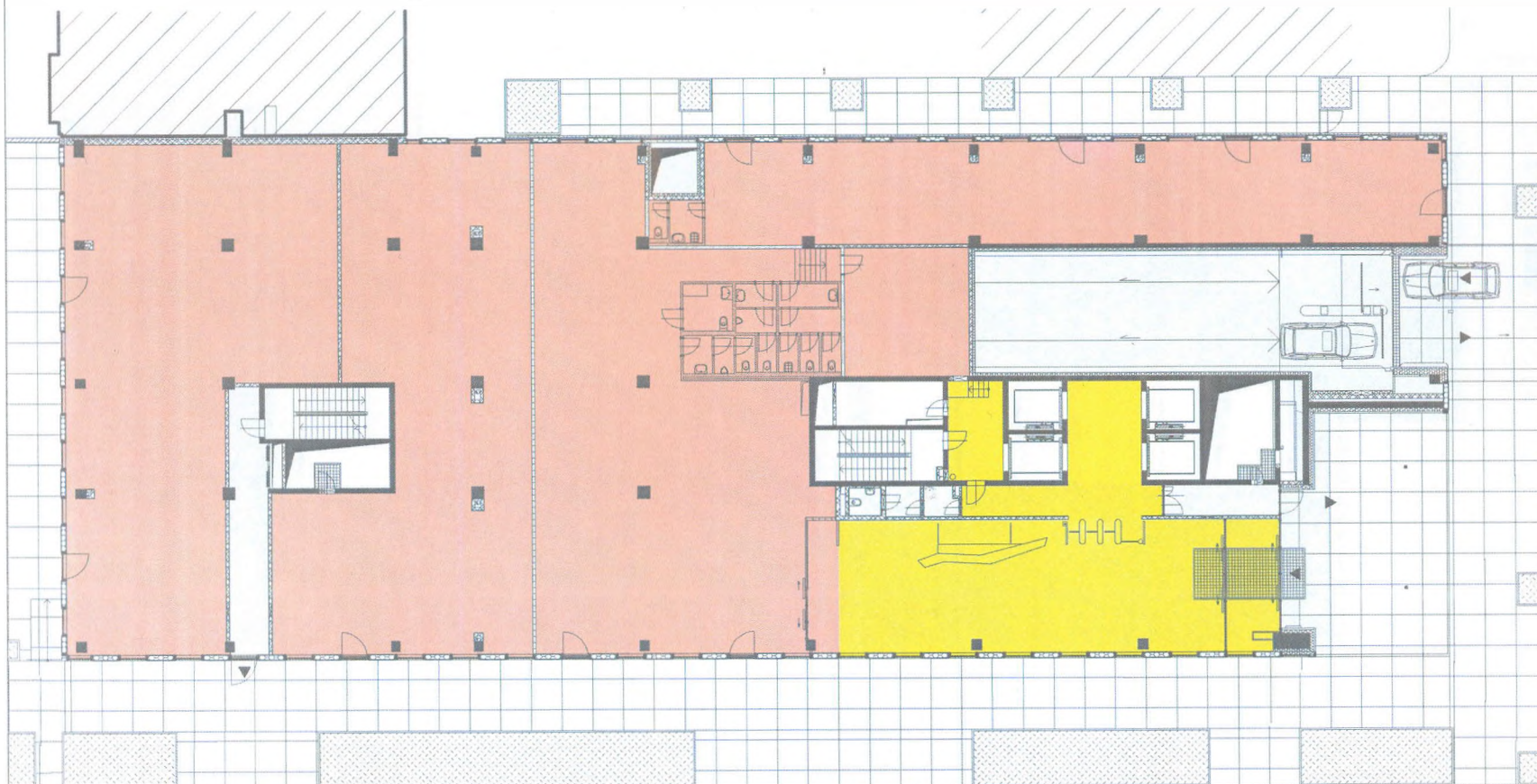
PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

1.NP

ZONES:

MF/G-1-obchodní / kancelářská
nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



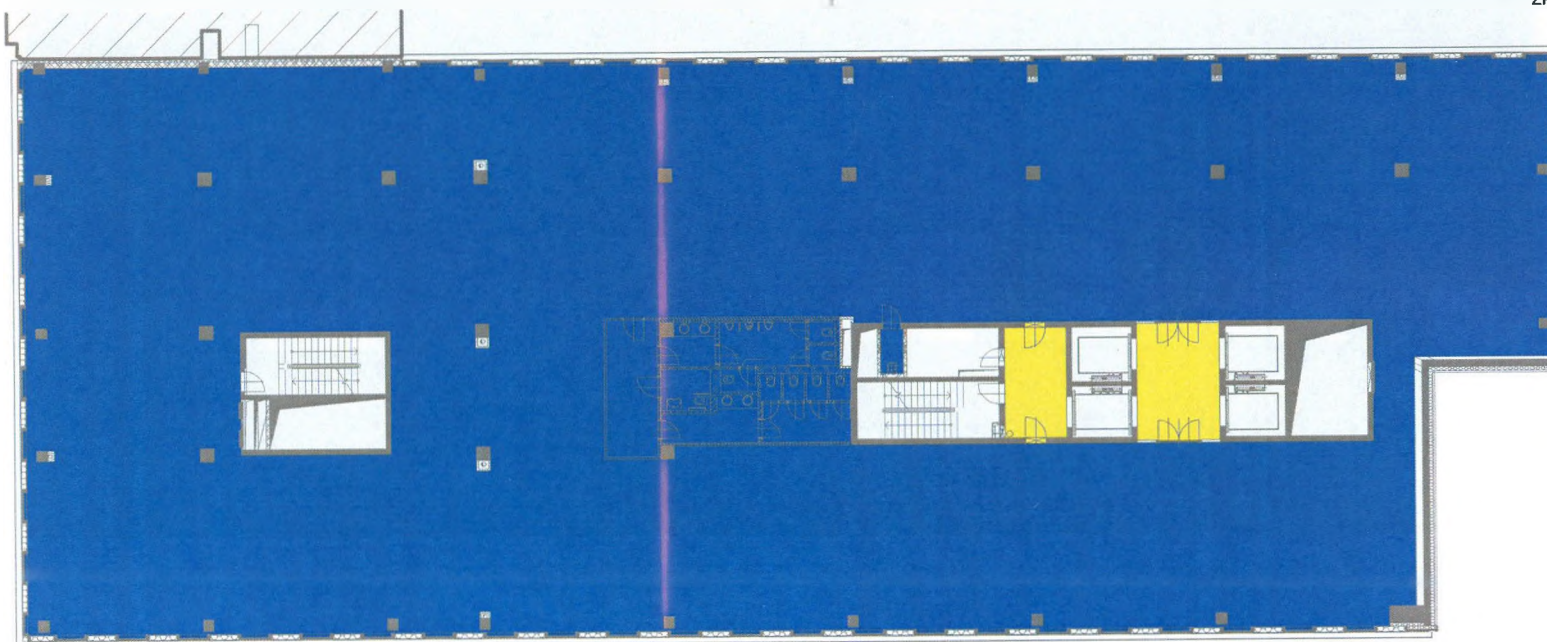
PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

2.NP

ZONES:

MF/G-1-VZP ČR kancelářská nájemní
plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

3.NP

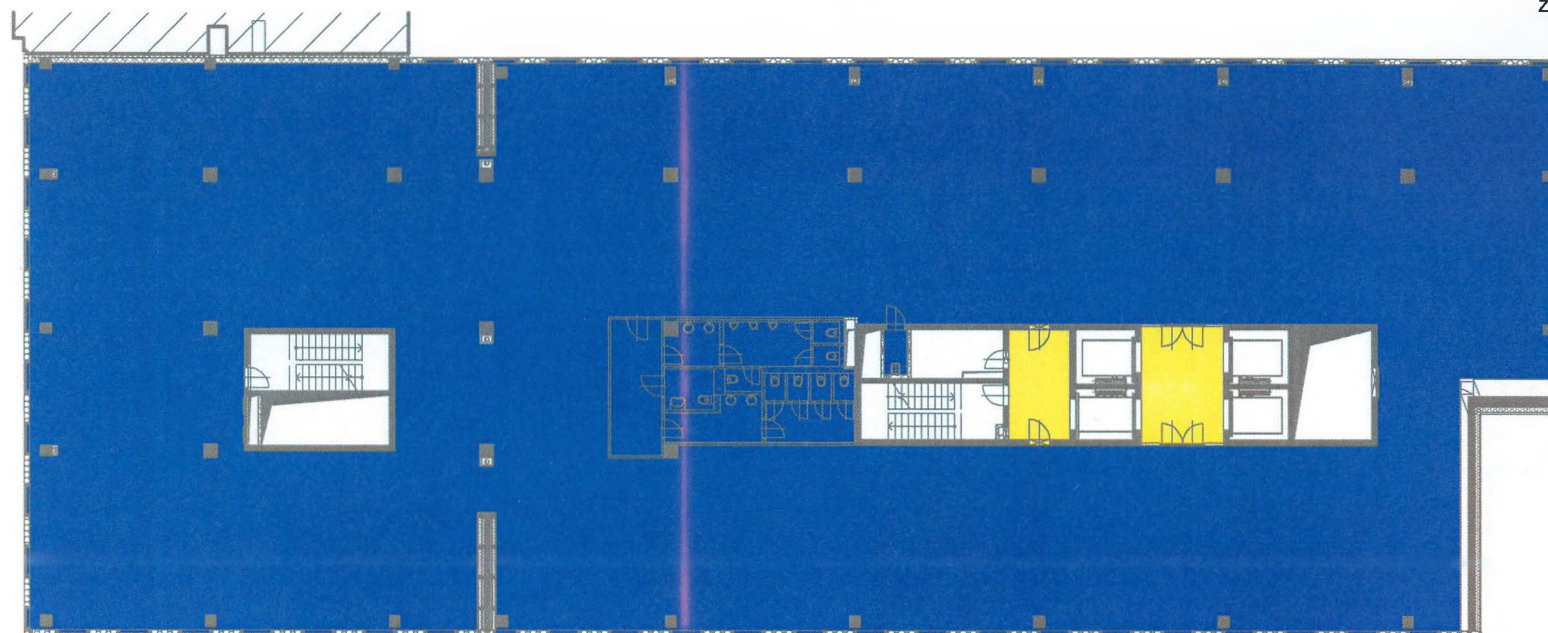
ZONES:

MF/G-1-VZP ČR kancelářská nájemní
plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



4.NP

ZONES:

MF/G-1-VZP CR kancelářská najemní
plocha

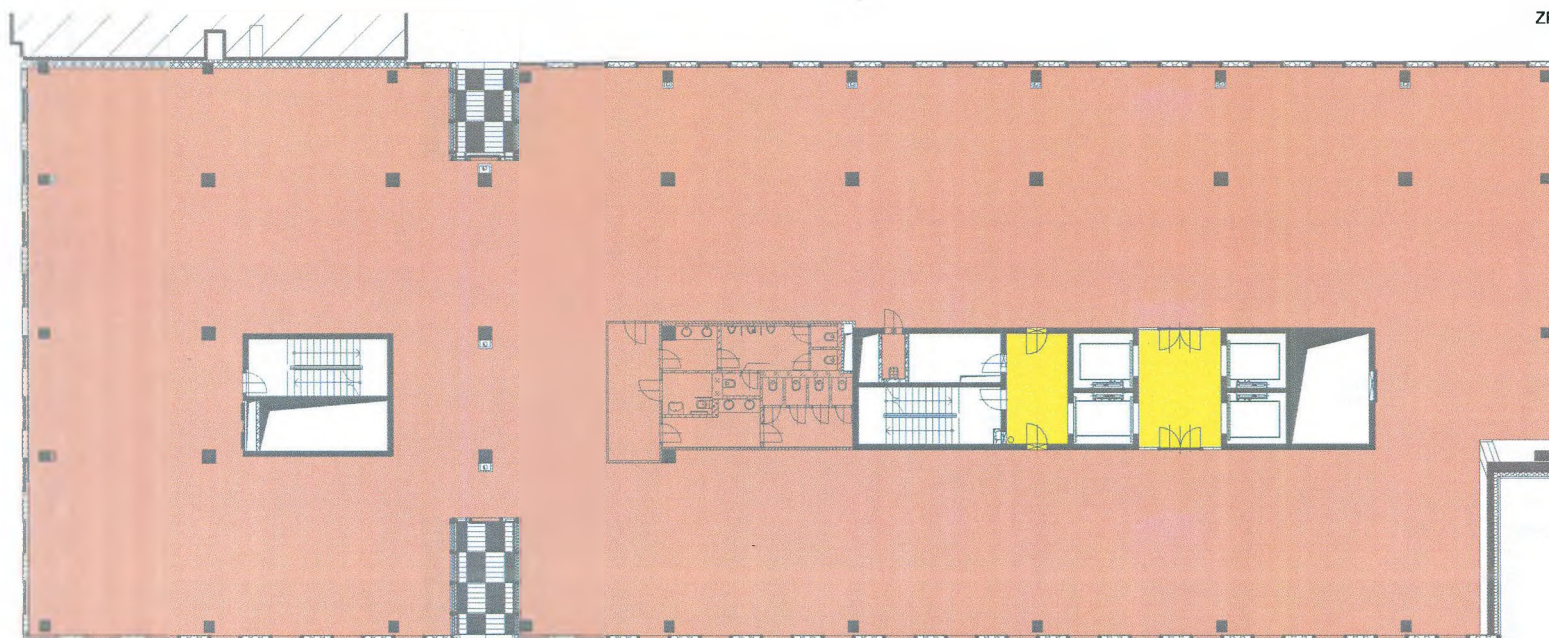
MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**

DATUM: **20.11.2015**

ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



5.NP

ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

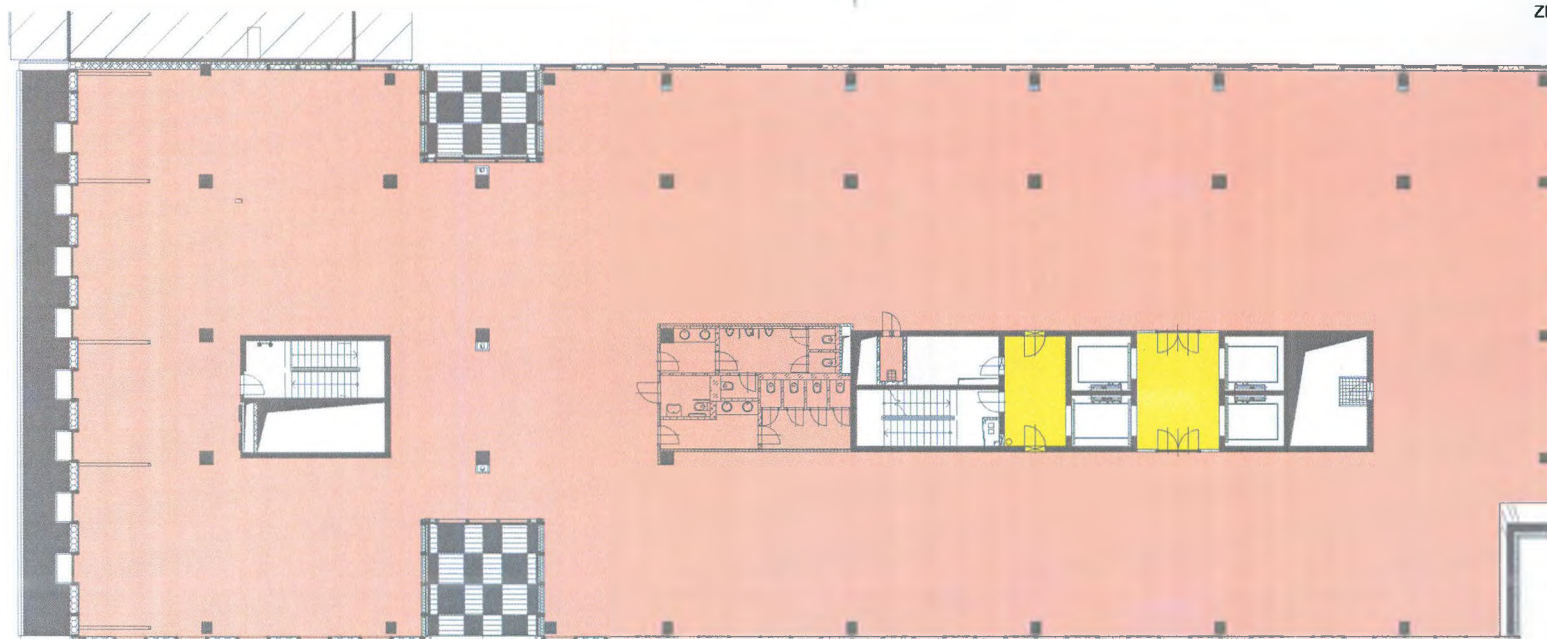
MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**

DATUM: **20.11.2015**

ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



6.NP

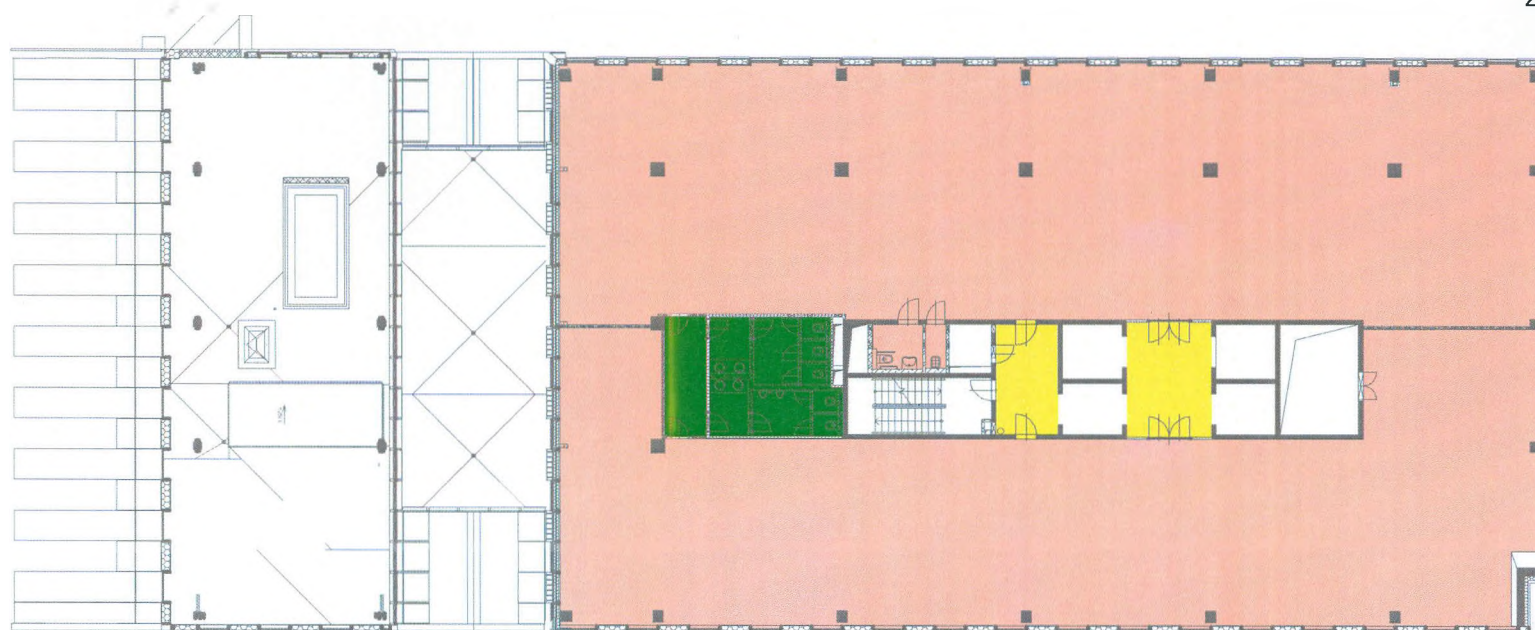
ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



7.NP

ZONES:

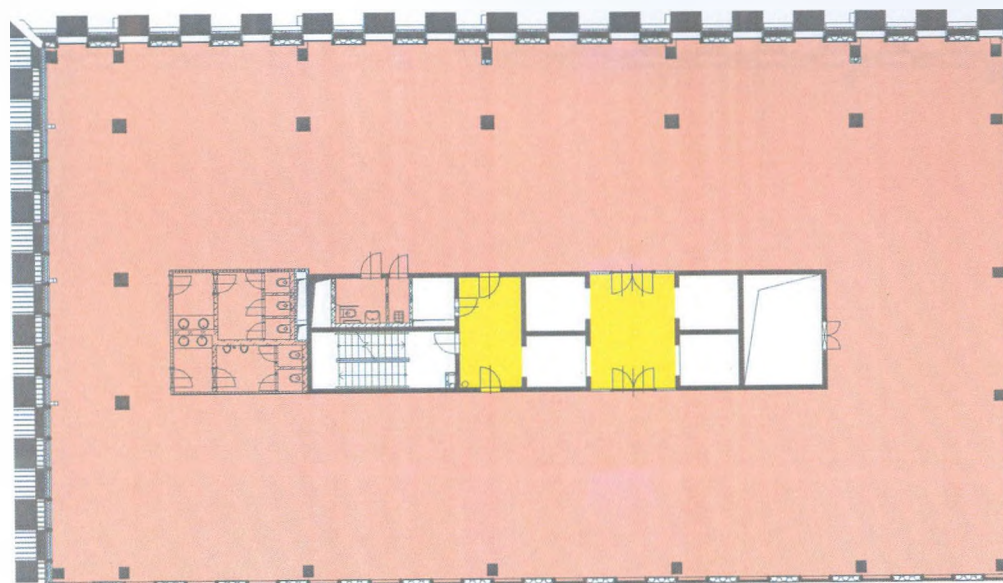
MF/G-2-sdílená plocha

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-1.2a-plocha užívaná
skupinou nájemců na daném patře



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



8.NP

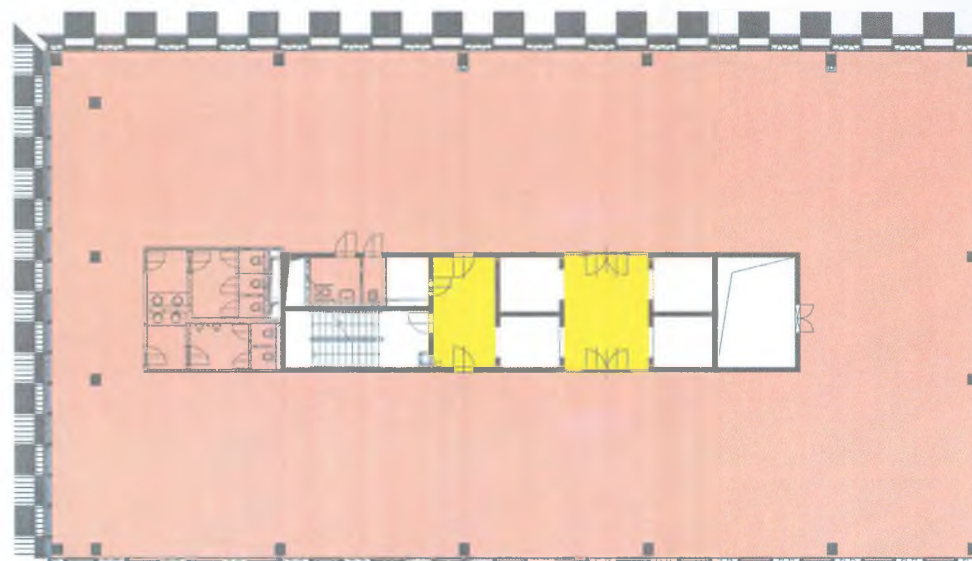
ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



9.NP

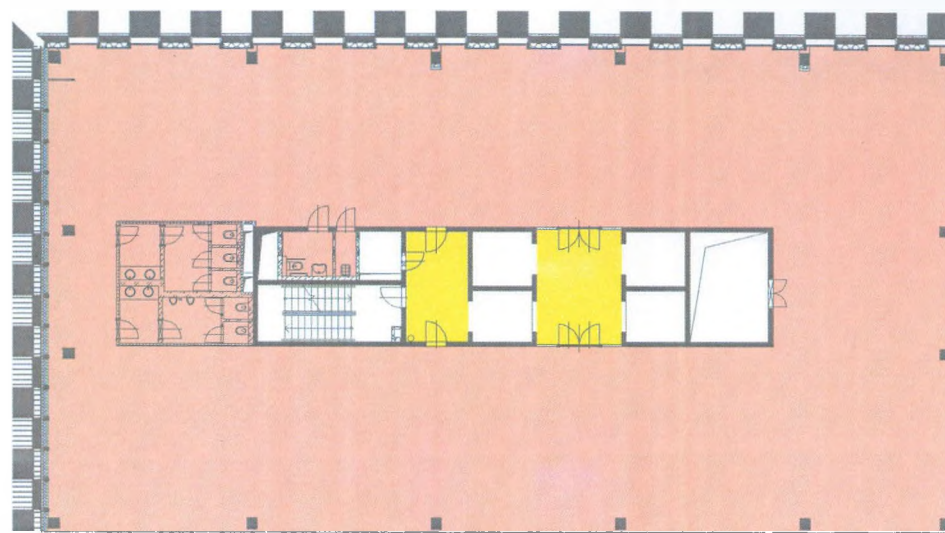
ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



10.NP

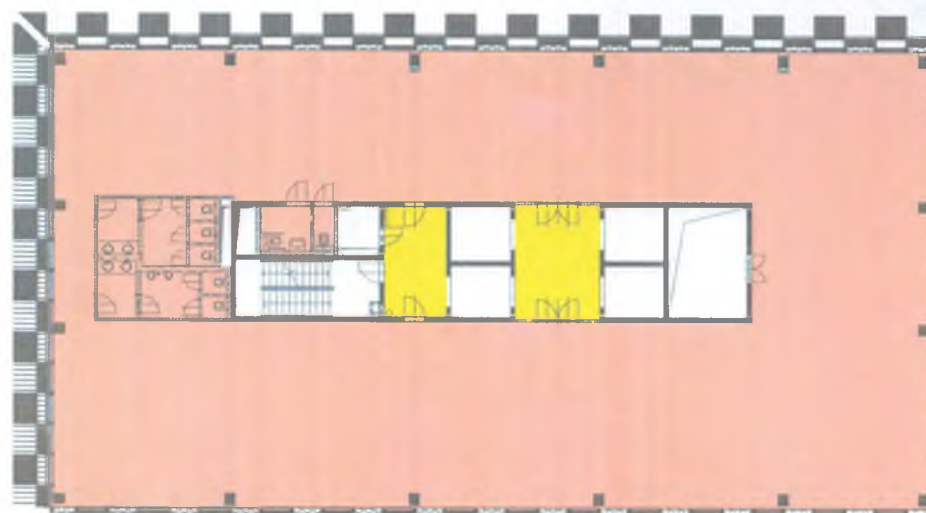
ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

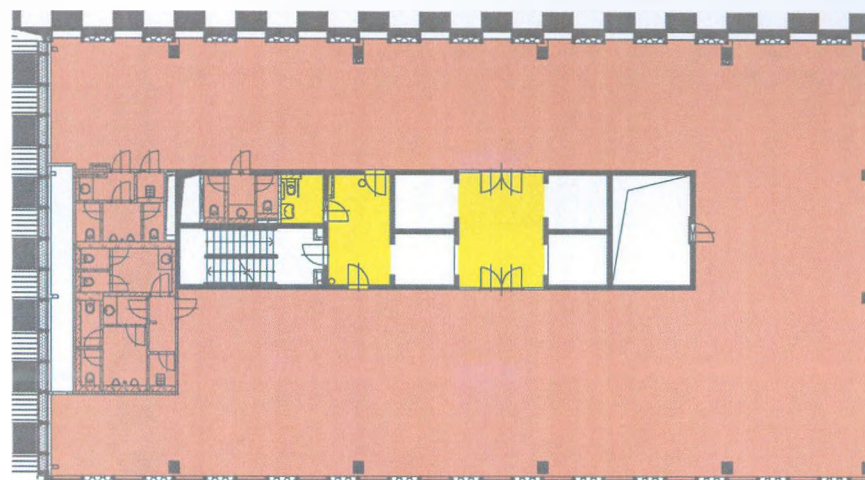


11.NP	
ZONES:	
MF/G-1-kancelářská nájemní plocha	
MF/G-2-sdílená plocha	

PROJEKT: **CRYSTAL**

DATUM: **20.11.2015**

ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



12.NP

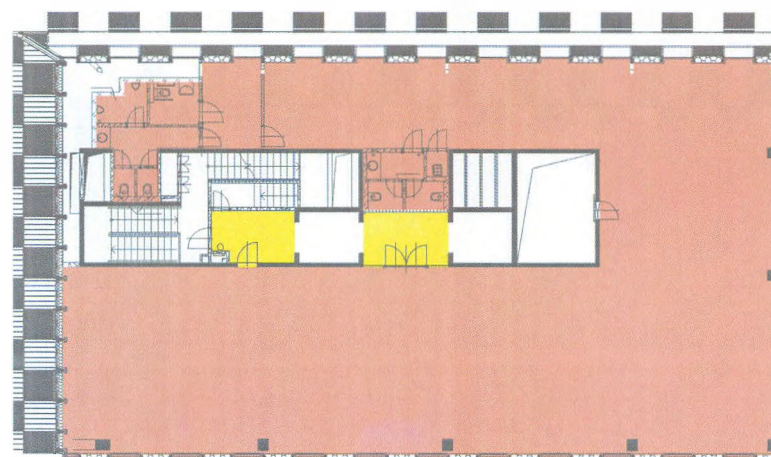
ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha



PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**



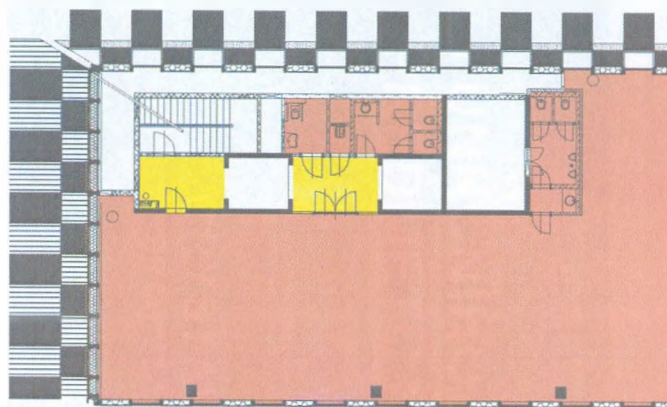
13.NP

ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-scílená plocha





PROJEKT: **CRYSTAL**
DATUM: **20.11.2015**
ZPRACOVAL: **GSK s.r.o.**

14.NP

ZONES:

MF/G-1-kancelářská nájemní plocha

MF/G-2-sdílená plocha





NÁVRH FUNKČNÍHO DOVYBAVENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

CRYSTAL
PRAHA 3

1.1. Kanceláře, zasedací místnosti, chodby kanceláří

Vstupní dveře do úseku viz. *Popis Vybavení budovy.*

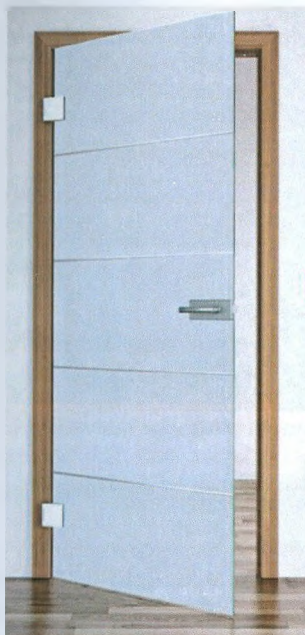
Kancelářské / chodbové
dveře

Vnitřní dřevěné prosklené jednokřídlé dveře Sapeli model Elegant 40 bez polodrážky, sklo sapelux bílé 4 mm - kalené, povrch dýha bříza, rozměr 800x2100 mm, zvuková neprůzvučnost $R_w = 27$ dB, včetně zárubně Obtus, povrch dýha bříza, rozměr 800x2100x100 mm, příslušenství: kování Tonic Line klika-klika, kulaté rozety, vložkový zámek bez vložky, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dveřní zarážka.



Dveře pro hovorný

Vnitřní celoskleněné jednokřídlové dveře Sapeli model Sapglass, bez požadavku na zvukovou neprůzvučnost, sklo bílé satináto 8 mm - kalené tl. 8 mm, 4 pruhy, rozměr 800x2100 mm, včetně zárubně Obtus, povrch dýha břiza, rozměr 800x2100x100 mm, příslušenství: kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, bez vložky, závěsy Bari, dveřní zarážka



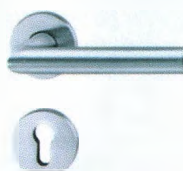
Klika BASIC 2



Závěs BARI

Dveře mezikancelářské
a pro racky

dveře jednokřídlé, plné, hladké, bezfalcové s povrchovou úpravou dýha javor/bříza, rozměr ca 800 / 2 100 mm. typ Sapelli Elegant 10, kování rozetové, nerez, klika-koule (Tonic Line). Dřevená obložková zárubeň Sapelli Elegant 10 model OBTUS, skryté závěsy Saptec 340



Příčky
(viz spaceplan)

SDK

Příčky sádkartonové, tloušťka 100 mm, oboustranně dvojité opláštěné, od horní hrany dvojité podlahy po dolní hranu hrubého stropu, zvuková neprůzvučnost R_w' min. 37dB.
Referenční výrobek: Knauf, Rigips W112.

Výmalba bílou barvou. *Referenční výrobek: HET / Primalex.*

Prosklené příčky
kuchyněk a místností
scanneru
(viz spaceplan)

Bezrámové prosklené příčky ze segmentů z kaleného skla tl. 6 mm. V případě kuchyněk doplněné o prosklené dvevní křídlo rozměru 2 100 x 800 mm, alternativně dle výrobních možností 2 950 x 800 mm, kování klika – klika, dvevní vložka, zarážka

Prosklené příčky
zasedacích místností
(viz spaceplan)

Rámové prosklené příčky s dvojitým zasklením z bezpečnostního skla ESG, tloušťka 100 mm. Zvuková neprůzvučnost R_w' min. 37dB.
Referenční výrobek: např. Partena P85.



Podlaha

viz. Popis Vybavení budovy.

Podlahová krytina

Kobercové čtverce pro vysokou zátěž, včetně soklových lišt výšky 50mm.
Referenční výrobek: Heuga New Horizon II



Podhled

viz. Popis Vybavení budovy.

Vnitřní rolety

viz. Popis Vybavení budovy.

Vypínače a zásuvky

viz. Popis Vybavení budovy.

Topení

Doplnění lokálních nástěnných ovládacích prvků topení / chlazení s individuálním nastavením dle rozdělení prostor (spaceplan nájemce), vč. zareglování topného systému.



Vzduchotechnika

Zareglování systému vzduchotechniky dle rozdělení prostor (spaceplanu nájemce).
Dopojení odvětrání clientských kuchyněk v rámci připojení na VZT odtah v příslušném jádře budovy. Úprava systému VZT dle rozmístění

	kopírovacích zařízení a dle rozmístění a výměry zasedacích místností – viz spaceplan.
Chlazení	Doplnění lokálních nástěnných ovládacích prvků topení / chlazení s individuálním nastavením dle rozdělení prostor (spaceplan nájemce), vč. zaregulování systému chlazení. Úprava systému chlazení dle rozmístění a plochy zasedacích místností – viz spaceplan.
EPS/SHZ	Úprava systémů a koncových prvků EPS / SHZ dle rozdělení prostor (spaceplan nájemce)
Slaboproud	Strukturovaná kabeláž Cat 6 E (Kategorie kabelů a patch panelů 6e / Počet datových zásuvek pro jedno prac. místo 2,5 / Dodavatel musí mít platnou certifikaci dle normy: ANSI/TIA/EIA 568C, CELENEC EN 50173:2010 a ISO/IEC 11801:2010 / Měření kabelových tras dle ISO11801 Channel Class E / Vypracování měřicího protokolu k příloze o předání stavby / Kategorie optických kabelových tras: MM 50/125 SCpc OM3, SM 9/125 SCpc OS1 / Záruka na všechny kabelové trasy 20let)

1.2 Kuchyňky

Příčky SDK	Příčky sádkartonové, oboustranně dvojité opláštěné, od horní hrany dvojité podlahy po dolní hranu hrubého stropu, zvuková izolace R_w min. 37dB. S výztuhami pro kotvení kuchyňských skříněk. V rozsahu dle spaceplanu doplněné o bezrámové prosklené části. <i>Referenční výrobek: Knauf, Rigips W116</i> Výmalba bílou barvou. <i>Referenční výrobek: HET.</i>
Podlahová krytina:	Podlahovina v pásech, případně čtvercích (vinyl) <i>Referenční výrobek: Nora Noraplan</i>



Kuchyňská linka:	Pracovní deska z laminované dřevotřísky délky dle spaceplanu <i>Referenční výrobek: Egger, Kaindl, Woodego.</i> Pohledové plochy z lakované MDF 18 mm, v barvě RAL. Korpusy z lamino desek bílých, hrany ABS. Závěsné skřínky nad kuchyňskou linkou. Spotřebiče: myčka, mikrovlnná trouba, lednice. <i>Referenční výrobek: AEG.</i> Dřez zapuštěný pod desku, nerezový. <i>Referenční výrobek: Franke.</i> Baterie stojánková, páková, směšovací, provedení chrom. <i>Referenční výrobek: Grohe.</i>
------------------	--



Vypínače a zásuvky

Úprava a rozdělení standardně sdruženého osvětlení pro daný nájemní prostor na ovládání po jednotlivých prostorech, vč. doplnění ovladačů světél dle rozdělení prostor (spaceplan nájemce). *Referenční výrobek ovladačů světél: Schneider Electric Merten M-Plan, barva bílá.*



Instalace silnoproudých okruhů a zásuvek pro kuchyňské linky.

Elektro:

Kompletní připojení spotřebičů na samostatné okruhy kuchyněk.

Sanita:

Kompletní dopojení vodovodu a kanalizace, zapojení lokálních zásobníkových ohřevů TUV umístěných v kuchyňské lince

1.3 Server

Dveře

Celokovové požární dveře s požární odolností dle PD, jednokřídlé, plné, hladké, s povrchovou úpravou práškový lak, barva RAL, rozměr ca 900 / 2 100 mm.

Referenční výrobek: Hasil.

Bezpečnostní kování rozetové, koule – klika.

Referenční výrobek kování: ASSA-ABLOY IKON SX, bezpečnostní zámek ABLOY EL 560

Příčky SDK

Bezpečnostní sádkkartonové příčky s požární odolností dle PD, tloušťka 100 mm, oboustranně dvojité opláštěné, od horní hrany dvojité podlahy po dolní hranu hrubého stropu, zvuková izolace R_w' min. 37dB.

Referenční výrobek: Knauf, Rigips W118.

Výmalba bílou barvou. *Referenční výrobek: HET.*

Zdvojená podlaha

Zdvojená podlaha s antistatickým PVC a s uzemněním na zemnici soustavu objektu v serverovně. *Referenční výrobek: Fatra Dynamik.*

Úprava SHZ

Vymístění vodních sprinklerových hlavíc z prostoru serverovny. Instalace plynového hašení serverovny.

EPS

viz. Popis Vybavení budovy.

Chlazení: Chlazení pomocí 2 nezávislých zařízení (okruhů), každé o chladícím výkonu 20 kW. Celkový chladicí výkon pro chlazení serverovny je 40 kW, s tím, že 20 kW chladicího výkonu bude zálohováno pomocí objektového DA pro případ výpadku elektrické energie.

Zálohování Zálohování chlazení a ESI rozvaděče přes objektový DA (bez UPS)

1.4 Patrová místnost pro rack IT

Dveře Standardní dveře kanceláři - dveře jednokřídlé, plné, hladké, bezfalcové s povrchovou úpravou bříza, rozměr ca 800 / 2 100 mm, v spodní části provětrávací mřížka. *Referenční výrobek: Sapeli Elegant 10,*

Kování rozetové, nerez, klika-klika. *Referenční výrobek: Assa Abloy Basic.*

Zárubně dřevěné v dekoru dvevního křídla pro bezfalcové dveře. *Referenční výrobek: zárubeň Obtus*

Příčky SDK Příčky sádkartonové, tloušťka 100 mm, oboustranně dvojité opláštěné, od horní hrany dvojité podlahy po dolní hranu hrubého stropu, zvuková izolace R_w min. 37dB. Bez požadavků na nadstandardní požární odolnosti běžné SDK příčky. *Referenční výrobek: Knauf, Rigips W118.* Výmalba bílou barvou. *Referenční výrobek: HET.*

Zdvojená podlaha Zdvojená podlaha s antistatickým PVC a s uzemněním na zemnicí soustavu objektu. *Referenční výrobek: Fatra Dynamik.*

SHZ SHZ jištění prostor dle projektu PBŘ

EPS Jištění prostor pomocí podstropních hlásičů EPS

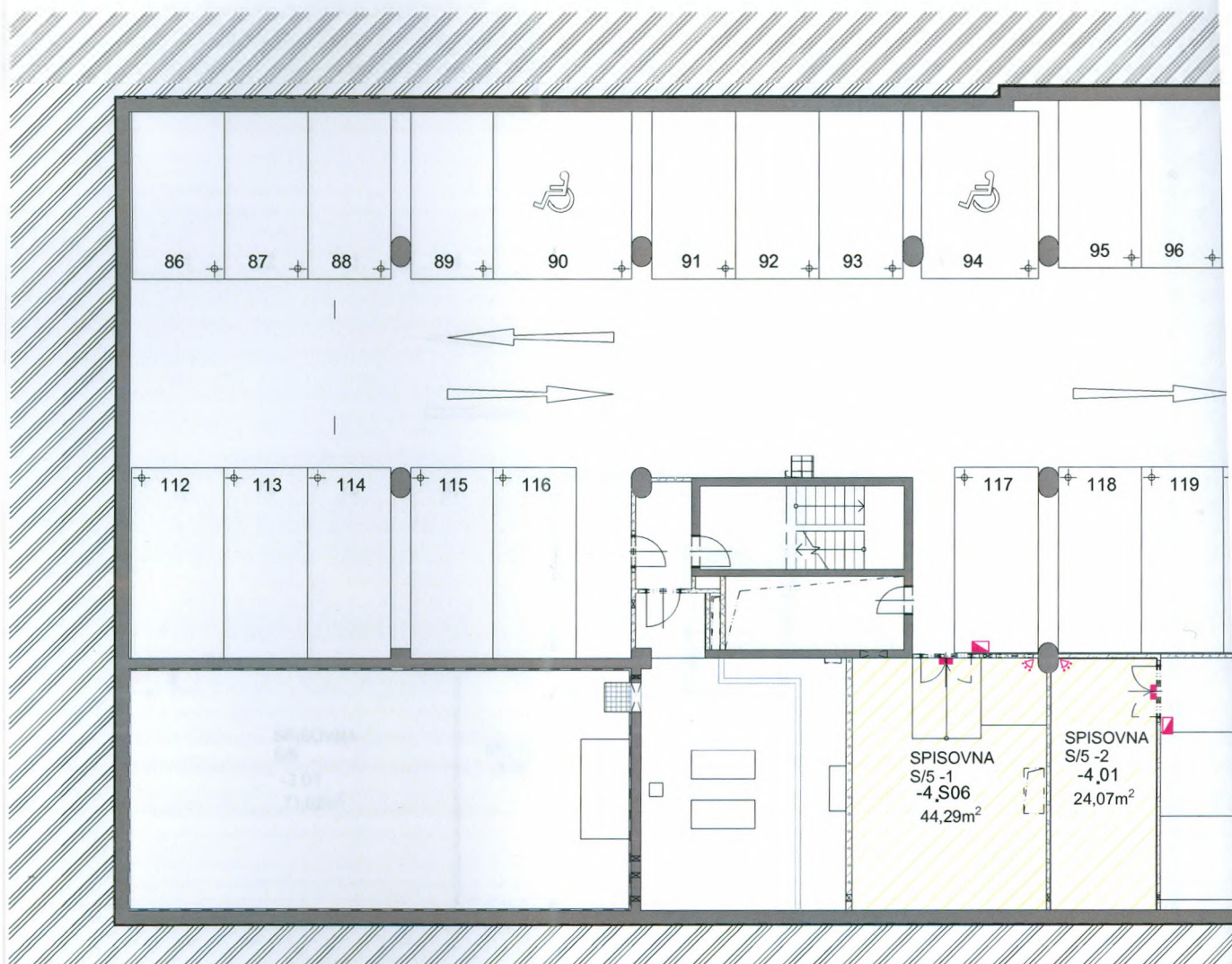
VZT: Podstropní ventilátor zajišťující provětrání prostoru přes dvevní mřížku a odtah ohřátého vzduchu. Sepnutí ventilátoru při dosažení mezní teploty, cca 25 C.

Chlazení: Do kapacity 800 W dochlazováno pomocí VZT ventilátoru, viz.výše.

Zálohování / silnoproud: Kabelové, či zásuvkové připojení prostoru pod podlahou na zálohované, či nezálohované silnoproudé okruhy.

1.5 Dodávka klienta – není součástí Standardu budovy ani Dovybavení Předmětu nájmu

- vybavení prostor nábytkem
- elektronický zabezpečovací systém prostor, CCTV monitoring nájemních prostor, docházkový systém
- bezvýpadkové silové napájení zálohovaných zásuvek (klientská UPS)
- bezvýpadkové silové napájení zálohovaných obvodů serverovny (klientská UPS)
- orientační systém klienta



LEGENDA PŘÍČEK:

□ Zděné příčky

— Železobeton

LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

□ ÚSTŘEDNA EZS

□ OVLÁDACÍ PANEL - KLÁVESNICE

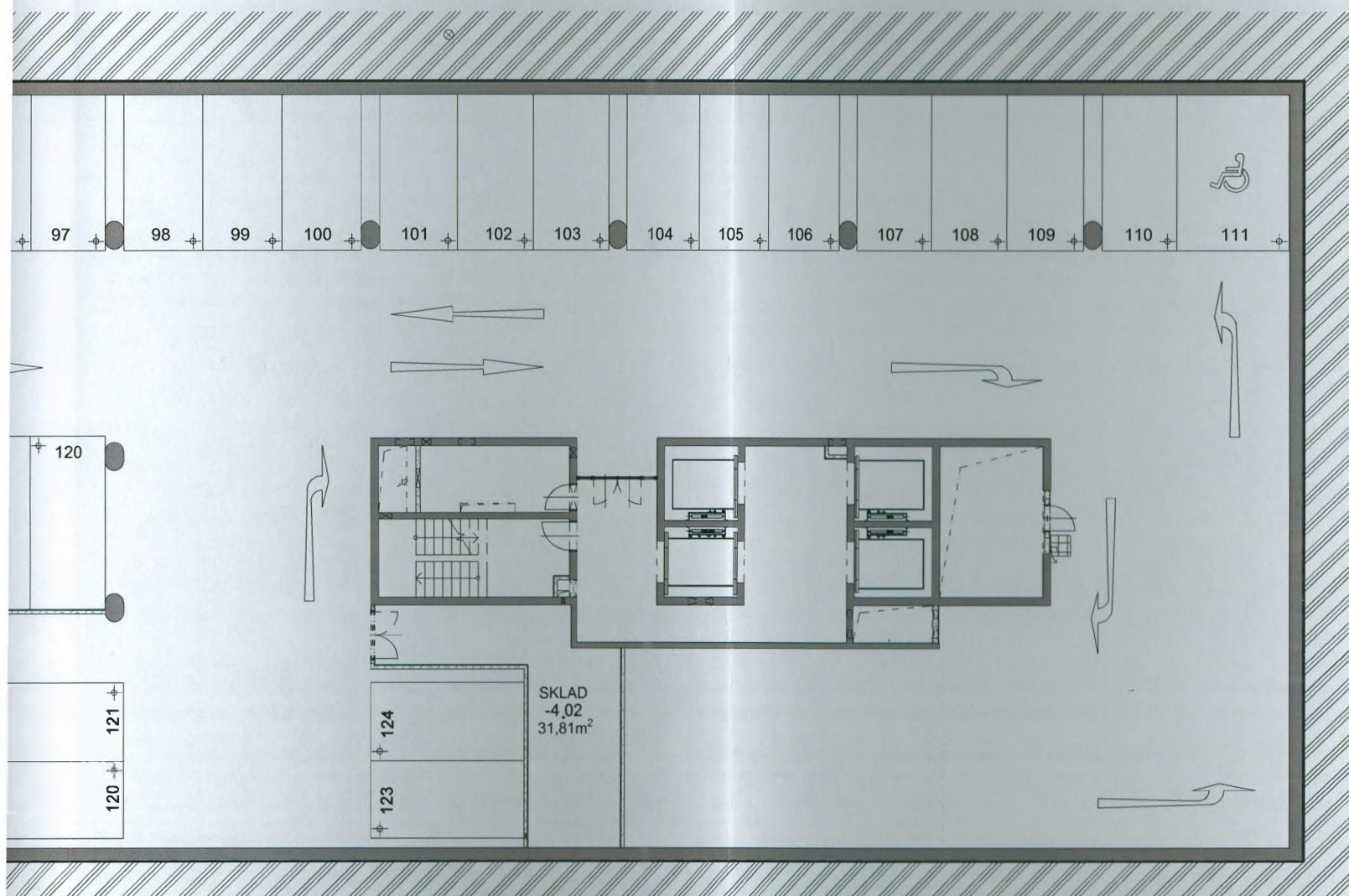
□ PIR DETEKTOR POHYBU

□ MAGNETICKÝ KONTAKT

□ ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří

□ Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP

□ Domovní telefon



verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 4.PP / SPACEPLAN / SLP

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | MĚŘÍTKO 1:200



LEGENDA PŘÍČEK:

Železná plátka

Železobeton

LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

ÚSTŘEDNA EZS

OVLÁDACÍ PANEL - KLÁVESNICE

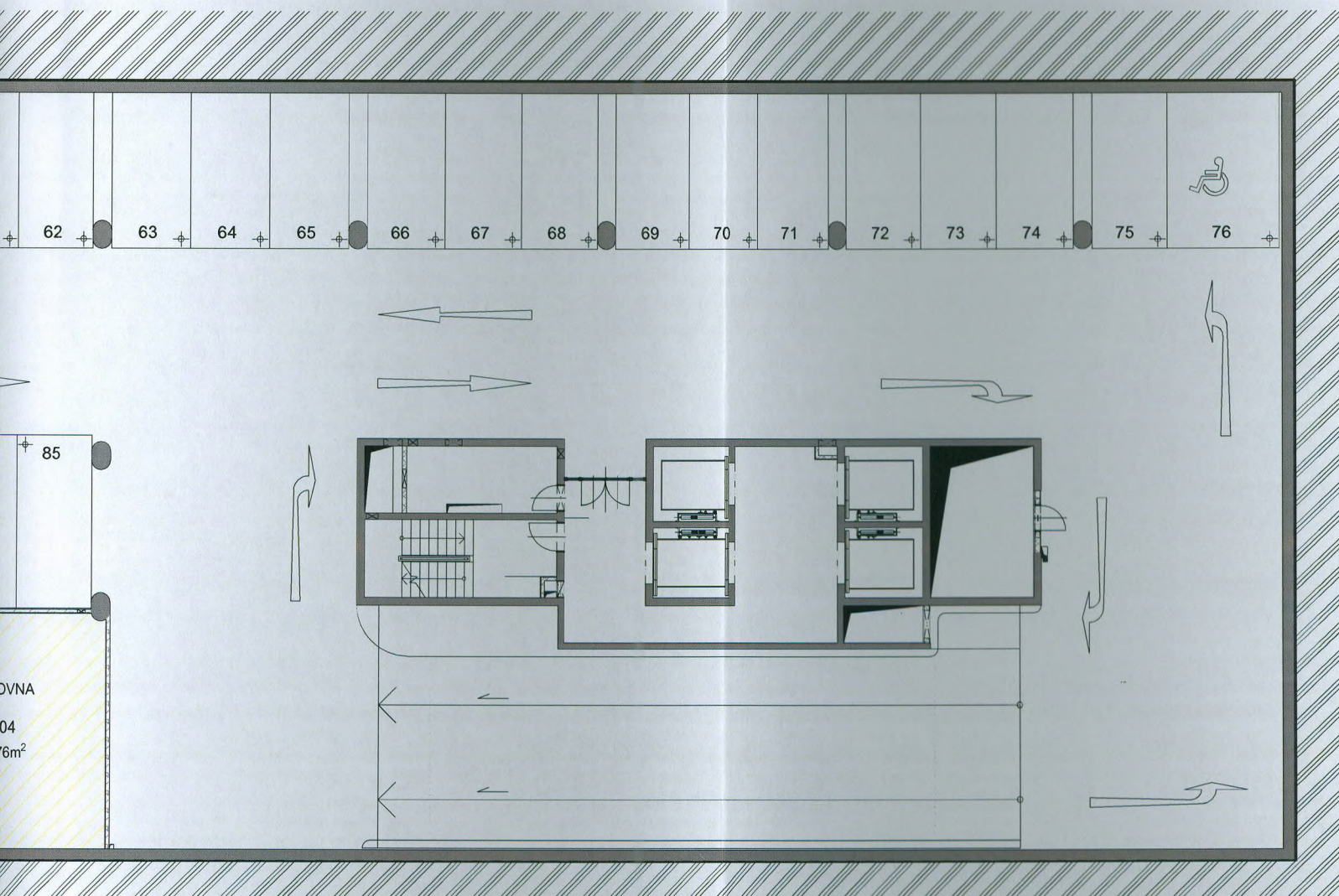
PIR DETEKTOR POHYBU

MAGNETICKÝ KONTAKT

ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří

Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP

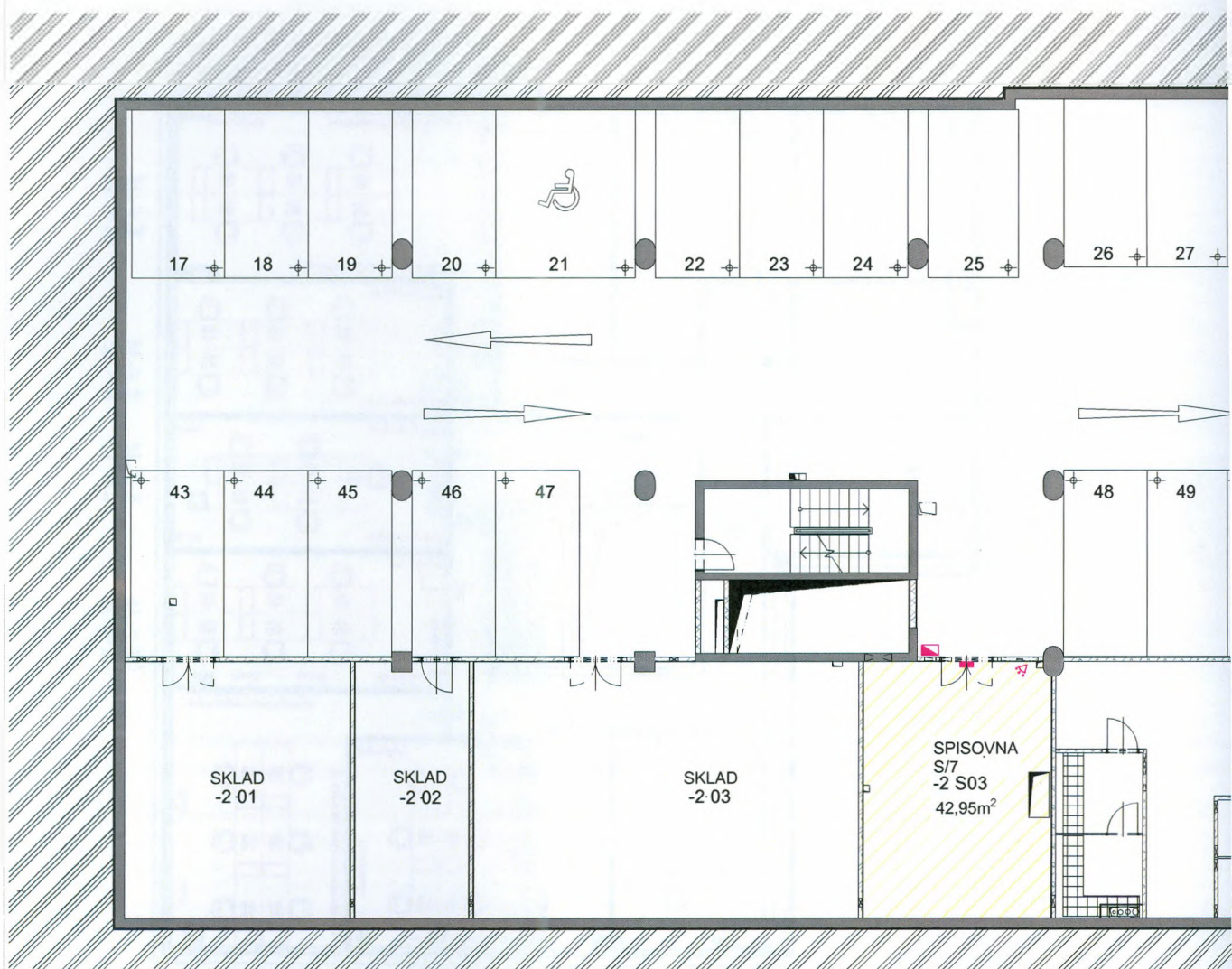
Domovní telefon



verze 2015.10.22, 10:00

PŮDORYS 3.PP / SPACEPLAN / SLP

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | M



LEGENDA PŘÍČEK:

▨ Zděné příčky

— Železobeton

LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

175 ÚSTŘEDNA EZS

OVĚŘOVACÍ PANEL - KLÁVESNICE

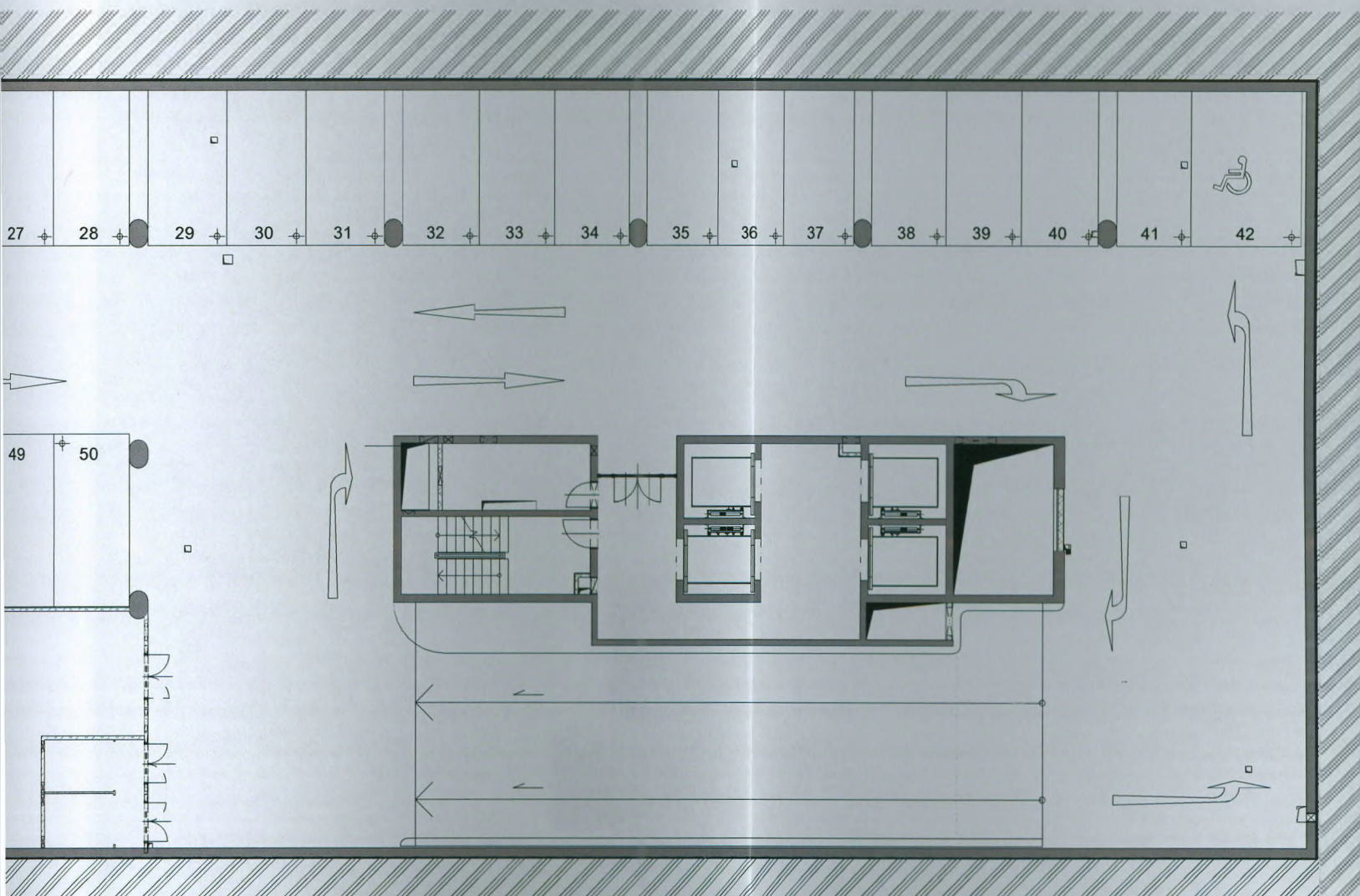
PIR DETEKTOR POHYBU

MAGNETICKÝ KONTAKT

ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří

Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP

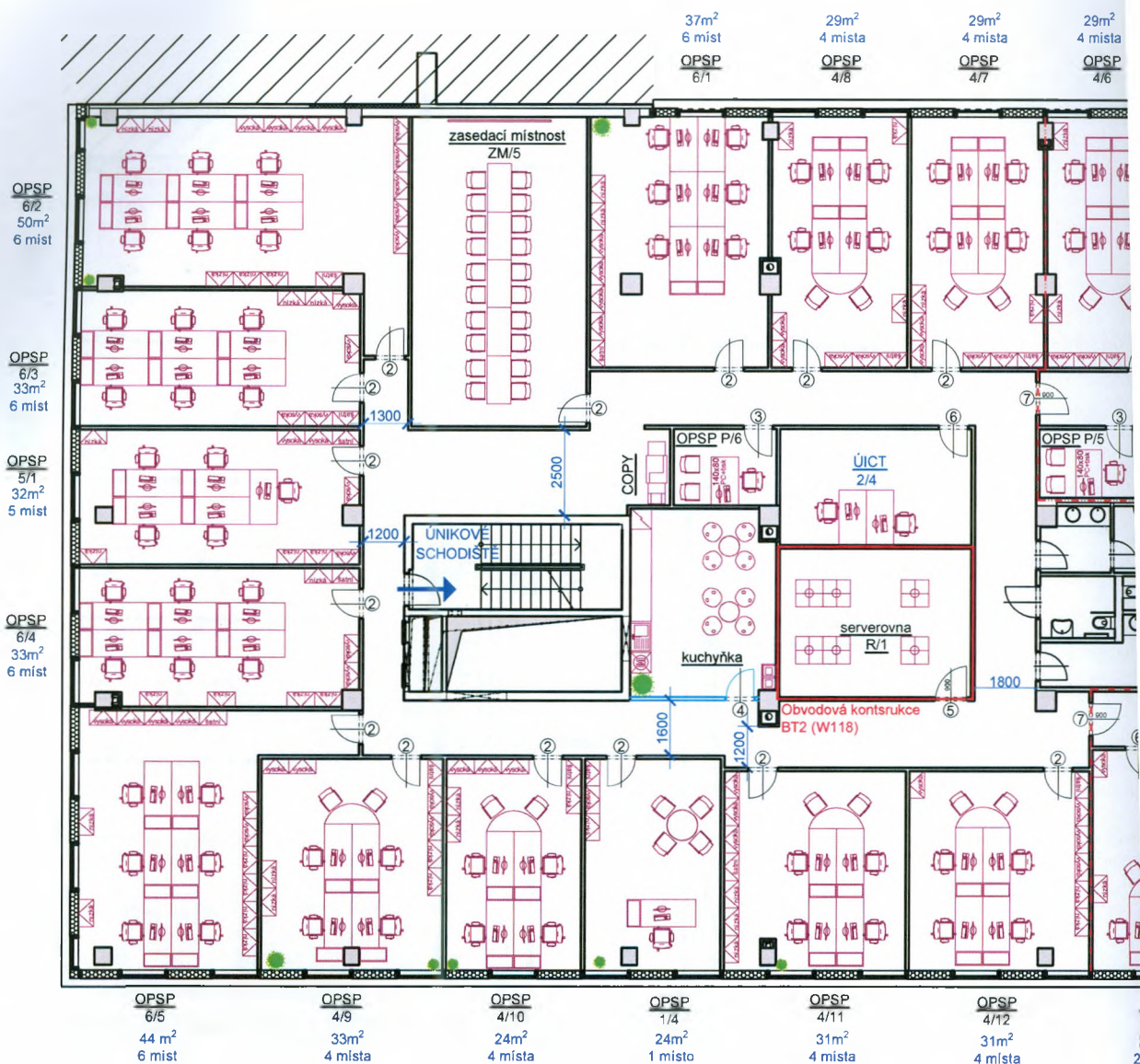
Domovní telefon



verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 2.PP / SPACEPLAN / SLP

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | MĚ

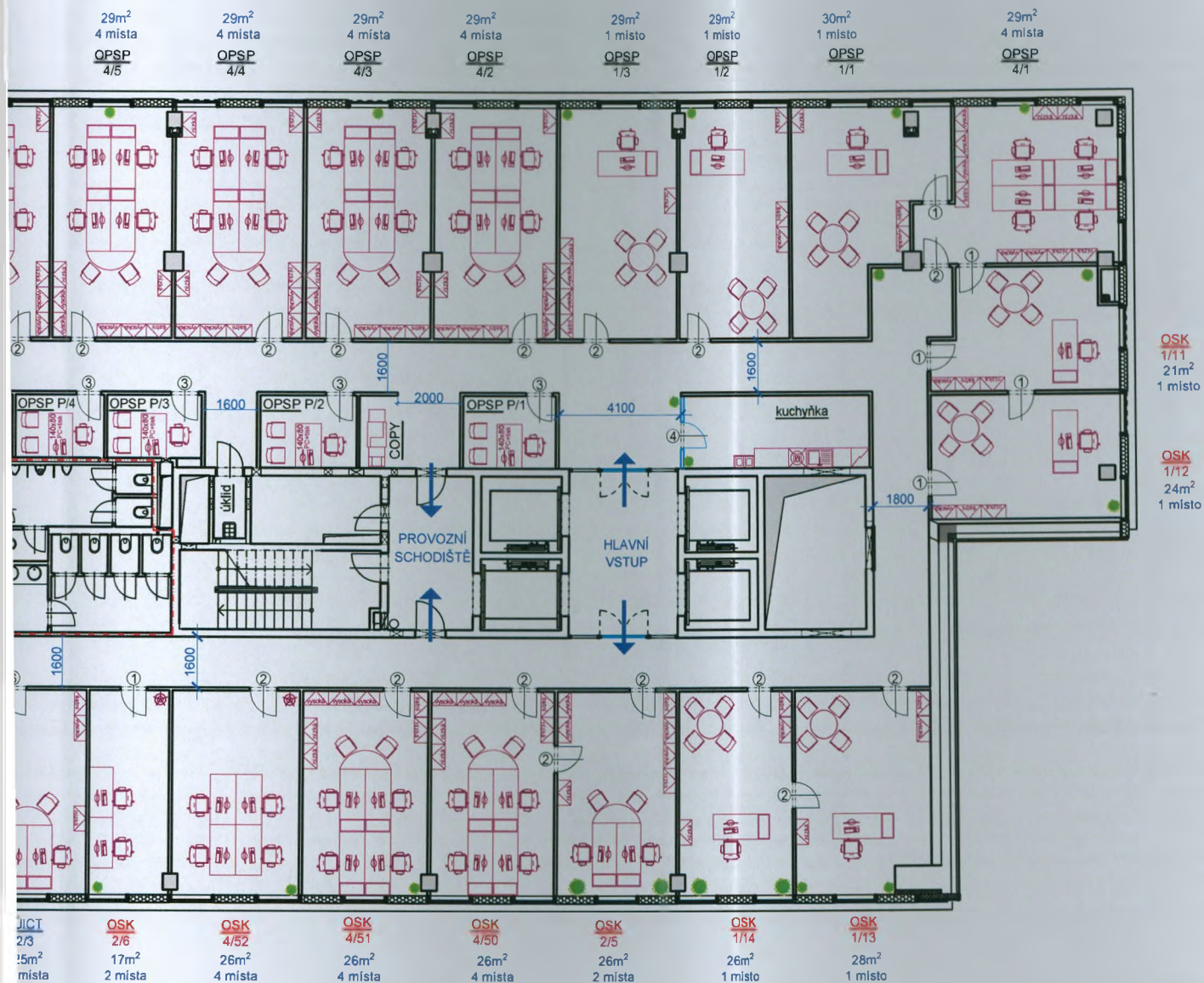


LEGENDA PŘÍČEK:

- SDK příčky, tl. 100mm, W112, Rw min 45 dB, výmalba bílou barvou
- Prosklené příčky bezrámové, jednoduché zasklení, sklo tl. 8mm,
- Prosklené příčky rámové, dvojité zasklení, tl. 100mm, Rw min 37 dB, např. Partena P85
- - Hranice dělení požárního úseku v rámci patra

LEGENDA DVEŘÍ:

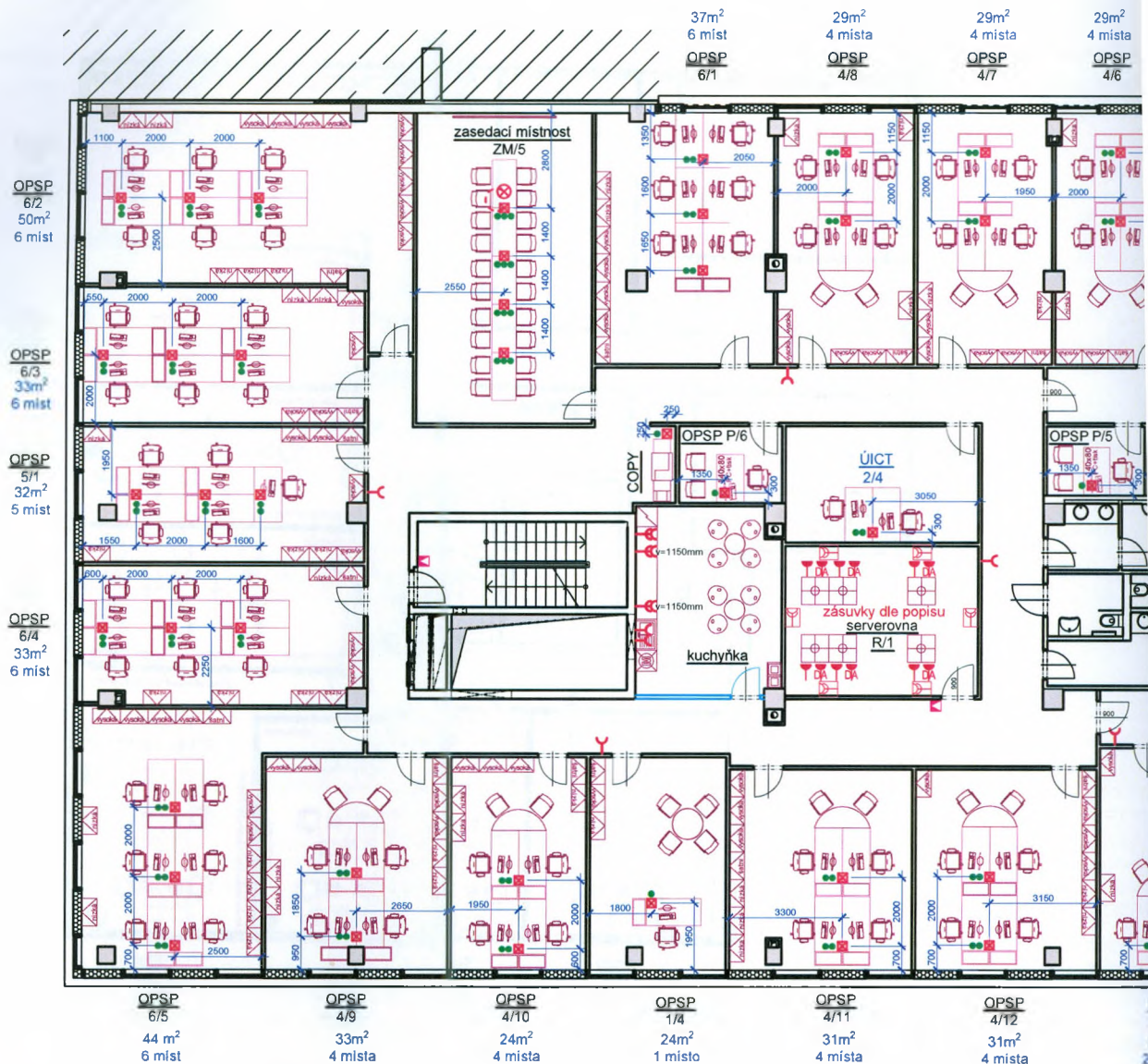
- šířka dveří 800mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- výška dveří 2100mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- ① Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line klika-klika
- ② Dřevěné dveře se skleněnou výplní, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line klika-klika.
- ③ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo bílé kalené 8mm čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka.
- ④ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo kalené 8mm čiré, osazené do prosklené příčky, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka.
- ⑤ Celokovové požární dveře s požární odolností dle DPS, Práškový lak RAL, 900x2100mm. Bezpečnostní kování klika-klika, třída BT2, samozavírač, elektromechanický zámek ovládaný čtečkou ACS
- Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line koule-klika, samozavírač. K místnosti RACKu bude do dveří osazena větrací mřížka pro přívod vzduchu.
- ⑦ Dřevěné dveře se skleněnou výplní s požární odolností dle PBR, 900x2100, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, samozavírač, rozetové kování Tonic Line klika-klika.



verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 2.NP / SPACEPLAN

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | M



Podlahové krabice LEGRAND Mosaic 18 modulů:

- 2x LAN, 4x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)
- 4x LAN, 7x 230V (z toho 4x 230 napojeno na DA)
- 6x LAN, 6x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)

Y 1x 230V - nástěnná zásuvka v.250mm

- ⊗ Projektor - příprava v podhledu pro stropní závěs
- 1x 230V, 1x LAN,
- HDMI+VGA propoj do podlahové krabice

LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

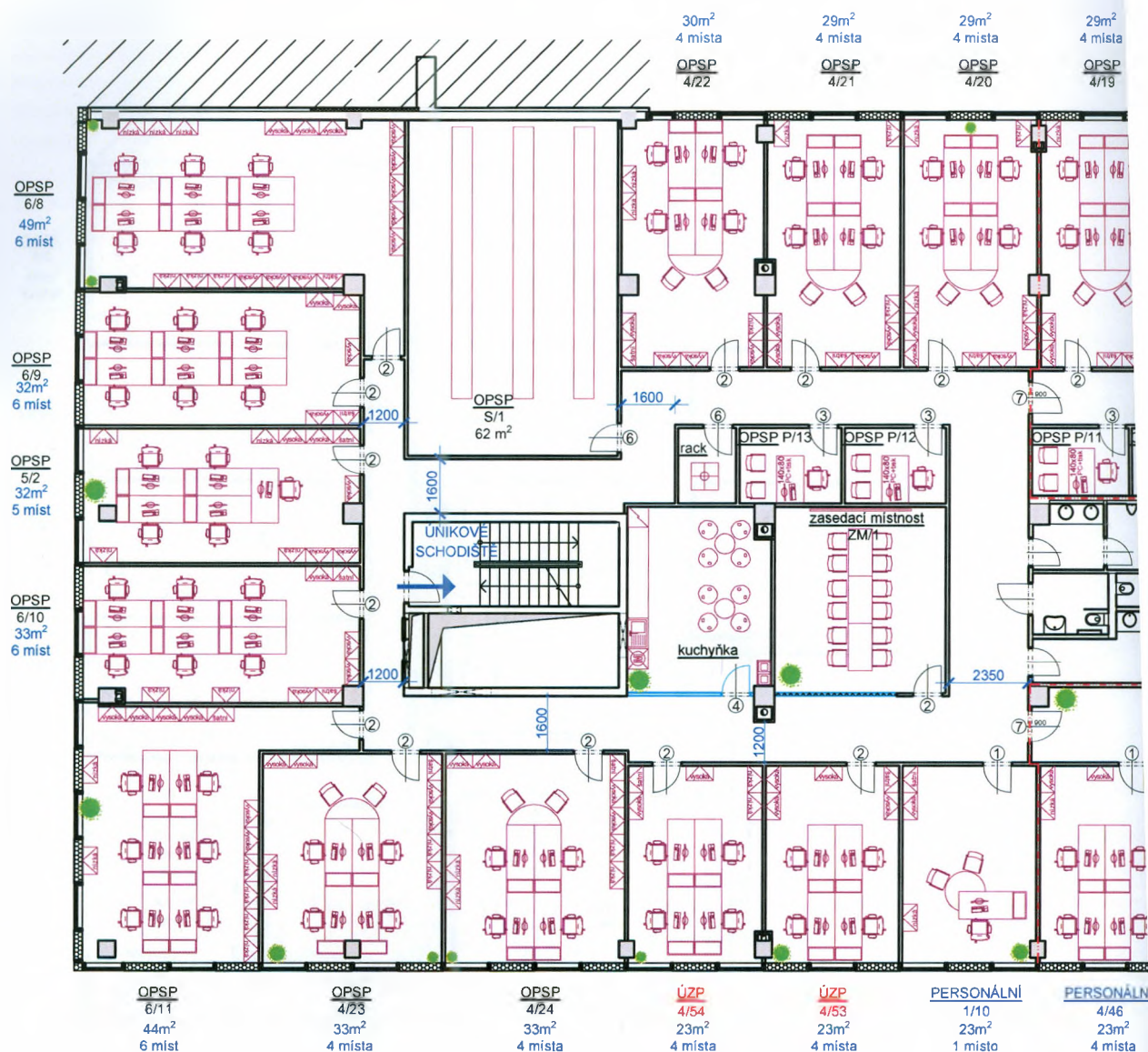
- ÚSTŘEDNA EZS
- OVĚŘOVACÍ PANEL - KLÁVESNICE
- PIR DETEKTOR POHYBU
- MAGNETICKÝ KONTAKT
- ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří
- Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP
- Domovní telefon

VYBAVENÍ SERVEROVNY:

- 1x230V/32A (IEC 309 32A) napoj
- 1x230V/32A (IEC 309 32A) - volná
- 2x230V/16A - zásuvky v kabelové
- kabelový žlab po celém obvodu m

CELKEM V SERVEROVNĚ:

- 6x230V/32A (IEC 309 32A) napoj
- 6x230V/32A (IEC 309 32A) - volná
- 12x230V/16A - zásuvky v kabelové

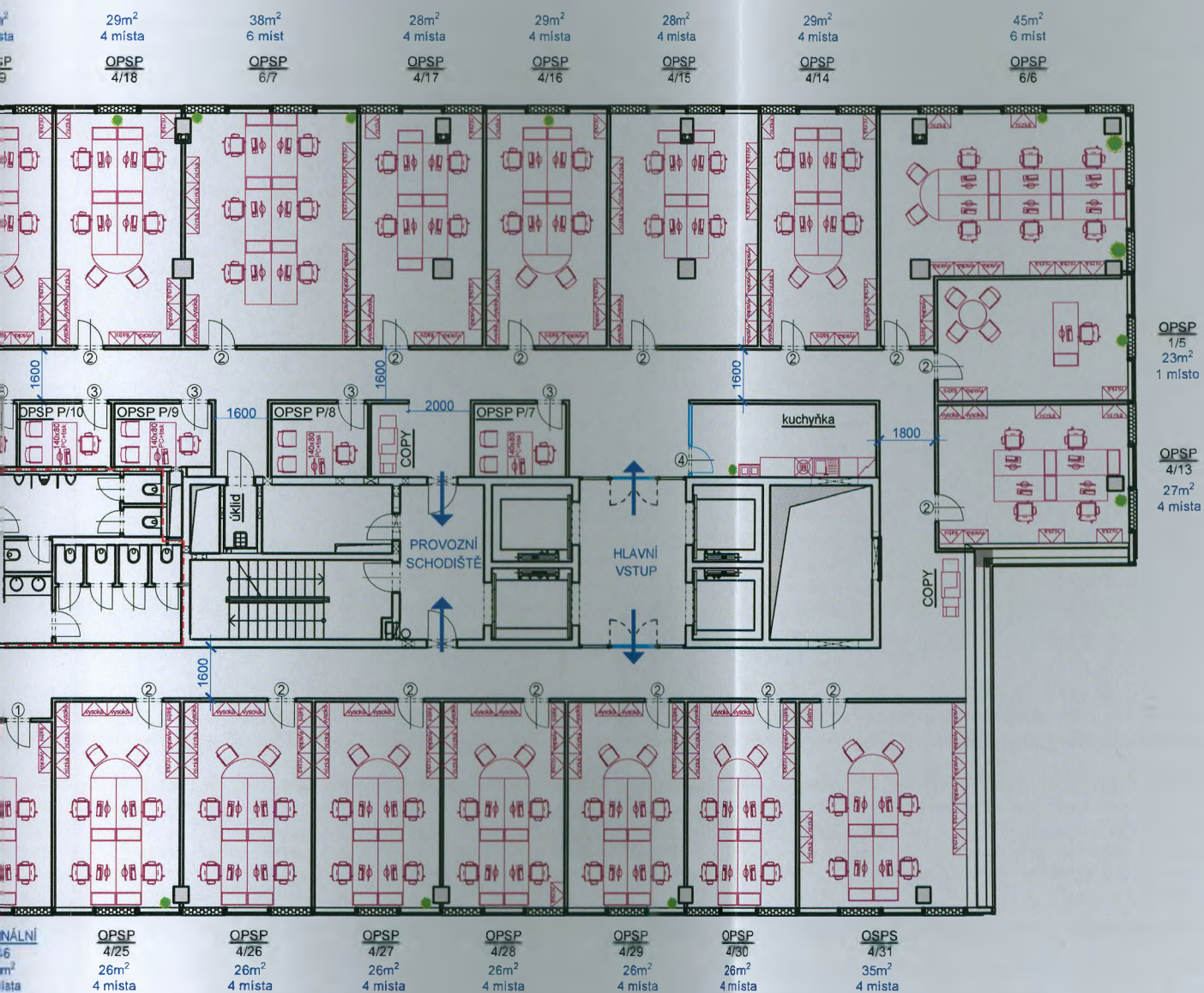


LEGENDA PŘÍČEK:

- SDK příčky, tl. 100mm, W112, Rw min 45 dB, výmalba bílou barvou
- Prosklené příčky bezrámové, jednoduché zasklení, sklo tl. 8mm,
- Prosklené příčky rámové, dvojité zasklení, tl. 100mm, Rw min 37 dB, např. Partena P85
- — Hranice dělení požárního úseku v rámci patra

LEGENDA DVEŘÍ:

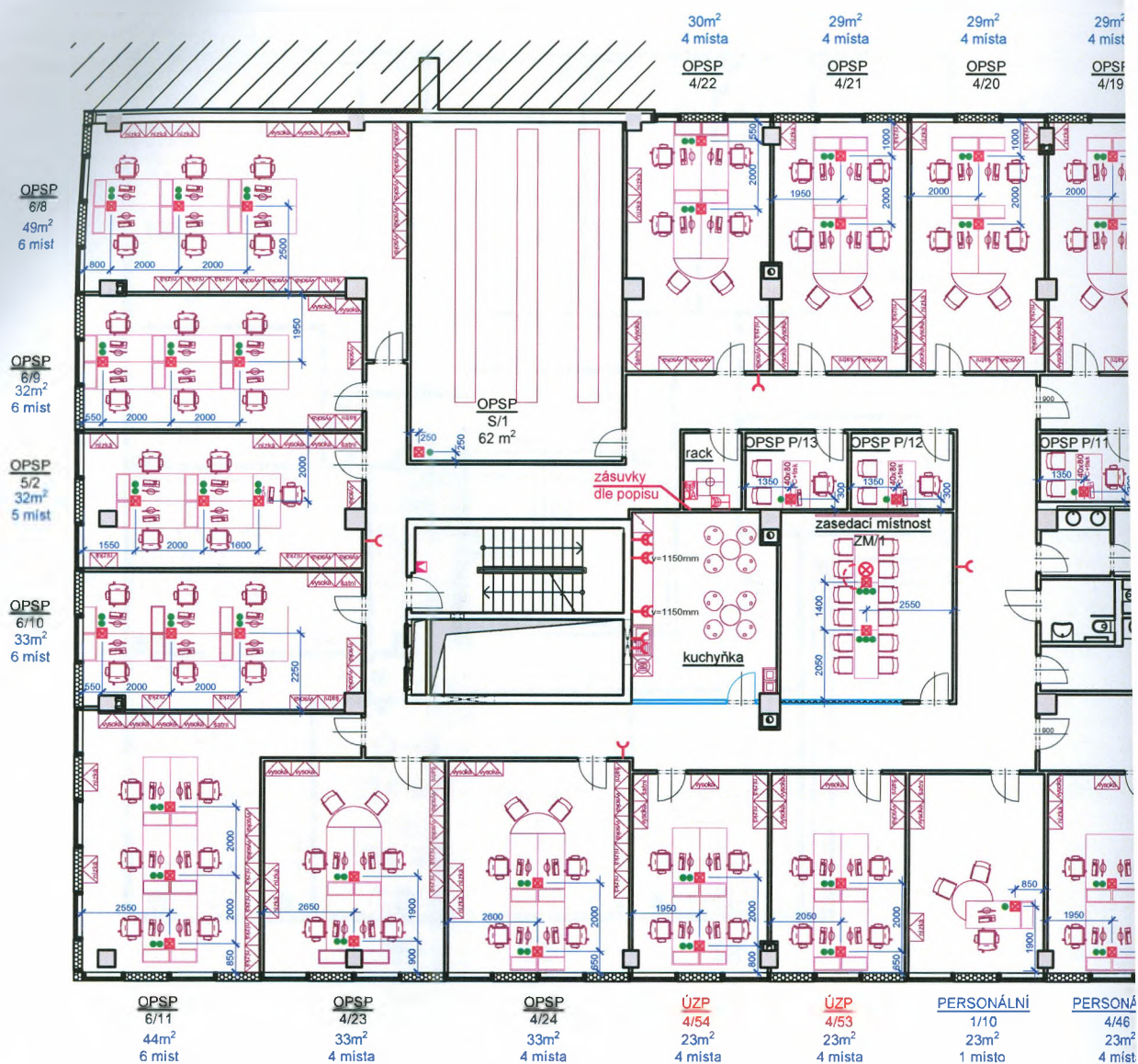
- šířka dveří 800mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- výška dveří 2100mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- ① Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line klika-klika
- ② Dřevěné dveře se skleněnou výplní, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line klika-klika
- ③ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo bílé kalené 8mm čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka
- ④ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo kalené 8mm čiré, osazené do prosklené příčky, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka
- ⑤ Celokovové požární dveře s požární odolností dle DPS. Práškový lak RAL, 900x2100mm. Bezpečnostní kování klika-klika, třída BT2, samozavírač, elektromechanický zámek ovládaný čtečkou ACS
- ⑥ Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line koule-klika, samozavírač. K místnosti RACKu bude do dveří osazena větrací mřížka pro přívod vzduchu.
- ⑦ Dřevěné dveře se skleněnou výplní s požární odolností dle PBR, 900x2100, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, samozavírač, rozetové kování Tonic Line klika-klika.



verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 3.NP / SPACEPLAN

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | MĚ



Podlahové krabice LEGRAND Mosaic 18 modulů:

- 2x LAN, 4x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)
- 4x LAN, 7x 230V (z toho 4x 230 napojeno na DA)
- 6x LAN, 6x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)

Y 1x 230V - nástěnná zásuvka v.250mm

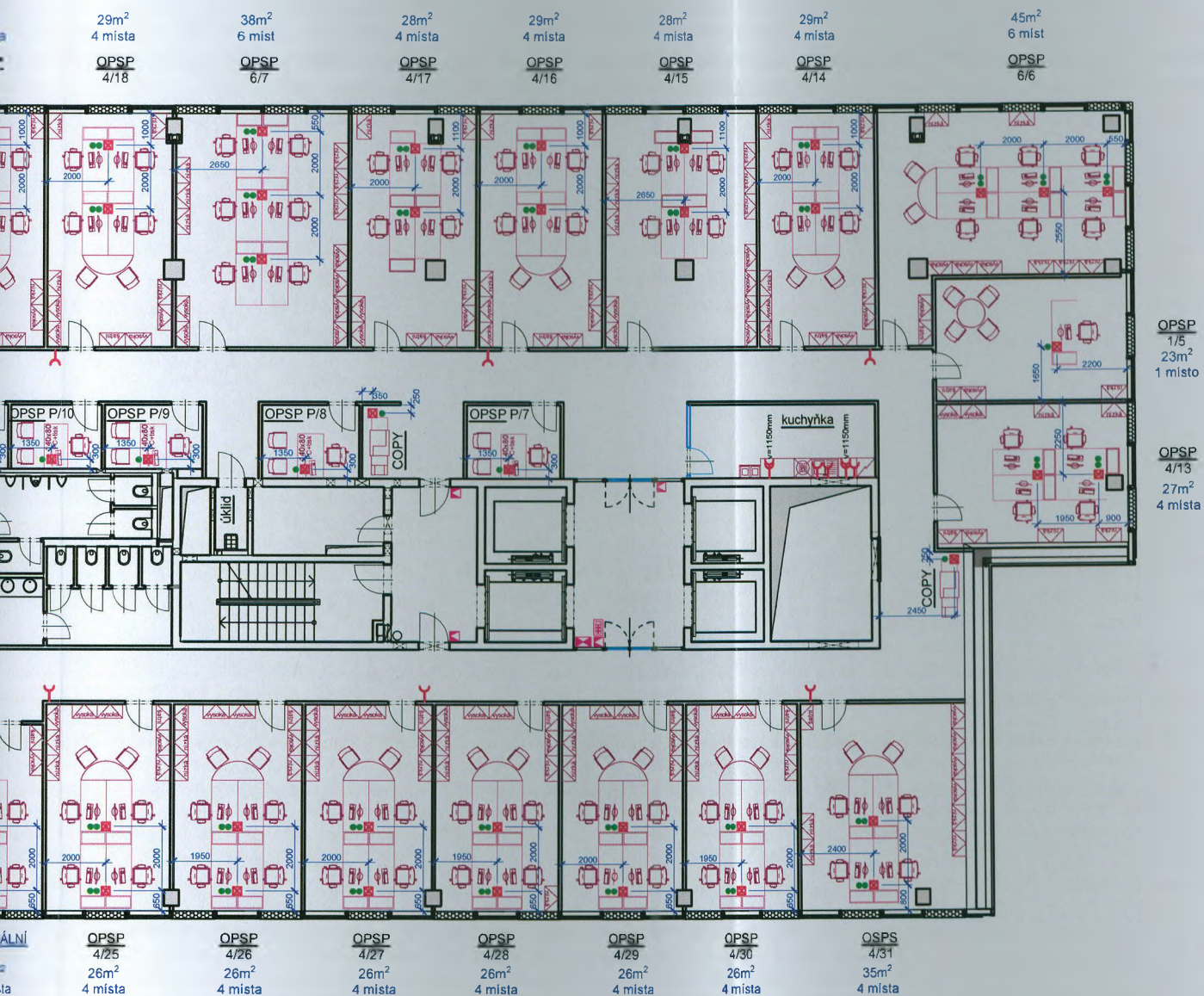
- Projektor - příprava v podhledu pro stropní závěs
1x 230V, 1xLAN,
HDMI+VGA propoj do podlahové krabice

LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

- ÚSTŘEDNA EZS
- OVLÁDACÍ PANEL - KLÁVESNICE
- PIR DETEKTOR POHYBU
- MAGNETICKÝ KONTAKT
- ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří
- Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP
- Domovní telefon

VYBAVENÍ MÍSTNOSTI RACKU:

- 4x230V/16A - zásuvky v kabelovém žl
- 4x230V/16A napojeno na DA - zásuv

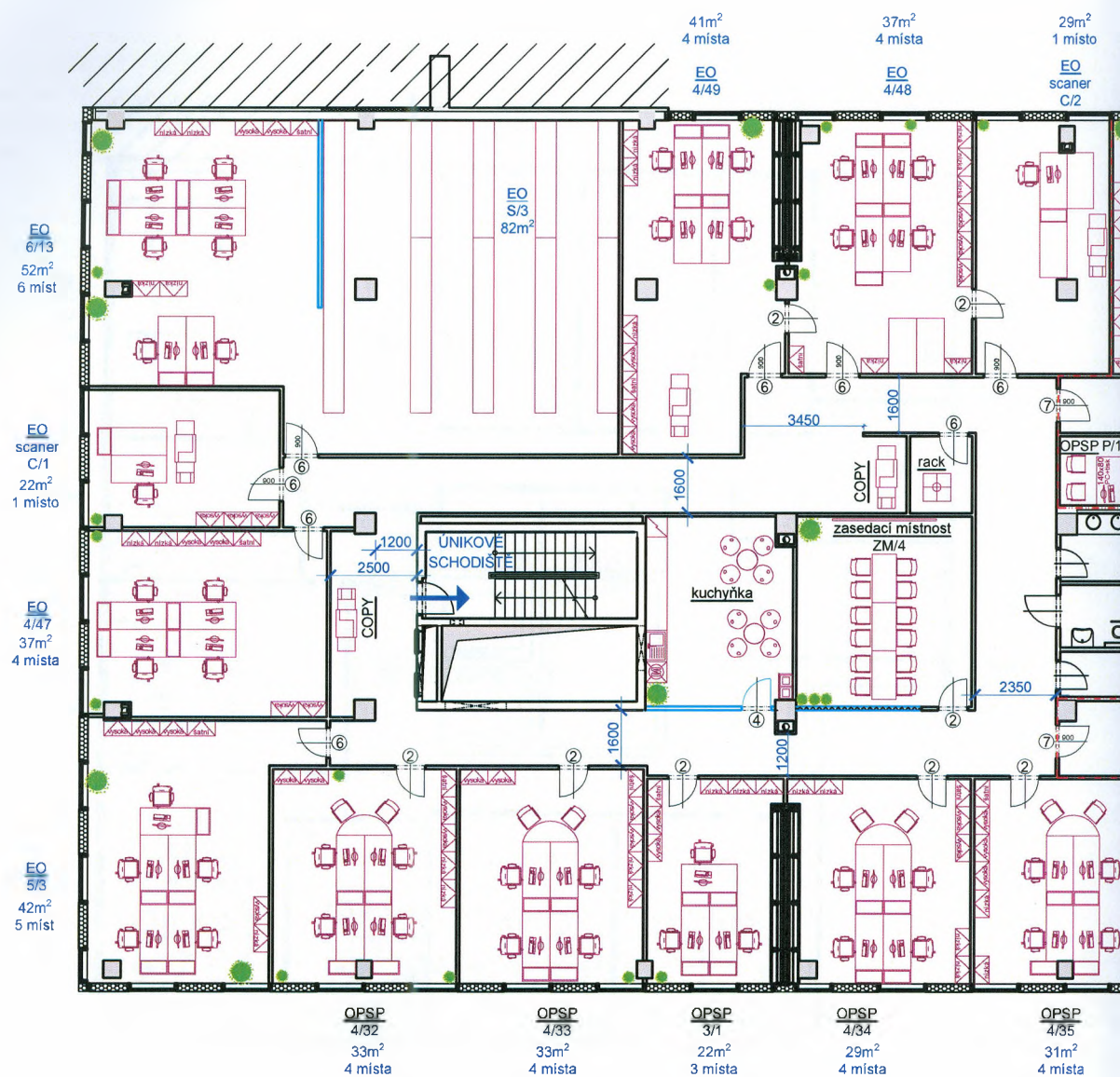


žlabu na stěně
vky v kabelovém žlabu na stěně

verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 3.NP / SLP / NN

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. I

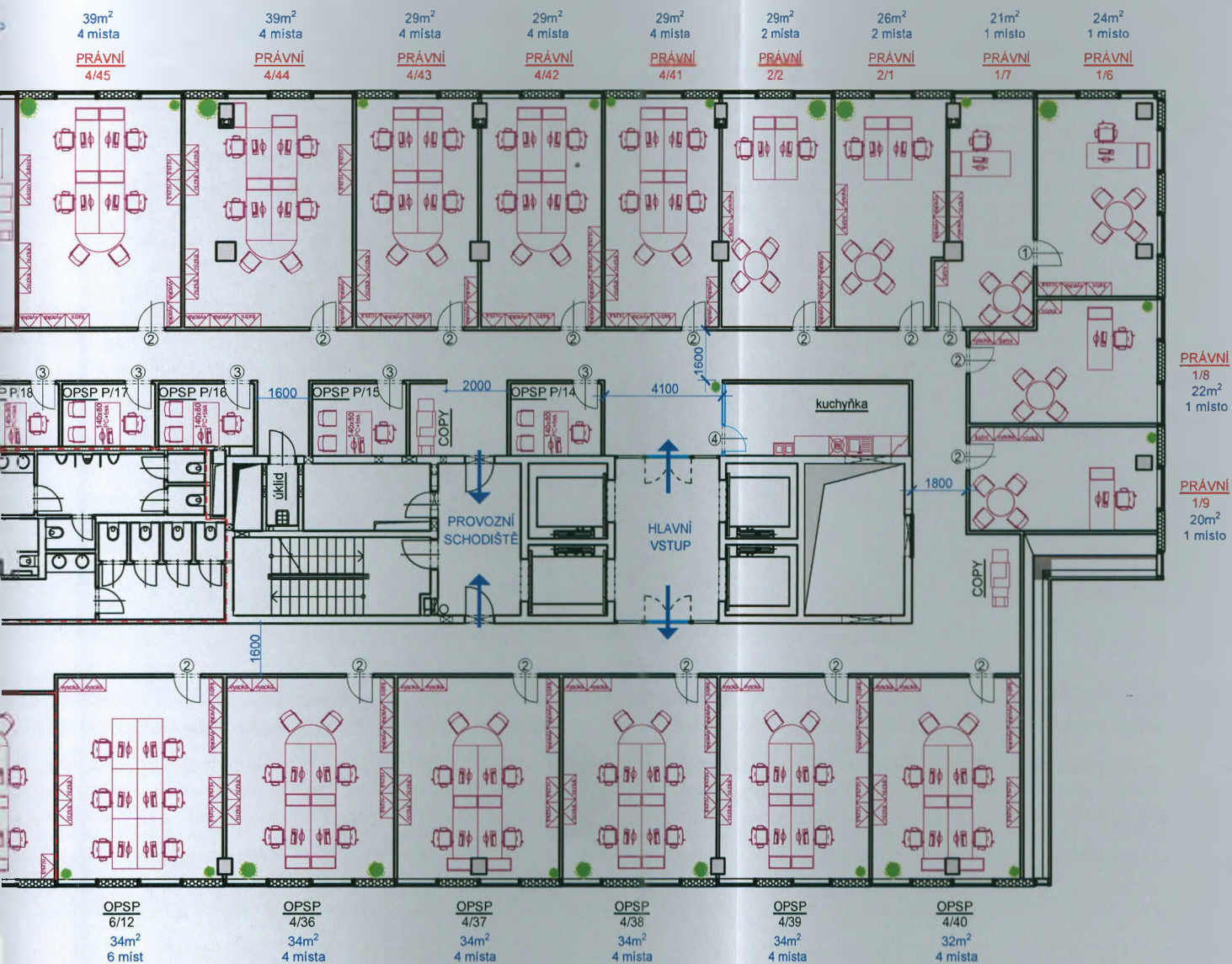


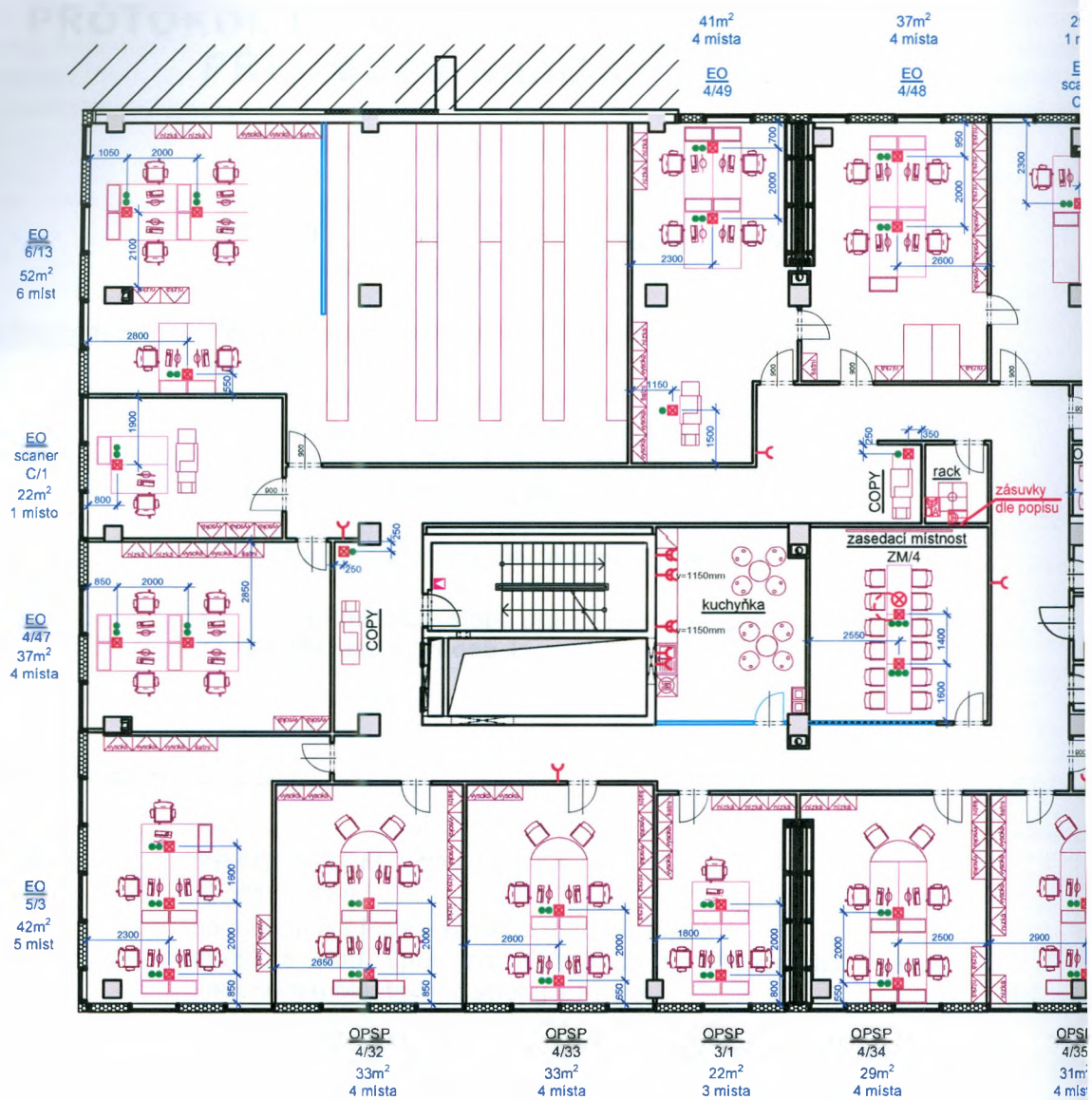
LEGENDA PŘÍČEK:

- SDK příčky, tl. 100mm, W112, Rw min 45 dB, výmalba bílou barvou
- Prosklené příčky bezrámové, jednoduché zasklení, sklo tl. 8mm,
- Prosklené příčky rámové, dvojité zasklení, tl. 100mm, Rw min 37 dB, např. Partena P85
- Hranice dělení požárního úseku v rámci patra

LEGENDA DVEŘÍ:

- šířka dveří 800mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- výška dveří 2100mm (pokud není ve výkrese uvedeno jinak)
- ① Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line klika-klika
- ② Dřevěné dveře se skleněnou výplní, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line Klika-klika.
- ③ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo bílé kalené 8mm čiré+matný částečný polep, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka.
- ④ Skleněné dveře, Sapeli Sapglass, sklo kalené 8mm čiré, osazené do prosklené příčky, kování Hermat Basic 2 klika-klika, vložkový zámek Bari, závěsy Bari, dvevní zarážka.
- ⑤ Celokovové požární dveře s požární odolností dle DPS, Práškový lak RAL, 900x2100mm. Bezpečnostní kování klika-klika, třída BT2, samozavírač, elektromechanický zámek ovládaný čtečkou ACS
- ⑥ Plně dřevěné dveře, Sapeli Elegant 10, bezfalcové, dýha bříza, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, rozetové kování Tonic Line koule-klika, samozavírač. K místnosti RACKu bude do dveří osazena větrací mřížka pro přívod vzduchu.
- ⑦ Dřevěné dveře se skleněnou výplní s požární odolností dle PBŘ, 900x2100, Sapeli Elegant 40 bez polodrážky, dýha bříza, sklo sapelux 4mm kalené čiré, dřevěná obložková zárubeň Obtus dýha bříza, skryté závěsy Saptec 340, padací lišta, dvevní zarážka, samozavírač, rozetové kování Tonic Line klika-klika.





Podlahové krabice LEGRAND Mosaic 18 modulů:

- 2x LAN, 4x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)
- 4x LAN, 7x 230V (z toho 4x 230 napojeno na DA)
- 6x LAN, 6x 230V (z toho 2x 230 napojeno na DA)

Y 1x 230V - nástěnná zásuvka v.250mm

- ⊗ Projektor - příprava v podhledu pro stropní závěs
1x 230V, 1x LAN,
HDMI+VGA propoj do podlahové krabice

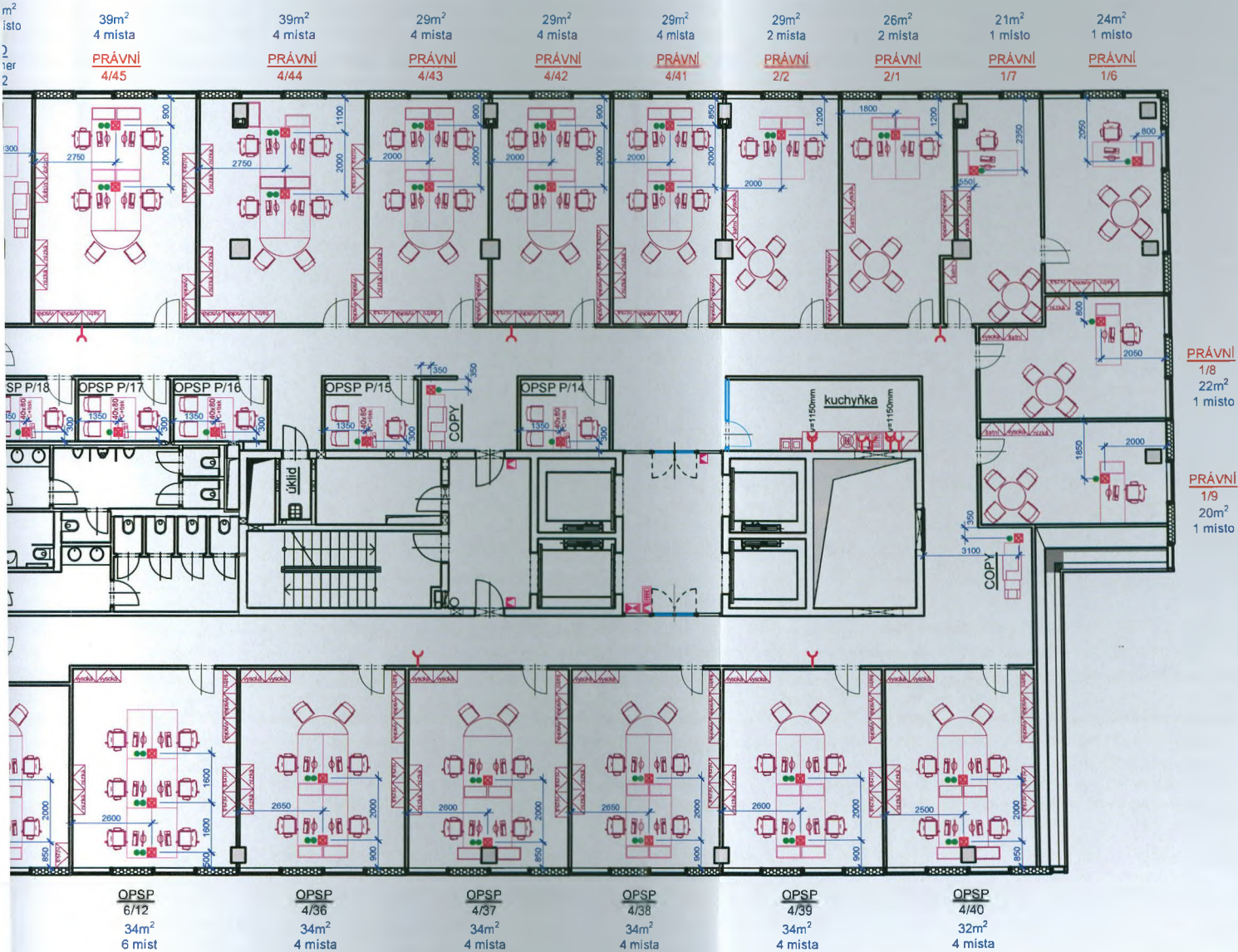
LEGENDA ZNAČEK ACS, EZS:

- ÚSTŘEDNA EZS
- OVLÁDACÍ PANEL - KLÁVESNICE
- PIR DETEKTOR POHYBU
- MAGNETICKÝ KONTAKT
- ČTEČKA ACS, ovládání zámku dveří
- Docházkový terminál nájemce - průchodka pro SLP
- Domovní telefon

VYBAVENÍ MÍSTNOSTI RACKU:

- 4x230V/16A - zásuvky v kabelovně
- 4x230V/16A napojeno na DA - zás

m²
místo
2
ter
2



žlabu na stěně
v ky v kabelovém žlabu na stěně

verze 2015.10.22,10:00

PŮDORYS 4.NP / SLP / NN

VYPRACOVAL CONTRACTIS, s.r.o. | MĚŘ

CRYSTAL

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ / PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Budova:**CRYSTAL, ulice Vinohradská, Praha 3**Předmět předání/převzetí:**Předmět nájmu v souladu s článkem 1.1 nájemní smlouvy uzavřené dne**

- Kancelářské prostory, nacházejících se v celém druhém (2.), dále pak třetím (3.) a čtvrtém (4.) nadzemním podlaží Budovy dle zákresu v **příloze 1**;
- Skladovací prostory dle zákresu v **příloze 1**;
- 15 parkovacích stání pro parkování osobních automobilů dle zákresu v **příloze 1**;

Osoby pověřené k přijímacímu řízení:

1. za pronajímatele

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

IČ: 61056766

se sídlem Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1

zapsaná pod spis. zn. C 43989 v obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

Milan Krkoška, zmocněný k předání

2. za nájemce

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 2020/4, 130 00, Praha - Vinohrady

IČ: 41197518

zapsaná pod spis. zn. v obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

....., zmocněný k převzetí

Osoby, podepisující tento protokol za pronajímatele a nájemce, potvrzují, že jsou oprávněny k podpisu tohoto protokolu dle přiložených plných mocí tvořících **přílohu 2**.

1. Oznámení dokončení výstavby Předmětu nájmu, povolení k užívání Předmětu nájmu

- 1.1. Pronajímatel oznámil dnenájemci dokončení výstavby Předmětu nájmu a dne vyzval nájemce k převzetí Předmětu nájmu.
- 1.2. Pronajímatel předložil nájemci povolení k užívání Předmětu nájmu, jehož kopie je **přílohou 3** tohoto protokolu.
- 1.3. Dokončenost a funkčnost Předmětu nájmu byla prověřena komplexními zkouškami, jejichž výstupem je dokladová část tvořící **přílohu 4** tohoto protokolu.

2. Soupis zjištěných vad a nedodělků

- 2.1. Během kontroly Předmětu nájmu byly zjištěny vady a nedodělky, jejichž seznam tvoří **přílohu 5** tohoto protokolu, která rovněž stanovuje termíny pro odstranění jednotlivých vad a nedodělků.
- 2.2. Pronajímatel bude ve lhůtě 3 dnů před plánovanou společnou kontrolou odstranění vad a nedodělků dle **přílohy 5** písemně informovat nájemce o termínu provedení společné kontroly. O kontrole odstranění vad a nedodělků sepiší pronajímatel a nájemce písemný protokol.

3. Převzetí

- 3.1. Nájemce tímto prohlašuje, že při převzetí, při které provedl prohlídku Předmětu nájmu a vyzkoušel všechny systémy v Předmětu nájmu, nezjistil žádné jiné vady a nedodělky na Předmětu nájmu než ty, které jsou uvedeny v **příloze 5**. Nájemce potvrzuje, že vady a nedodělky, uvedené v **příloze 5** ani odstraňování těchto vad a nedodělků nebrání řádnému užívání Předmětu nájmu a že stav Předmětu nájmu je v souladu se Smlouvou.
- 3.2. Současně s Předmětem nájmu předává pronajímatel nájemci níže uvedené dokumenty a další součásti Předmětu nájmu
 - Protokol geodetického zaměření nájemních ploch dokončeného Předmětu nájmu, jež tvoří **přílohu 6** tohoto protokolu;
 - Uživatelský manuál k Předmětu Nájmu, jež tvoří **přílohu 7** tohoto protokolu;
 - Klíče a přístupové ACS karty, jejichž seznam tvoří **přílohu 8** tohoto protokolu;
 - Protokoly z měření strukturované kabeláže, vč. dokladové části, jež tvoří **přílohu 9** tohoto protokolu (platí za předpokladu, že strukturovaná kabeláž bude součástí dodávky Pronajímatele);
 - Dokladová technologických součástí serverové místností dodávaných pronajímatelem, jež tvoří **přílohu 10** tohoto protokolu.

- 3.3. Nájemce zodpovídá za řádnou evidenci a spravování ACS karet, které slouží jak pro společné prostory v objektu Crystal, tak i pro vstup do nájemních prostor Nájemce. Nájemce má povinnost neprodleně po zjištění odcizení, ztráty nebo jakékoliv neoprávněné manipulace s ACS kartou nahlásit takovou skutečnost správě objektu a bez zbytečného prodlení zajistit zablokování takovéto ACS karty. O vydání, vrácení, zablokování a aktivování ACS karet si Nájemce povede řádnou evidenci, kterou kdykoliv na základě výzvy Pronajímatele, či správy objektu doloží. Veškerá odpovědnost za případně škody na budově, součástech budovy, které nejsou pevně spojeny s budovou, a dále na předmětu nájmu způsobené použitím ACS karty vedenou a spravovanou Nájemcem, jde plně k tíži Nájemce.
- 3.4. Nájemce tímto prohlašuje, že Předmět nájmu přebírá. Podpisem tohoto protokolu nájemcem a pronajímatelem platí, že Předmět nájmu byl nájemcem převzatý.

4. Odečet spotřeby energie – stav při předání Předmětu nájmu

Seznam měřidel a na nich odečtený stav je **přílohou 11** tohoto protokolu.

Tento protokol se sepisuje ve 2 stejnopisech, kdy pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom exempláři.

- | | |
|--------------------|---|
| Příloha 1: | Zákres Předmětu nájmu |
| Příloha 2: | Plné moci |
| Příloha 3: | Povolení k užívání Předmětu nájmu |
| Příloha 4: | Dokladová část komplexních zkoušek Předmětu nájmu |
| Příloha 5: | Soupis zjištěných vad a nedodělků Předmětu nájmu |
| Příloha 6: | Protokol geodetického zaměření skutečných nájemních ploch Předmětu nájmu |
| Příloha 7: | Uživatelský manuál k Předmětu Nájmu |
| Příloha 8: | Seznam předaných klíčů a přístupových ACS karet |
| Příloha 9: | Protokoly z měření strukturované kabeláže, vč. dokladové části |
| Příloha 10: | Dokladová část technologických součástí serverové místnosti dodávaných pronajímatelem |
| Příloha 11: | Seznam měřidel médií a na nich odečtený stav |

Praha, dne

pronajímatel

nájemce

PROVOZNÍ NÁKLADY		V ceně servisního poplatku	Není v ceně servisního poplatku
A) Služby nájemce			
úklidové služby kancelářských nájemních prostor			X
telekomunikační a datové služby, vč. hardware (servery, telefonní ústředny, zálohování UPS)			X
elektronický zabezpečovací systém a kamerový systém nájemních prostor			X
B) Měřitelné služby (podružné měření)			
elektrická energie kancelářských nájemních prostor a serveroven (podružné měření)		X	X
chlazení kancelářských nájemních prostor (podružné měření)		X	
topení kancelářských nájemních prostor (podružné měření)		X	
C) Neměřitelné služby (poměrově dle pronajaté plochy m2)			
voda kancelářských nájemních prostor (podružný vodoměr pro společná sociální jádra), vč. souvisejících nákladů		X	
voda pro přípravu TUV, vč. souvisejících nákladů		X	
voda provozní budovy (mytí společných prostor, mytí fasády, sprinklery, zálivka zeleně apod.)		X	
kanalizace (dešťová, splašková), vč. souvisejících nákladů		X	
elektrická energie pro ohřev, chlazení vzduchotechniky (podružné elektroměry pro technologické celky - strojovny)		X	
tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro centrální vzduchotechniku) - (podružné měření pro technologické celky - strojovny)		X	
tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro společné prostory)		X	
elektrická energie pro ohřev teplé užitkové vody		X	
elektrická energie pro osvětlení společných prostor budovy a parteru		X	
zkušební provoz náhradního zdroje elektrické energie - DA, doplňování pohonných hmot		X	
D) Ostatní služby			
odpadové hospodářství, poplatky za odvoz odpadků		X	
servisní poplatky za servis a údržbu zařízení domovní techniky		X	
servisní poplatky za výměnu, doplňování provozních náplní, spotřebních částí zařízení domovní techniky		X	
pravidelné revize součástí budovy dle platných norem, nařízení a vyhlášek		X	
klíčové a kartové hospodářství		X	
údržba zeleně a sadových úprav		X	
pojištění budovy		X	
daně, zejména daň z nemovitosti		X	
úklid společných prostor a parteru budovy		X	
doplňování spotřebních položek pro hygienická jádra		X	
provozní nutné opravy		X	
pravidelná údržba zařízení domovní techniky a stavebních částí budovy		X	
bezpečnostní služba - ostraha budovy 24/7		X	
poštovní služby		X	
deratizace, dezinfekce, hubení škůdců		X	
zimní služba, odklízení sněhu		X	
čištění garáží - cca 4 ročně		X	
čištění fasády - cca 2 ročně		X	
vyúčtování nákladů na provoz budovy		X	
služby hlavní recepce budovy 5 dní v týdnu v pracovních hodinách 7:00-18:00		X	
sledování záruk, koordinace a kontrola odstranění vad		X	
administrativní facility management (energetický management, smlouvy s dodavateli médií, vyúčtování nájemného, kancelář správy atd.)		X	
helpdesk pro nájemce		X	

BANKOVNÍ ZÁRUKA

Adresa věřitele:

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Na Poříčí 1079/3a

110 00 Praha 1

IČ: 610 56 766

(„Pronajímatel“)

Bankovní záruka č.

Byli jsme informováni, že na základě nájemní smlouvy ze dne [***](dále jen „Smlouva“), uzavřené mezi Vámi a společností [***], se sídlem na adrese [***], IČ [***], zapsané v obchodním rejstříku vedeném [***] soudem v [***], oddíl [***], vložka [***] (dále jen „Nájemce“) se Nájemce zavázal k nájmu prostor v administrativně-obchodní budově „Crystal Prague“, která je součástí Vašeho pozemku parcelní číslo 3659 v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, zapsaném na LV č. [***]. Dále jsme byli informováni, že je vyžadována bankovní záruka za splnění platebních závazků Nájemce ze Smlouvy ve výši [***] Kč / EUR.

Z příkazu Nájemce se my, [*** banka, a.s., se sídlem [***], IČ: [***], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka [***], neodvolatelně zavazujeme vyplatit Vám bez odkladu a bez námitek jakoukoliv částku nebo částky až do celkové výše:

[*] Kč / EUR**

slovy: [**** korun českých / euro]

(dále jen „Zaručená částka“)

po obdržení Vaší první písemné výzvy, která bude v souladu se všemi podmínkami této záruční listiny a bude obsahovat i Vaše písemné prohlášení, že Nájemce nesplnil, či porušil, jakékoliv své závazky či povinnosti ze Smlouvy (dále jen „Výzva“). Výzva musí dále obsahovat identifikaci Nájemce, Smlouvy (včetně data uzavření) a nesplněného či porušeného závazku ze Smlouvy.

Výzva nám musí být doručena na naši adresu [*** banka, a.s., ***] nejpozději k níže uvedenému datu platnosti této záruky, a to doporučenou poštou, kurýrem nebo osobně.

Vaše podpisy na Výzvě musí být úředně ověřeny nebo ověřeny Vaší bankou.

Tato záruka je platná do konce šestého (6.) měsíce následujícího po měsíci, ve kterém uplyne Doba nájmu podle Smlouvy, nejdéle však do data [***] včetně. Nejpozději uplynutím tohoto dne tato záruka zaniká.

Tato záruka zaniká i uplynutím dne, ve kterém nám bude doručen originál této záruční listiny, pokud tato skutečnost nastane před posledním dnem platnosti této záruky.

Veškerá práva z této záruky, tj. právo vyzvat k plnění i právo na plnění z této záruky, mohou být postoupena nebo zastavena. O postoupení nebo zástavě práv z této záruky nás musíte neprodleně písemně informovat.

Tato záruka se řídí právním řádem České republiky.

Po ukončení platnosti této záruky nám vraťte originál této záruční listiny.

Praha, dne [***]

[** banka, a.s.]



crystal

PODMÍNKY OZNAČENÍ SÍDLA NÁJEMCE

CRYSTAL
PRAHA 3

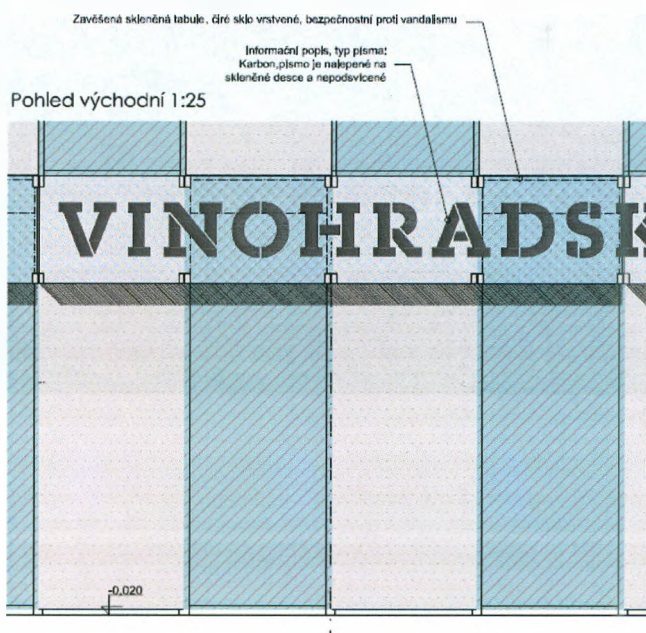
Tento dokument stanoví výlučné podmínky pro umístování reklamních ploch a označování sídla nájemce na budově a uvnitř budovy včetně vnějších svislých ploch obvodových zdí a příček a vodorovných ploch podlah viditelných ze společných prostor budovy. Označování jiným způsobem než zde stanoveným je zakázáno.

Označení na fasádě budovy

Nájemce, který má pronajatý nájemní prostor v 1.NP, je oprávněn na fasádním slunolamu s informační a orientační funkcí (prosklený pás umístěný před fasádou pod stropem 1.NP) umístit v souladu s podmínkami uvedenými v závazném stanovisku Odboru památkové péče MHMP č.j. S-MHMP 1121420/2014 ze dne 7.10.2014 označení svého názvu, či klientského centra a to v rozsahu dle grafického znázornění uvedeného dále.

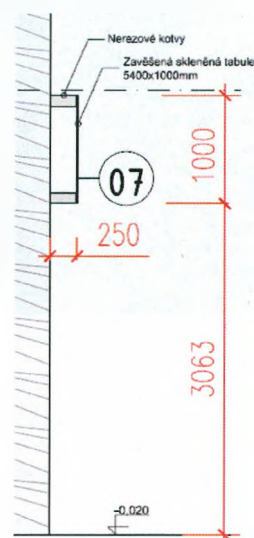
Zejména je potřebné dodržet níže uvedené podmínky:

- Informační a orientační popis umístit v podélné středové ose proskleného panelu
- Výška písma 500 mm
- Typ písma Karbon, lepené z vnější strany
- Barva písma černá
- Bez nasvícení
- Bez loga nájemce

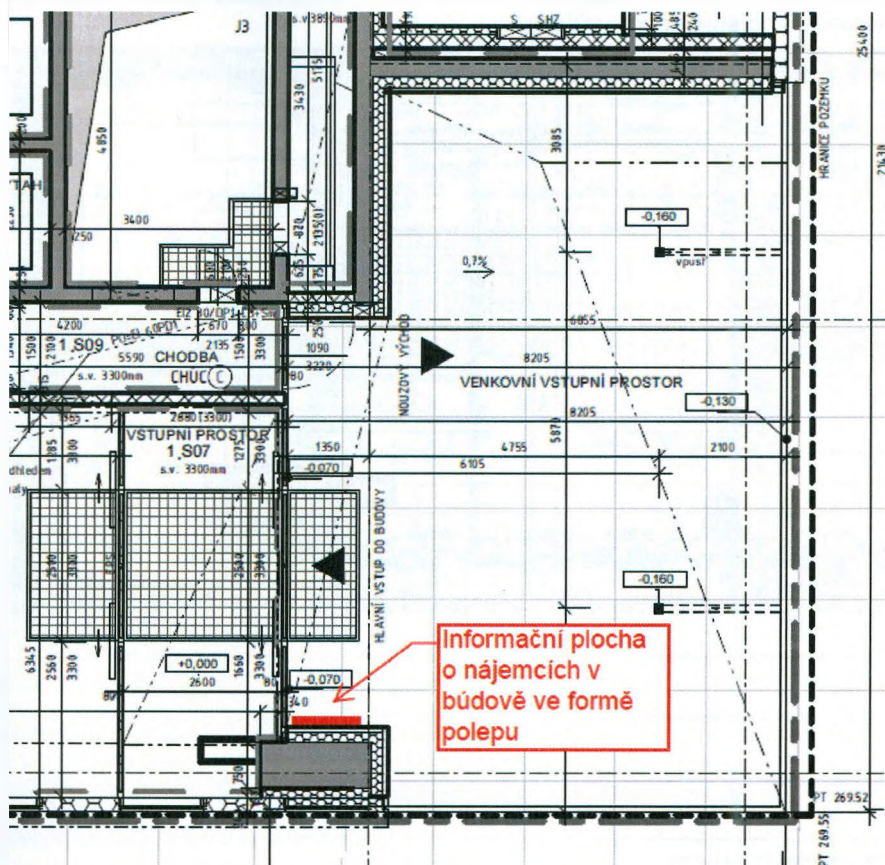


Poznámka:

grafický návrh písma: Doc. Mgr. TOMÁŠ MACHEK, studio SÍDEZ s.r.o.



Nájemce je oprávněn na informační ploše na alucobondové fasádě před hlavním vstupem do budovy umístit označení svého sídla, či provozovny po jednotlivých patrech dle rozsahu pronajatých podlaží – viz zákres níže. Barva alucobondové fasády je antracitová, barva písma je světle šedá, jednotný font písma Sans Serif, výška řádku 15 cm, šířka řádku 100 cm – viz zákres níže. Provedení samolepící folie – výřezy.

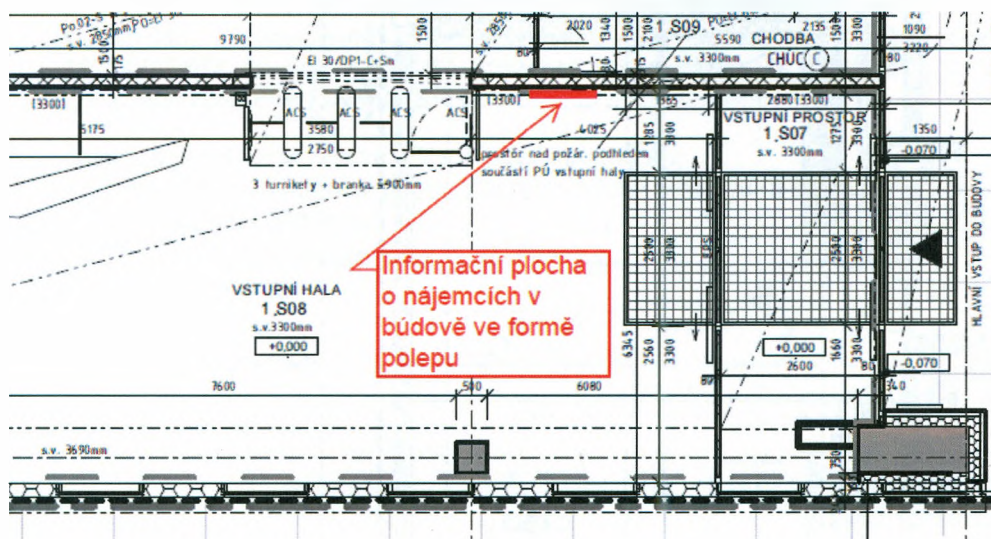


SPÁRA BONDVÝCH DESEK

	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, pobočka Praha
	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, pobočka Praha
DOMOVNÍ TELEFON 	
ČTEČKA ACS 	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY

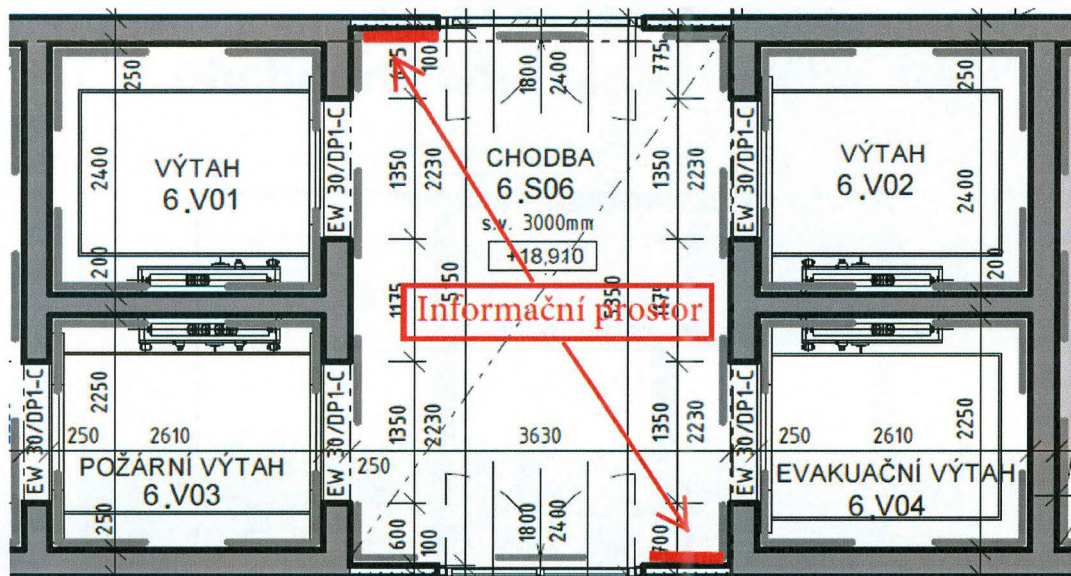
Označení uvnitř budovy

Nájemce je oprávněn na informační ploše v hlavní recepci budovy umístit označení svého sídla, či provozovny po jednotlivých patrech dle rozsahu pronajatých podlaží – viz zakres níže. Barva lacobelového obkladu je bílá, barva písma je černá, jednotný font písma Sans Serif, výška řádku 15 cm, šířka řádku 100 cm – viz zakres níže. Provedení samolepicí folie – výřezy.



14	
13	
12	
11	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
10	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
9	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
8	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, ředitelství
7	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, pobočka Praha
6	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, pobočka Praha
5	
4	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
3	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
2	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
1	

Nájemce je oprávněn na informační ploše před vstupem do jeho nájemního úseku umístit označení svého sídla, či provozovny – viz zakres níže. Barva lacobelového obkladu je bílá, barva písma je černá, jednotný font písma Sans Serif, výška řádku 15 cm, šířka řádku 60 cm – viz zakres níže. Provedení samolepící folie – výřezy.



- Patrový informační systém
- Provedení: Samolepící fólie - tisk, výřezy
/ velikost plochy pro nájemce 600 x 750 /

			výška řádku 15 cm šířka řádku 60 cm

Provozní řád obchodně administrativního centra CRYSTAL

**Vinohradská 2577/178
Praha - Vinohrady, PSČ 130 00**

11\2015



Vlastník objektu:

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 610 56 766

Správa objektu:

CENTRA a.s., Plzeňská 3185/5b Praha 5, PSČ 150 00, IČ: 186 28 966

OBSAH:

1	OBECNÝ POPIS OBJEKTU	4
2	PROVOZNÍ DOBA OBJEKTU	4
3	VSTUPY A VJEZDY DO OBJEKTU, ZÁSOBOVÁNÍ	4
3.1	VSTUP DO OBJEKTU PRO ZAMĚSTNANCE NÁJEMCE	4
3.2	VSTUP DO OBJEKTU PRO NÁVŠTĚVNÍKY	4
3.3	VJEZD VOZIDLEM (MOTOCYKLEM) DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ	5
3.3.1	Kontrola oprávněnosti využívání parkovacího místa, sankce	5
3.4	PARKOVÁNÍ JÍZDNÍCH KOL	5
3.5	VSTUP PRO HENDIKEPOVANÉ (INVALIDNÍ)	6
3.6	VSTUP DO OBCHODNÍCH (RETAILOVÝCH) PROSTOR	6
3.7	ZÁSOBOVÁNÍ OBJEKTU, STĚHOVÁNÍ	6
3.8	VSTUP NA STŘECHU, INSTALAČNÍCH ŠACHET APOD	6
3.9	ZÁKAZ VSTUPU DO OBJEKTU	6
4	HLAVNÍ RECEPCE, OSTRAHA, SYSTÉM GENERÁLNÍHO KLÍČE, VSTUPNÍ KARTOVÝ SYSTÉM.....	6
4.1	SYSTÉM GENERÁLNÍHO KLÍČE	7
4.2	KARTOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM	8
5	ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR, ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ, INTERIÉROVÁ A EXTERIÉROVÁ ZELEN	8
5.1	ÚKLID VEŘEJNÝCH A SPOLEČNÝCH PROSTOR	9
5.2	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	9
5.3	INTERIÉROVÁ ZELEN	9
6	UŽÍVÁNÍ KANCELÁŘSKÝCH, SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ	10
6.1	DORUČOVÁNÍ POŠTY A PŘEBÍRÁNÍ ZÁSILEK	11
6.2	POJIŠTĚNÍ	11
6.3	POVINNOSTI NÁJEMCE	11
6.4	NÁLEZ PŘEDMĚTU NEZNÁMÉHO PŮVODU, HROZBA BOMBOVÉHO NEBO TERORISTICKÉHO ÚTOKU	12
6.5	PROŠKOLENÍ ZAMĚSTNANCŮ A UŽIVATELŮ OBJEKTU	12
7	ORIENTAČNÍ SYSTÉM OBJEKTU.....	13
7.1	HLAVNÍ ZÁSADY PRO ZNAČENÍ NÁJEMCŮ	13
8	SPRÁVA OBJEKTU A HAVARIJNÍ POHOTOVOST	13
8.1	HELPDESK	15
9	POŽÁRNÍ BEZPEČNOST (PO) A BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI (BOZP)	15
9.1	POŽÁRNÍ OCHRANA (PO)	15
9.2	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI (BOZP), ÚRAZY	16
10	INFORMACE O TECHNICKÉM A TECHNOLOGICKÉM VYBAVENÍ	17
10.1	SYSTÉM GENERÁLNÍHO KLÍČE, KARTOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM	17
10.2	TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA, ANTÉNY NÁJEMCŮ, INTERNÍ TELEFONNÍ SÍŤ	17
10.3	KAMEROVÝ SYSTÉM CCTV	17
10.4	ZABEZPEČOVACÍ SIGNALIZACE EZS	17
10.5	TOPENÍ + OHŘEV TUV	18
10.6	CHLAZENÍ	18
10.7	VZDUCHOTECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ VZT	18
10.8	DODÁVKA ELEKTRICKÉ ENERGIE, ZÁLOHOVÁNÍ (DIESEL AGREGÁT, UPS)	19
10.9	OSVĚTLENÍ	20
10.10	NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ	20
10.11	VÝTAHY	20
10.12	POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTÍ ZAŘÍZENÍ	20
10.13	ENERGETICKY ÚSPORNÁ ZAŘÍZENÍ A SYSTÉMY	21
10.14	ENERGETICKY ÚSPORNÉ SANITÁRNÍ VYBAVENÍ	22
11	SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	22

Vážení nájemci a návštěvníci,

rádi bychom vás přivítali v budově **CRYSTAL**, moderním administrativním centru v srdci pražských Vinohrad. Vážíme si toho, že jste si vybrali tuto budovu a naší snahou je, abychom jí učinili ideálním místem pro vaše podnikání a zároveň vytvořili profesionální prostředí pro přijímání vašich klientů.

Tento provozní řád, jako ucelený dokument, stanovuje pravidla provozu této nejen architektonicky výjimečné budovy a obsahuje souhrn pokynů a pravidel, které upravují organizaci a provoz objektu, dodržování pořádku, bezpečnosti a ochrany majetku v objektu. Tento provozní řád je závazný pro všechny zaměstnance jednotlivých nájemců i pro jejich návštěvníky a měl by Vám poskytnout přehledné a komplexní provozní informace v souvislosti s nájemním vztahem.



1 Obecný popis objektu

CRYSTAL PRAGUE je moderní 14-ti podlažní administrativní budova kategorie A přiléhající k ulici Vinohradská s celkem 14 440 m² kancelářské plochy, 124 parkovacími místy ve 4 patrech podzemních garáží, čtyřmi obchodními jednotkami v přízemí, sklady v podzemních podlažích a nezbytným technickým zázemím.

Systém administrativních částí objektu sleduje maximální flexibilitu a variabilnost, jak pro vlastní dispoziční uspořádání, tak pro možnost různých kombinací pronajímání v horizontálním a vertikálním směru.

Komunikační jádro s výtahy, schodištěm a blokem toalet tvoří vždy pevný uzel dispozice, na který pak navazují vstupy do jednotlivých pronajímatelných sekcí. Díky tomuto systému je možno jednotlivé kancelářské sekce téměř libovolně slučovat dle plošných požadavků jednotlivých budoucích nájemců.

Ve všech prostorách objektu platí přísný zákaz kouření mimo vymezené prostory v exteriéru objektu.

2 Provozní doba objektu

Provozní doba objektu je v pracovních dnech od 7:00 do 22:00. Během této doby je otevřen hlavní vstup do budovy a evidence oprávněnosti vstupu probíhá u turniketů.

Mimo provozní dobu je hlavní vstup do objektu uzavřen, zaměstnanci nájemce vstupují do objektu pomocí přidělených čipových karet se specifickými přístupovými právy. Vstup a odchod svých návštěv si zaměstnanci nájemce zajišťují sami. Mimo provozní dobu je hlavní recepce v přízemí obsazena dvěma strážnými v NONSTOP režimu.

Během i mimo provozní dobu objektu je povinností všech zaměstnanců nájemce i návštěvníků dodržovat klid v objektu, není dovoleno provozovat jakékoli hlučné aktivity, ani jinak narušovat práva ostatních nájemců.

3 Vstupy a vjezdy do objektu, zásobování

3.1 VSTUP DO OBJEKTU PRO ZAMĚSTNANCE NÁJEMCE

Chodci vstupují do administrativní části objektu přes vstupní prostor a recepci s turnikety z ulice Vinohradská nebo z podzemních garáží pomocí výtahů či schodiště. Obchodní (retailové) jednotky v přízemí mají vlastní vstupy z chodníku okolo objektu. Dopravu osob a materiálu do jednotlivých pater zajišťuje čtveřice výtahů přístupná ze vstupní haly a ze všech pater z výtahových loby. Systém přístupu je centralizovaný a zajišťuje držitelům karet přístup do vymezených částí budovy.

3.2 VSTUP DO OBJEKTU PRO NÁVŠTĚVNÍKY

Po vstupu do administrativní části objektu přes vstupní prostor a recepci s turnikety z ulice Vinohradská jsou návštěvníci recepční v recepci požádáni, aby se identifikovali (občanský průkaz, řidičský průkaz). Návštěvník je povinen uvést název firmy nájemce a osobu, kterou hodlá navštívit. Recepční kontaktuje telefonicky oprávněného zástupce nájemce – office managera nebo uvedenou osobu, která autorizuje vstup návštěvníka. Zaměstnanec nájemce poté vyzvedne návštěvníka na recepci a doprovodí ho do nájemních prostor nebo recepční zapíše návštěvníka do návštěvní knihy a vybaví návštěvníka vstupní kartou. Karta je naprogramována tak, že umožní průchod turnikety a vstup dále až po vchod do nájemního úseku nájemce. Vydaná karta slouží pouze k jednomu vstupu do budovy.

Podchodu návštěvník vhodí návštěvnickou kartu do sběrného zařízení (pravého) turniketu u recepcce, systém kartu zadrží a povolí průchod turniketem.

Obchodní (retailové) jednotky v přízemí mají vlastní vstupy z komunikace okolo objektu.

Pohyb návštěvníků je tolerován pouze v takových společných částech budovy, které jsou nezbytné pro jejich cestu do prostor předmětného nájemce.

V případě, že si návštěvník nepřeje předložit platný občanský průkaz, spojí se recepční s nájemcem, kterého chce návštěvník navštívit a požádá jej, aby návštěvníka osobně doprovodil z recepcce. Každý návštěvník je povinen předcházet poškození, ztrátě, zničení a zneužití vybavení objektu a je povinen se chovat tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví a života osob v objektu. Dále se návštěvníci musí řídit pokyny strážní služby, pracovníky správy objektu a požárních hlídek.

3.3 VJEZD VOZIDLEM (MOTOCYKLEM) DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ

Podzemní garáže nejsou veřejné, slouží výhradně pro parkování vozidel nájemců a předem nahlášených návštěv nájemce. Podzemní garáže nejsou hlídané, ale jsou vybaveny kamerovým systémem se záznamem (CCTV) s výstupem na hlavní recepci (NONSTOP) a velín objektu.

Pro parkování motocyklů platí stejná pravidla jako pro parkování vozidel.

Do podzemních garáží se vjíždí přes garážová vrata a závoru z ulice Vinohradská pomocí přidělených čipových karet. V prostoru garáží platí pravidla silničního provozu a max. rychlost je stanovena na 10 km/hod. **Maximální výška vozidla je 2,1 m a do podzemních garáží není povolen vjezd vozidel na LPG a CNG.**

Vjezd motorového vozidla návštěvníka do podzemních garáží je možný pouze po předchozím nahlášení odpovědnou osobou nájemce (office managerem) na hlavní recepci. Návštěvník z prostoru nájezdové rampy před závorou kontaktuje hlavní recepci pomocí domácího telefonu. Po identifikaci, předání informace o vyčleněných parkovacích místech daného nájemce a popisu přístupu z garáží na hlavní recepci (výtahem do 1. podlaží) je vpuštěn do prostoru garáží. Při odjezdu návštěvník kontaktuje pomocí domácího telefonu u závoru hlavní recepci, která umožní výjezd vozidla návštěvníka.

Do podzemních garáží nesmí vjíždět vozidla s unikajícím olejem a sněhovou pokrývkou na střeše. V případě, že majitel takto znečištěného vozidla použije podzemní garáže a tající sních znečistí podlahu nad úroveň běžného provozu, náklady na čištění podlahy budou po majiteli vozidla vymáhány.

V garážích se zakazuje: manipulovat s otevřeným ohněm, provádět opravy vozidel s výjimkou výměny rezervního kola, přelévání pohonných hmot, skladování materiálu a parkování vozidel se spuštěným motorem.

Prostor garáží je monitorován kamerovým systémem. Záznam z kamerového systému poskytuje správa objektu na velíně objektu výlučně za účelem zajištění bezpečnosti a identifikace nežádoucího jevu.

Provozní řád garáží jako samostatný ucelený dokument je samostatnou součástí provozní dokumentace objektu.

3.3.1 Kontrola oprávněnosti využívání parkovacího místa, sankce

Parkování (nájemce i návštěv) je možné výlučně na místech vyčleněných danému nájemci. Člen ostrahy při pochůzce kontroluje vozidla zaparkovaná bez povolení nebo používající jiné než určené parkovací stání daného nájemce a závady předává majiteli objektu prostřednictvím správy objektu.

3.4 PARKOVÁNÍ JÍZDNÍCH KOL

U venkovního vstupního prostoru je osazen stojan na kola. Pro vjezd jízdních kol do podzemních garáží platí stejná pravidla jako pro vjezd vozidel. Jízdní kola se smí parkovat

pouze na vyčleněných parkovacích místech. S případným požadavkem na osazení stojanu na kola se obračejte na správu objektu.

3.5 VSTUP PRO HENDIKEPOVANÉ (INVALIDNÍ)

Vstup do všech částí objektu je plně bezbariérový. WC pro hendikepované občany jsou v každém patře součástí komunikačního jádra s výtahy, schodištěm a blokem toalet. V každém patře podzemních garáží jsou vyčleněna parkovací místa pro invalidy (celkem 9).

Parkovací místa pro invalidy jsou považovány za běžné parkovací místo a v případě potřeby (pro nájemce i jeho návštěvníky) je možné si tato místa pronajmout.

3.6 VSTUP DO OBCHODNÍCH (RETAILOVÝCH) PROSTOR

Obchodní (retailové) jednotky v přízemí mají samostatné vstupy z ulice Vinohradská, Zásrnucká, přes terasu z ulice Kouřimská a průchodem mezi Poliklinikou Vinohrady a objektem CRYSTAL.

3.7 ZÁSODOVÁNÍ OBJEKTU, STĚHOVÁNÍ

Veškeré průběžné zásobování drobného charakteru je realizováno výhradně z prvního podzemního podlaží garáží přes vjezd z ulice Vinohradská. Světlná výška prostor podzemních garáží a tím i max. výška vozidla je 2,1 m.

Dodavatelé nájemců kontaktují přes intercom recepci, která jim zajistí otevření závory. Vlastní pohyb zboží z prostoru garáží do prostor nájemce si koordinuje nájemce sám.

V případě stěhování/zásobování většího rozsahu je nájemce povinen předem kontaktovat správu objektu pro určení časového plánu, koordinaci stěhování s ohledem na zajištění bezproblémového provozu ostatních prostor včetně předání a následné kontroly prostor.

Osobní výtahy lze používat pro stěhování věcí nájemců a objemných břemen jen po předchozí dohodě se správcem objektu, a to v době minimálního využití výtahů. K tomuto určené a předané výtahy musí být nájemcem zabezpečeny (např. OSB deskami) proti mechanickému poškození a zatížení výtahů nesmí překročit povolenou nosnost uvedenou na štítku v kabině výtahu.

3.8 VSTUP NA STŘECHU, INSTALAČNÍCH ŠACHET APOD.

Vstup dodavatelů nájemce do technologických prostor objektu (střecha, instalační šachty, rozvodny, telefonní ústředna apod.) za účelem instalace technologických zařízení, antén apod. a následných oprav (preventivních prohlídek, revizí) zajišťuje správa objektu po předchozím řádném nahlášení alespoň 1 pracovní den předem.

3.9 ZÁKAZ VSTUPU DO OBJEKTU

Do objektu není povoleno vodit zvířata s výjimkou asistenčních psů osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Do objektu není povolen vstup se zbraní s výjimkou přístupu bezpečnostní agentury zajišťující případný odvoz hotovosti z nájemních prostor. Dále není povolen vstup s omamnými a psychotropními látkami a s bicyklem (stojan na kola, vjezd bicyklu do podzemních garáží viz 3.4.).

4 Hlavní recepce, ostraha, systém generálního klíče, vstupní kartový systém

Pracovníci recepce a bezpečnostní služby svou přítomností a činností přispívají k zajištění nezbytných podmínek pro klidný a nerušený provoz budovy.

Za pracovníky recepce a ostrahy přímo odpovídá správce objektu.

Hlavní recepce administrativní části objektu je situována v přízemí objektu ve vstupní hale u miketů. V pracovní dny v době 7:00 – 19:00 je obsazena recepční a jedním strážným. Mimo tuto dobu je hlavní recepce ve vstupní hale obsazena dvěma strážnými.

Perimetr fasády v úrovni parteru budovy, vč. všech vstupů a výstupů z budovy je monitorován kamerovým systémem CCTV. Elektronický zabezpečovací systém je instalován v rozsahu recepce budovy v 1.NP. Instalace zabezpečovacího zařízení nájemních úseků včetně následného provozu (vč. případného napojení na PCO) je plně v kompetenci jednotlivých nájemců.

Přístup bezpečnostních agentur do společných prostor objektu za účelem prověření místa poplachu nájemních prostor je umožněn v kooperaci s ostrahou hlavní recepce (nonstop). Přístup bezpečnostní agentury do nájemních prostor včetně obsluhy EZS musí být řešen samostatným smluvním vztahem mezi nájemcem a bezpečnostní agenturou.

Přístup bezpečnostní agentury zajišťující případný odvoz hotovosti z nájemních prostor je zajištěn postupem shodným se vstupem do objektu pro návštěvníky.

V případě zájmu je možné se správou objektu individuálně domluvit ostrahu jednotlivých nájemních prostor (prověření místa v případě poplachu, obsluha EZS vlastním přiděleným kódem).

V případě poplachu v prostorech nájemce je pak hlídkující strážný vyslán (co nejdříve podle možností za daných okolností) s klíčem od nájemních prostor do jeho prostorů, aby vyšetřil příčinu poplachu, podnikl přiměřenou akci s cílem co nejlépe ochránit majetek nájemce. Ostraha neprodleně kontaktuje oprávněnou osobu nájemce o vstupu do nájemních prostor. Centrální dispečink bezpečnostní agentury může být kontaktován paralelním propojením na základě dohodnutých podmínek mezi nájemcem, vlastníkem budovy a bezpečnostní agenturou. Má-li bezpečnost nájemce vysokou prioritu, může být mezi nájemcem a bezpečnostní agenturou nebo jinou externí bezpečnostní společností uzavřena dodatečná dohoda o dalších službách nebo personálu navíc (kdy koordinace přístupu do budovy musí být schválena vlastníkem budovy), a to mimo odpovědnost vlastníka budovy.

Nájemci a jejich návštěvníci užívající budovu mají povinnost oznámit správě budovy veškerou trestnou činnost související s budovou, včetně všech podezření na trestnou činnost. Ostraha budovy zajišťuje koordinaci s Policií České republiky a Městskou policií.

Bezpečnost pronajatých prostor je výhradní odpovědností každého nájemce. Mezi nájemním prostorem, správcem budovy a policií není přímé spojení.

Činnosti ostrahy objektu dále specifikuje Směrnice pro výkon ostrahy.

4.1 SYSTÉM GENERÁLNÍHO KLÍČE

Objekt je vybaven systémem generálního klíče, pro celou budovu. V prostoru 24 hodinové služby (hlavní recepce ve vstupní hale) je v trezoru umístěn další klíčový trezor, kde je pod sklíčkem umístěn generální klíč objektu. Ostraha má přístup ke generálnímu klíči pouze rozbitím sklíčka a dle směrnice smí být použit pouze v nouzových situacích (signál čidla EPS, havárie). O nouzovém vstupu člena ostrahy do nájemních prostor musí být dle směrnice telefonicky informován oprávněný zástupce nájemce (office manager) a správce objektu. Každé použití generálního klíče se zaznamenává do knihy strážní služby (kde je uvedeno datum, čas, důvod použití klíče, specifikace prostor a jména osob, které byly při takovém použití přítomny).

Generální klíč umožňuje vstup do dveří, které byly zabudovány v pronajatých prostorách během vestaveb. Nájemce je povinen určit kontaktní osobu a předat správci telefonický kontakt.

Upozornění: V souladu s výše uvedeným mějte prosím na paměti, že v případě nouzové situace, např. požáru apod., má správa objektu v souladu s nájemní smlouvou právo vstoupit i do těchto soukromých prostor, aby bylo možné zachránit životy a zastavit nárůst možných škod.

Při vniknutí do prostor bude člen ostrahy při odstraňování či zmenšování následků bezprostředně hrozící či trvající škody na zdraví, životě či majetku postupovat s maximální možnou ohleduplností (s přihlédnutím k okolnostem) a po ukončení zákroku jsou členové ostrahy povinni, až do příjezdu zástupce nájemce, zajistit ochranu příslušných prostor a majetku v něm umístěného.

Nájemce nesmí zasahovat do systému generálního klíče (vyměňovat vložky) a všechny požadavky/závady v klíčovém hospodářství musí nahlásit správě objektu. Zároveň je nájemce povinen informovat správce objektu o instalaci svého bezpečnostního systému a všech jeho změnách.

4.2 KARTOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM

Objekt je vybaven přístupovým systémem na bázi čipových karet MIFARE, které vydává správa objektu.

Případná instalace systému evidence docházky je plně v kompetenci nájemce.

Karty pro nájemce jsou individuálně naprogramovány dle přístupových práv definovaných nájemcem. Karty jsou evidovány na jméno společnosti + číslo karty (osoby) a umožňuje této osobě vstup do vymezené části nájemních prostor a společných prostor objektu. Výdej karet před nastěhováním nájemce a následnou agendu aktualizace zajišťuje správce budovy.

V případě potřeby může mít nájemce zhotoven přístup do aplikace, kde je možné provádět správu kartového přístupu pouze na čtečkách instalovaných v nájemních prostorech – s požadavkem na úpravu přístupových práv společných prostor se musí obrátit na správu objektu. Pověřená osoba nájemce (office manager) je zodpovědná za vedení seznamu včetně průběžných personálních změn vlastních zaměstnanců přiřazující číslo karty ke konkrétnímu jménu tak, aby bylo možné požadovanou blokaci (úpravu) karty provést pouze na základě čísla karty.

V případě ztráty nebo poškození těchto karet se neprodleně spojte se správcem objektu a uveďte číslo karty z daného seznamu nájemce. Z bezpečnostních důvodů správce ztracenou kartu okamžitě zablokuje. Nájemci bude poté za poplatek 70 Kč vydána náhradní karta.

V případě požadavku na dodatečné přístupové karty si tyto může nájemce na své náklady objednat u správy objektu.

Karty pro návštěvníky jsou vydávány přímo na recepci během běžné pracovní doby. Platnost této karty je omezena na jednu návštěvu. Hlavní recepce je vybavena turniketem s oboustranným přístupem přes čipovou kartu. Ve směru odchodu z budovy je turniket osazen odevíračem karet pro odevzdání čipové karty návštěv.

Nájemce je povinen si koordinovat své dodavatele (servis, opravy, stěhování), kteří se mohou pohybovat po objektu pouze po předchozím nahlášení na hlavní recepci v režimu vstupu do objektu pro návštěvníky.

5 Úklid společných prostor, odpadové hospodářství, interiérová a exteriérová zeleň

Za pracovníky úklidu společných prostor přímo odpovídá správce objektu. Úklid jednotlivých nájemních prostor je možné zajistit přímým smluvním vztahem mezi nájemcem a správou objektu. Externí úklidová firma nájemce, která zajišťuje úklid v prostorech nájemce na základě samostatného smluvního vztahu, je povinna před nástupem kontaktovat správu objektu ohledně prohlídky prostor, zásobovacích tras a dalších podrobností. Úklidové místnosti včetně výlevek jsou umístěny v nájemních prostorech. Samostatný sklad hygienického materiálu pro nájemní prostory není vyčleněn.

ÚKLID VEŘEJNÝCH A SPOLEČNÝCH PROSTOR

Správce objektu zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách budovy. Z důvodu úklidu nejvíce exponovaných společných prostor (tj. vstupní hala, výtahové loby, výtahy atd.) a úklidu způsobeného nenadálým znečištěním je v pracovních dnech (08:00 až 16:30) trvale přítomna denní pohotovostní služba. Zjištěné nedostatky v úklidu společných prostor se hlásí přes helpdesk nebo na hlavní recepci objektu.

Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno pronajímatelem nebo jeho servisní organizací na náklady nájemce.

Správce zajišťuje pořádek a čistotu i na komunikacích přilehlých k objektu.

Prosklená fasáda objektu se myje z vnější strany v intervalu 2 x za rok. Mytí oken ve fasádě z vnitřní strany v kancelářských prostorech je v kompetenci nájemce – v případě zájmu zajistí správa objektu mytí vnitřních oken na náklady nájemce na základě objednávky. Mytí vnějších log nájemce na fasádě je možno objednat s mytím fasády.

Strojový úklid podzemních garáží probíhá v intervalu 1 x za měsíc a je proveden na komunikacích a volných parkovacích místech. Žádáme uživatele garáží, aby se v rámci možností pokusili parkovací místa uvolnit nebo vozidla přeparkovali na parkovací místa, kde byl strojový úklid proveden při minulém cyklu tak, aby byl umožněn úklid všech parkovacích míst.

5.2 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Vymezený prostor pro ukládání odpadu je v prvním podzemním podlaží garáží u výjezdové rampy (č.m. -1.S06 Odpadové hospodářství). Odpad z nájemních prostor ukládá do této místnosti určený zaměstnanec nebo nájemcem pověřená úklidová služba. Sběrné nádoby jsou vyváženy k odvozu v četnosti dle odvozového plánu, za který odpovídá správa objektu. V případě potřeby je možné předem domluvit se správou objektu mimořádný svoz odpadu na náklady nájemce. Odpadní vody z úklidu garáží se likvidují mimo budovu.

Úklidové firmy, které zajišťují úklid společných prostor i prostor nájemců na základě samostatného smluvního vztahu, jsou povinni třídit odpad do určených nádob.

V místnosti odpadků v 1.PP (m.č. -1.S06) jsou osazeny kontejnery na sběr **tříděného odpadu**:

- Kontejnery na směsný komunální odpad
- Kontejnery na plast
- Kontejnery na papír

B

Další druhy odpadů (nebezpečný odpad, sklo, kov, elektro odpad apod.) se likvidují po dohodě se správou objektu na základě samostatné objednávky vystavené nájemcem.

Povinnosti **všech nájemců** při třídění komunálního odpadu:

- Vzniklé odpady ukládat jen na místech k tomu určených.
- Zabránit kontaminaci tříděného odpadu jiným materiálem.
- Zabránit smíšení jednotlivých druhů odpadů.
- Ihned hlásit původci a příslušnému pracovníkovi správce všechny mimořádné události spojené s odpadovým hospodářstvím.
- Hlásit potřebu mimořádného odvozu odpadu správci objektu, který po individuálním posouzení původu odpadu zajistí odvoz odpadu u příslušné smluvně zajištěné oprávněné firmy na náklady majitele objektu nebo nájemce.

5.3 INTERIÉROVÁ ZELEŇ

Péči o interiérovou zeleň ve společných prostorech má na starosti subdodavatel správce objektu. Nájemci mají zakázáno vnášet do společných prostor objektu vlastní květiny a také

provádět závlivu a jinou péči o zeleň ve společné části objektu. Veškeré nedostatky je možné předat správě objektu. Vybavení nájemních prostor interiérovou zelení včetně následné péče je plně v kompetenci nájemce.

6 Užívání kancelářských, společných prostor a zařízení

S cílem vyhnout se duplicitním telefonátům a požadavkům v souvislosti se službami žádáme jednotlivé nájemce, aby jmenovali svého oprávněného zástupce (office managera) jako jedinou kontaktní osobu pro uplatňování požadavků týkajících se všech služeb.

Nastavení tepelné pohody regulátory

Do každého prostoru je přiváděn teplotně upravený, filtrovaný a případně i zvlhčený vzduch. Nástěnný termostat umožňuje uživatelům ovlivňovat teplotu tohoto přívodního vzduchu v rozmezí $\pm 3^{\circ}\text{C}$ a tím zajistit individuální tepelnou pohodu v prostoru. O jiných požadavcích nebo případných poruchách informujte správu objektu.

Garantované vnitřní teploty v místnostech

Kanceláře, zasedací místnosti, obchodní (retailové) plochy:

t_i (max, léto) = $24 \pm 2^{\circ}\text{C}$; t_i (zima, min) = 22°C

Garantovaná relativní vlhkost v kancelářích a zasedacích místnostech v zimním období min. 35 % RH.

Vnitřní textilní rolety

Vnitřní textilní rolety se ovládají ručně a jsou instalovány na všech oknech vnější fasády. Při osvětlení fasády sluncem vznikají značné tepelné zisky, které mají výrazný vliv na ekonomický provoz vymezeného kancelářského prostoru. Z tohoto důvodu doporučujeme v letním období zatahovat vnitřní textilní rolety.

Maximální zatížení podlah

Mezní zatížení podlahy kancelářských prostor je 350 kg/m^2 . Požadavky na dodatečné zatížení podlah blížící se např. bateriový box UPS, trezory, kancelářský úložný systém apod. musí být konzultovány se správou objektu.

Nekuřácké prostředí v objektu

V celém objektu je zákaz kouření a vstupu s otevřeným ohněm. V objektu jsou instalovány detektory kouře, jako součást elektrické požární signalizace. I cigaretový kouř může aktivovat automatický požární systém a proto platí přísný zákaz kouření v interiéru objektu.

Režim otevírání oken ve vztahu k provozovanému VZT zařízení

Do kanceláří je přiváděn čerstvý a upravovaný vzduch (ochlazený/ohřátý, filtrovaný, zvlhčován) a okna slouží pouze pro krátkodobé větrání např. v případě krátkodobého zápachu. Při otevřeném okně se zcela eliminuje indukční jednotka (topení/chlazení), která je osazena v blízkosti předmětného otvoru.

V případě potřeby nárazového provětrání otevřenými okny, je doporučeno pouze efektivní, krátkodobé provětrání - při zcela otevřených oknech ve více místech v prostoru 2 - 5 minut.

Zakrývání vyústek indukčních jednotek se tímto provozním řádem zakazuje. Zakrytí snižuje množství dodávaného čerstvého vzduchu do předmětného prostoru a ovlivňuje tlakové poměry v potrubí i pro ostatní prostory. Úpravu tepelné pohody je možné provést na nástěnném termostatu, který umožňuje uživatelům ovlivňovat teplotu v každém vymezeném kancelářském prostoru v rozmezí $\pm 3^{\circ}\text{C}$.

6.1 DORUČOVÁNÍ POŠTY A PŘEBÍRÁNÍ ZÁSILEK

Schránky nájemců jsou umístěny ve vstupní hale v prostoru mezi posuvnými dveřmi po levé straně.

Přebírání písemností, doporučené pošty a zásilek si nájemci zajišťují sami. Recepce budovy nepřebírá žádnou doporučenou poštu ani zásilky. Pracovník recepce pouze informuje zástupce nájemce o příchodu pracovníka pošty nebo kurýra na hlavní recepci.

Messengeri doručují zásilky přímo nájemcům v prostoru vstupní haly. Pouze na žádost a po písemném schválení vlastníkem budovy může být zásilka převzata hlavní recepcí budovy.

K uložení na recepci nebudou přijímány žádné balíčky ani podezřelé obálky.

6.2 POJIŠTĚNÍ

Pojistná smlouva vlastníka objektu se vztahuje pouze na společné prostory objektu (stavební části, plášť budovy, objektové technologie).

Každý nájemce nebo uživatel je na své náklady povinen uzavřít pojištění odpovědnosti a majetku pro jím používané pronajaté prostory, zhodnocení svých prostor, zabudovaných mechanických a jiných zařízení a náhrady škody vzniklé třetím osobám v důsledku činnosti nájemce nebo uživatele.

Při uzavírání příslušné pojistné smlouvy pro pronajaté prostory nájemci přihlednou ke skutečnosti, že ostraha budovy nezaručuje individuální bezpečnost a standardně neposkytuje individuální ochranu jednotlivým nájemcům. Jestliže kdokoliv z nájemců má zájem o střežení své jednotky, poskytování takovéto bezpečnostní služby nesmí narušovat ostatní činnost poskytovanou ostrahou budovy a její rozsah.

Informace o instalovaném technickém zařízení pro účely stanovení podmínek pojistné smlouvy jsou obsaženy v kap. 10. Případné upřesnění žádejte u správce budovy.

6.3 POVINNOSTI NÁJEMCE

- a) Společnými prostory a zařízeními jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě „Nájemní smlouvy“ užívány výhradně jedním uživatelem. Z požárně bezpečnostního hlediska je nutné vchody, průjezdy, chodby, schodiště, terasu a jiné společné prostory udržovat volné a průchodné.
- b) Každý nájemce je v mimořádných situacích povinen se řídit pokyny člena ostrahy, správy objektu a členů požární hlídky společných prostor.
- c) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení objektu ve společných prostorách není dovoleno. Hlavní uzávěr vody, elektrické rozvaděče, kanalizační a čistící otvory, podružná měřidla, prostředky požární ochrany (přenosné hasicí přístroje apod.) musí být vždy snadno a volně přístupné, nesmějí být ničím zastavovány.
- d) Toalety a vodovodní armatury a zařízení budou používány jen k účelům, pro které byly navrženy a nebude do nich vhazováno či do nich vkládáno smetí, odpadky, hadry a jiný nevhodný materiál. Opravy, které jsou nutné v důsledku nesprávného použití vedoucího k poškození takového vybavení nebo zařízení nájemcem, budou hrazeny nájemcem a správce objektu za ně není odpovědný.
- e) Nájemci nebudou reprodukovat hudbu ani rozhlasové vysílání pomocí reproduktorů ve společných prostorách a mají povinnost se zdržet takového jednání, které by mohlo rušit ostatní nájemce nebo návštěvníky.
- f) Nájemce bude s jakýmkoli svěřeným vybavením nakládat s náležitou opatrností a péčí řádného hospodáře.
- g) Nájemce nebude způsobovat nevhodný hluk v budově a nebude jakkoli jinak rušit ostatní nájemce.
- h) Správce objektu je oprávněn určit nejvyšší hmotnost seřfů, pořadačů a jiného těžkého vybavení, které bude umístěno v prostorách pronajatých nájemcem, včetně způsobu a místa jejich použití.
- i) Není dovoleno přivádět nebo chovat ve společných či pronajatých prostorách žádná zvířata, s výjimkou slepeckých psů.

- j) Správce objektu není odpovědný za ztrátu či krádež osobního majetku, peněz z prostor pronajatých nájemcem nebo ze společných či veřejných prostor, bez ohledu na to, zda k takovéto ztrátě došlo z uzamčených prostor či nikoliv.
- k) Žádný nájemce neposkytne jakémukoli zaměstnanci správce objektu odměnu za služby poskytnuté takovýmto zaměstnancem za výkon běžných pracovních povinností a bez předchozího písemného souhlasu správce objektu, žádný zaměstnanec neposkytne přímo nájemci služby, které jsou nad rámec jeho běžných pracovních povinností. Tyto předpisy se uplatní i pro smluvní partnery, zástupce nebo návštěvníky nájemce.
- l) Nájemci a uživatelé se při používání svých nájemních prostor zdrží jakéhokoliv jednání, které by mohlo zasahovat do řádného užívání jiných nájemních prostor. Všichni nájemci a uživatelé musí respektovat sousedská práva chránící uživatele ostatních nájemních prostor.
- m) Správce objektu je oprávněn kontrolovat dodržování Provozního řádu nájemci a je oprávněn dále předávat informace o porušování Provozního řádu majiteli objektu.
- n) Správce objektu je oprávněn po předchozím nahlášení oprávněné osobě nájemce a bez zbytečného rušení uživatelů kontrolovat správné používání instalovaných technologických zařízení v nájemních prostorech, které jsou ve vlastnictví majitele objektu.
- o) Jestliže nájemce nebo uživatel způsobí na budově nedbalostí nebo nesprávným používáním škodu, je povinen tuto škodu nahradit správcí objektu.

6.4 NÁLEZ PŘEDMĚTU NEZNÁMÉHO PŮVODU, HROZBA BOMBOVÉHO NEBO TERORISTICKÉHO ÚTOKU

Zaměstnanec nájemce nebo návštěvník, který nalezne ve společných prostorách předmět neznámého původu (např. zavazadlo, balík atp.), oznámí nález okamžitě na hlavní recepci (linka 111), která zajistí další potřebné úkony v součinnosti se správou objektu.

Zaměstnanec nájemce, který přijme telefonát obsahující výhrůžku vůči bezpečnosti osob nebo budovy CRYSTAL, oznámí obsah sdělení okamžitě hlavní recepci (linka 111), která informuje Policii ČR a přijme další opatření. O závažných událostech informuje správa objektu majitele objektu.

Pokyny pro případ uvedeného nebezpečí:

- a) oznamte zprávu hlavní recepci (recepční, ostraha) linka 111
- b) případně zavolejte policii a podejte následující informace:
vaše jméno:
název budovy: CRYSTAL, Vinohradská 2577/178, Praha 3
číslo telefonu:
- c) NEDOTÝKEJTE SE žádných podezřelých předmětů,
- d) připravte se k evakuaci budovy, pokud by byla nařízena,
- e) postupujte podle pokynů kompetentního orgánu.

6.5 PROŠKOLENÍ ZAMĚSTNANCŮ A UŽIVATELŮ OBJEKTU

Při instalaci nové technologie do nájemních celků nebo stěhování nového nájemce proběhne seznámení s technologiemi v budově. Školení provede zástupce správy budovy.

Účastníci školení budou podrobně proškoleni o tom, jak fungují příslušné zařízení nájemců instalována v budově. Toto školení budou absolvovat všichni oprávnění zástupci nájemců (office manageri), kteří potom informace předají dále kolegům. Cílem tohoto školení je zajištění optimálního a efektivního provozu pronajatých prostor a společných prostor objektu.

7 Orientační systém objektu

Orientační (navigační) systém budovy je řešen ve dvou úrovních - vnější a vnitřní. Vnější systém slouží pro prvotní orientaci návštěvníků v exteriéru. Vnitřní orientační systém navede návštěvníka až ke vstupním dveřím jednotlivých nájemců.

Vnější informační systém je tvořen orientační tabulí (TOT), která je osazena před hlavním vstupem do administrativní části objektu. Na orientační tabuli jsou uvedena loga nájemců. Vlastní provedení je řešeno dle jednotného informačního systému platného pro celý objekt a všechny nájemce.

Vnitřní informační systém tvoří orientační tabule (HOT) umístěná v hlavní recepci u vstupu do výtahového lobby, kde je umístěna informace o umístění každého nájemce v jednotlivých patrech budovy.

Pro snadnější pohyb je objekt vybaven také orientačními tabulkami s označením patra, ve kterém se návštěvník právě nachází. Tabulky jsou umístěny ve společných prostorech jednotlivých podlaží. Vlastní provedení je řešeno dle jednotného informačního systému platného pro celý objekt.

Umístění označení a reklam vně budovy (včetně výkladců) a nápisů na vnější plášť budovy podléhá souhlasu vlastníka a případně i příslušných úřadů. V případě, že je souhlas příslušných orgánů nutný, zajišťuje si jej nájemce sám. Pronajímatel nebo správce objektu může takový souhlas pro nájemce na náklady nájemce zajistit.

7.1 HLAVNÍ ZÁSADY PRO ZNAČENÍ NÁJEMCŮ

Pronajímatel si vyhrazuje právo regulovat všechny instalace v objektu, které mají dopad na vzhled společných prostor nebo mají jakýkoliv vliv na venkovní vzhled objektu. Všechny instalace nebo změny, které by takovýto vliv mohly mít, podléhají písemnému schválení vlastníkem.

Tato regulace se vztahuje především na následující prvky:

- veškeré značení ve společných prostorech objektu zvláště TOT, HOT,
- veškeré značení na vstupních dveřích do prostor výlučně užívaných nájemci (kanceláři),
- všechny instalace na oknech včetně instalace okenních rolet,
- domácí telefony.

Označení kanceláří v nájemních prostorech je plně v kompetenci nájemce.

Informační panel v prostoru hlavní recepce má návštěvníky informovat o umístění nájemce uvnitř budovy. Na panelu jsou v první části označeny sloupce s čísly podlaží, druhá část slouží pro uvedení názvu nájemců ve standardním typu a velikosti písma včetně případného rozlišení jednotlivých oddělení nájemců, pokud toto bude technicky možné.

Umístění názvu a loga firmy nájemce na informační panely vně budovy a ve společných prostorech budovy je v kompetenci správce objektu, proto s ním laskavě toto koordinujte. V případě jakýchkoli záležitostí souvisejících s touto problematikou se obraťte na správce objektu.

8 Správa objektu a havarijní pohotovost

Provoz objektu je zajišťován společností CENTRA a.s., na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem objektu. Její hlavní úlohou je zajistit efektivní provoz všech instalovaných technologických zařízení a vytvářet příjemné prostředí v objektu pro všechny jeho zaměstnance a návštěvníky. Jedná se zejména o zajištění zabezpečení řádné údržby, oprav, servisu,

předepsaných revizí technických a technologických systémů a rozvodů. Dále správa objektu spravuje systém generálního klíče společných prostor, vstupní kartový systém, kamerový systém, zabezpečovací a požární signalizaci společných prostor, provoz garáží a obsluhu helpdesku. Správa objektu dále zodpovídá za provoz hlavní recepce, úklid společných prostor, ostrahu a péče o interiérovou zeleň ve společných částech objektu.

Pracovníci technologické údržby objektu zajišťují ve směnném režimu stálou službu v pracovních dnech od 7:00 do 19:00. V mimopracovní době, o víkendech a o svátcích drží stálou pohotovost pro případ vzniku havarijních situací s dobou příjezdu do 1,5 hodin od vyzvání.

Kancelář správce budovy je situována v prvním podzemním podlaží garáží (č.m. -1.S07 VELÍN) hned u východu z výtahů (schodiště) směrem do podzemních garáží.

Minimální pracovní doba:	Pondělí	08:00 – 16:30 hod.
	Úterý	08:00 – 16:30 hod.
	Středa	08:00 – 16:30 hod.
	Čtvrtek	08:00 – 16:30 hod.
	Pátek	08:00 – 16:30 hod.

V případě potřeby můžete kontaktovat správce objektu osobně nebo telefonicky:

Ing. Roman Satorie	facility manager	+420 725 182 309, +420 272 016 310 (vnitřní linka 110)	roman.satorie@centra.eu
Jiří Pfeifer	vedoucí technik údržby	+420 724 762 659 +420 272 016 310 (vnitřní linka 110)	jpfeifer@centra.eu
údržbáři, havarijní pohotovost		+420 734 393 218	

Další telefonní kontakty:

FIRMA	JMÉNO	TEL. ČÍSLO	POZNÁMKA
Záchranná služba		155, 112	
Hasiči		150, 112	
Policie		158, 112	
Městská policie		156, 112	
Pražské vodovody a kanalizace	Call centrum	840 111 112	Přerušeni dodávky vody
		284 013 221	Odstraňování ucpávek kanalizace
		840 111 112	Mimo pracovní dobu
Pražská teplárenská		266 751 111	
Pražská energetika		1236	Přerušeni dodávky elektriny - poruchy
Eltodo, a. s.		800 101 109 244 470 800	Poruchy veřejného osvětlení mimo objekt
Hygienická stanice hl.m.Prahy		241 01 03 46	Pouze v pracovní době Po-Pá
Česká obchodní inspekce		296 336 360	
Městská veterinární správa		222 522 126 222 513 281	

Úřad Červeného kříže		251 104 111	
Čes. inspekce živ. prostředí		233 066 111	
Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy		236 00 42 46	Sekretariát (např. průnik nezabezpečených látek do kanalizace)
AVE		800 118 800	Odvoz odpadu Call centrum

8.1 HELPDESK

Určený zástupce nájemce (office manager) má přidělený přístup k HELPDESKU, kterým lze efektivně nahlásit závadu či vyjádřit jakoukoli připomínku či přání v souvislosti s provozem objektu. Havarijní skutečnosti doporučujeme navíc nahlašovat telefonicky na tel. číslo havarijní služby +420 734 393 218. V HELPDESKU lze snadno i zpětně dohledat danou událost a stav jejího vyřízení včetně případného komentáře a doporučení.

9 Požární bezpečnost (PO) a Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)

Nájemci odpovídají za dodržování předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce ve svých pronajatých prostorách a mají povinnost vyhotovit a uchovávat dokumenty prokazující, že se jejich zaměstnanci zúčastnili školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.

9.1 POŽÁRNÍ OCHRANA (PO)

Ohlašovna požáru pro objekt je hlavní recepce v přízemí (NONSTOP): linka 111.

Správa objektu odpovídá za dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu znění zákona č.133/85 Sb., vyhlášky č.246/01 Sb. a vyhlášky č. 23/2008 Sb. v platném znění ve společných prostorech a prostorách, které nejsou pronajaty. Za zajištění požární ochrany a dodržování požárních předpisů v nájemních prostorech odpovídá nájemce. Nájemce zpracovává dokumentaci PO v souladu s platnými právními předpisy. Na žádost nájemce je možno zpracování PO dokumentace objednat u správy objektu.

V celém interiéru objektu je zakázáno kouření a používání otevřeného ohně.

Ve společných prostorech a chodbách nájemních úseků jsou viditelně vyvěšeny požární poplachové směrnice a evakuační plán. Únikovými cestami jsou označené chodby nájemních prostor vedoucí do chráněné únikové cesty. K evakuaci osob lze použít schodiště A, B (přetlakově větraná chráněná úniková cesta typu B, C) s přímým východem na volné prostranství. Únikové cesty musí zůstat trvale volné v celém profilu. Užívat tyto prostory jako skladiště a odstavné plochy je zakázáno.

Požár: Při zpozorování požáru je každá osoba povinna postupovat podle požárních poplachových směrnic: zmačknout požární tlačítko, zavolat nebo zajistit zavolání na ohlašovnu požáru (nonstop hlavní recepce v přízemí linka 111). Ostraha nebo ústředna EPS vyhlásí požární poplach a ostraha provede další nezbytné kroky k zajištění ochrany osob a majetku.

Evakuace: Při evakuaci objektu je každá osoba povinna postupovat podle evakuačního plánu. Evakuace je vyhlášována automaticky hlášením pomocí rozhlasu s nuceným poslechem.

Nájemci objektu by měli v případě zjištění jakékoliv závady týkající se PO a BOZP ohlásit či provést potřebná opatření, zjistí-li při své činnosti zejména:

- Zápach kouře nebo zvýšenou teplotu na chodbách, na zařízení nebo vybavení, na únikových cestách.
- Neúplnost nebo nepřístupnost hasebních prostředků, poškození požární signalizace a jiných zařízení požární ochrany.
- Odstranění či poškození označení směru úniku a únikových cest.

- Otevřené požární dveře, nefunkční samozavírací mechanismus požárních dveří nebo poškození požárních dveří.
- Zastavěnost únikových cest a východů, otevřené únikové nebo jakékoli požární dveře podložené klíny.
- Poškození povrchů podlah a schodišť v únikových cestách.
- Porušení zákazu kouření.

Všichni nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni:

- poskytnou součinnost při cvičném požárním poplachu, který se provádí 2 x ročně,
- seznámit se s požárními poplachovými směrnicemi, požárním řádem objektu a garáží, směrnicí PO objektu, požárním evakuačním plánem a místem evakuace osob,
- seznámit se s rozmístěním únikových cest pro případ požáru či jiného ohrožení.

Závazné dokumenty, jimiž je nájemce povinen se řídit:

- Požární řád objektu a požární řád garáží
- Požární poplachové směrnice
- Požární evakuační plán
- Směrnice PO pro objekt.

PROHLÁŠENÍ MAJITELE NEMOVITOSTI

Společnost Prague Real Estate Invest s.r.o., jakožto majitel budovy OAC Crystal, umístěné na pozemku p.č. 3659, k.ú. Vinohrady, Praha 3 prohlašuje, že dveře označené v projektu požární bezpečnosti stavby (dále jen PBR) budou používány v souladu s PBR stavby.

Toto prohlášení bude součástí provozního řádu budovy.

V Praze dne 13.7.2015

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Posci 1079/3a
Praha 1 - Nové Město
IČ: 610 55 756

Prague Real Estate Invest s.r.o.

Ivana Hejmanová, jednatel

9.2 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI (BOZP), ÚRAZY

Zaměstnanci jsou povinni dodržovat předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. V prostoru hlavní recepce je umístěna přenosná lékárníčka s předepsaným vybavením pro poskytnutí první pomoci.

Všechna vyhrazená technická zařízení související s provozem budovy musí být pravidelně revidována dle příslušných předpisů. Revizní zprávy těchto zařízení eviduje správce objektu, který je současně odpovědný za včasné odstraňování zjištěných závad. Uživatelé výtahu jsou povinni dodržovat návod k obsluze a provozu.

nebo

Na střechy budovy je vstup zakázán. Pouze proškolené osoby mají přístup na střechu, kde se smí pohybovat pouze po vyznačených cestách a nesmí se přibližovat na menší vzdálenost k okrajům střechy než 1,5 m.

V případě úrazu zaměstnance nájemce nebo návštěvníka doporučujeme zavolat tísňové číslo 155 (nebo 112) pro přivolání rychlé záchranné služby. Dále je vhodné vyslat zástupce (nebo požádat ostrahu hlavní recepce) před hlavní vchod tak, aby efektivně přivedl pracovníky zdravotní služby až k postiženému.

10 Informace o technickém a technologickém vybavení

Provoz vzduchotechnického zařízení, centrálního topení a chlazení je nastaveno v časovém intervalu. Mimo provozní dobu objektu je provoz nastaven do útlumového režimu s přihlédnutím na aktuální stav teplot v jednotlivých prostorech. V případě potřeby plného chodu technologií (topení, chlazení, VZT) mimo provozní dobu (např. plné obsazené nájemního prostoru v sobotu) kontaktujte prosím předem správu objektu.

10.1 SYSTÉM GENERÁLNÍHO KLÍČE, KARTOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM

Viz kap 4.1. a 4.2.

10.2 TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA, ANTÉNY NÁJEMCŮ, INTERNÍ TELEFONNÍ SÍŤ

Poskytovatelem telekomunikačních služeb v objektu jsou společnosti T-Mobile a O2. Zakončení operátorů je v místnosti -1.SO3 (Server operátoři+SLA) v prvním podzemním podlaží objektu. Přístup slaboproudých techniků nájemců do serverovny zajišťuje na požádání správa objektu. Nájemce odpovídá za zavedení přípojky z místnosti slaboproudu do svých prostor, které musí schválit vlastník budovy jako součást prací prováděných nájemcem.

Vlastník budovy musí předem schválit každé připojení nového telekomunikačního operátora anebo zařízení, které si nájemce vybral.

Připojení prostřednictvím **antény** je možné, přičemž antény musí být umístěny na vymezených místech na střeše, která určí vlastník budovy. Nájemce odpovídá za technickou dokumentaci a za požadovaná schválení příslušných orgánů. Vlastník budovy schválí připojení podložené řádnou technickou dokumentací, kterou mu nájemce bez prodlení předloží. Bez písemného souhlasu vlastníka budovy není možné zahájit žádné práce.

Objekt je vybaven intercomy (systémem domácího telefonu) umožňující komunikaci s hlavní recepcí a prostory nájemců.

10.3 KAMEROVÝ SYSTÉM CCTV

Z důvodu bezpečnosti osob a ochrany majetku jsou společné prostory včetně přilehlých chodníků monitorovány kamerovým systémem (CCTV) s archivací záznamu po dobu 72 hodin. Monitory kamerového systému jsou umístěny na hlavní recepci v přízemí. Provozovatelem kamerového systému je vlastník objektu. Informace o jeho provozu je možné získat ne velínu objektu (linka 110). Záznam z kamerového systému poskytuje správa objektu výlučně za účelem zajištění bezpečnosti a identifikace nežádoucího jevu.

10.4 ZABEZPEČOVACÍ SIGNALIZACE EZS

EZS je osazena v rozsahu recepce objektu a je tvořena magnetickými kontakty na dveřích, pohybovými čidly a dále pak bezpečnostními tlačítky na všech invalidních WC. Instalace zabezpečovacího zařízení nájemních úseků včetně následného provozu (napojení na PCO) je plně v kompetenci jednotlivých nájemců.

Nájemce může ve svých pronajatých prostorách nainstalovat tichý bezpečnostní systém. Poplašné majáky a sirény nejsou povoleny a schránky bezpečnostních poplachových systémů nesmí být v žádném případě viditelné na:

- na žádném místě společných prostor
- ploše vnějších stěn nebo střech

Nájemci, kteří si nainstalují bezpečnostní systém, jsou povinni zajistit, že správce objektu má aktuální informace o:

- druhu / funkcích poplašného systému
- totožnosti osob, které budou při poplachu upozorněny a jakými prostředky
- kontaktní informace na osobu, která bude upozorněna

10.5 TOPENÍ + OHŘEV TUV

V garážích v prvním podzemním podlaží je v místnosti -1.S04 osazena předávací (výměňíková) stanice Alfa Laval typ Maxi Sprim o min. výkonu 800 kW, která zajišťuje přenos tepla pro vytápění objektu.

Ve vstupní hale a v navazujícím výtahovém loby je instalováno podlahové topení. Kancelářské prostory jsou vybaveny stropními indukčními jednotkami pro regulaci teploty přiváděného vzduchu ze vzduchotechnického zařízení.

Ohřev TV je v objektu prováděn lokálně. Hygienické uzly, úklidové místnosti a další místa s odběry vody jsou vybaveny el. tlakovými ohříváči TV s trvalým dohřevem. V místě vstupu studené vody do ohříváčů je osazena pojistná souprava s přepadem do kanalizace.

Garantované vnitřní teploty v místnostech:

Kanceláře, zasedací místnosti, obchodní (retailové) plochy:

t_i (max, léto) = 24 ± 2 °C; t_i (zima, min) = 22 °C

Garantovaná relativní vlhkost v kancelářích a zasedacích místnostech v zimním období min. 35 % RH.

10.6 CHLAZENÍ

Centrálním zdrojem chladné vody jsou dvě blokové chladicí jednotky CARRIER s vodou chlazenými kondenzátorem a oddělenými suchými chladiči o chladícím výkonu 750 kW. Každá kancelář je vybavena indukčními jednotkami s termostatem. Zaměstnanci mají možnost v rámci daného teplotního rozmezí nastavit nejpříjemnější teplotu přiváděného vzduchu.

10.7 VZDUCHOTECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ VZT

Intenzity větrání – dávky čerstvého vzduchu

Kanceláře	30 m ³ /h na osobu
Zasedací místnosti	30 m ³ /h na osobu
Pronajimatelné plochy 1.NP	30 m ³ /h na osobu
Toalety	50 m ³ /h na zách. sedadlo
	25 m ³ /h na pissoir a úklid
Umývárny	30 m ³ /h na výtok teplé vody
	150 m ³ /h na sprchu
Kuchyňky	100 m ³ /h
Garáže	580-260 m ³ /h na jedno parkovací stání
Odpadky	10 x 1/h
Sklady	1 x 1/h
Archivy	2 x 1/h

Garantovaná relativní vlhkost v kancelářích a zasedacích místnostech v zimním období min. 35 % RH.

Pro chlazení a vytápění **kancelářských prostor** jsou navrženy aktivní chladicí trámy (indukční jednotky), které kromě chlazení a vytápění v zimním období zajišťují i distribuci větracího vzduchu ve větraných místnostech.

Pro kanceláře malého Crystalu 2.NP – 6.NP je navrženo teplovzdušné mírně podtlakové větrání jednotkou 01.01 AHU, které zajistí přívod čerstvého vzduchu v hygienicky nezbytném množství navrženém dle způsobu využití větraných prostor, větrací vzduch je v jednotce ohříván nebo chlazen a zvlhčován.

Pro kanceláře velkého Crystalu 2.NP – 6.NP a vstupní halu v 1.NP je navrženo teplovzdušné mírně podtlakové větrání jednotkou 02.01 AHU, které zajistí přívod čerstvého vzduchu v hygienicky nezbytném množství navrženém dle způsobu využití větraných prostor, větrací vzduch je v jednotce ohříván nebo chlazen a zvlhčován.

Pro kanceláře velkého Crystalu 7.NP – 14.NP je navrženo teplovzdušné mírně podtlakové větrání jednotkou 03.01 AHU, které zajistí přívod čerstvého vzduchu v hygienicky nezbytném množství navrženém dle způsobu využití větraných prostor, větrací vzduch je v jednotce ohříván nebo chlazen a zvlhčován.

Pro skupiny nad sebou umístěných **WC** ve velkém Crystalu od 1.NP do 13.NP je navrženo podtlakové větrání pomocí nástřešního a radiálního ventilátoru 04.01 EF s úpravou do venkovního prostředí, který má na sání napojeno přes požární klapky se servopohonem stoupací potrubí procházející instalační šachtou všemi podlažími.

Pro podtlakové větrání **kuchyněk** kanceláří jsou navrženy 3 ventilátory. Ventilátor 05.01 EF s úpravou do venkovního prostředí je umístěn na střeše malého Crystalu, ventilátory 05.02 EF a 05.03 EF s úpravou do venkovního prostředí na střeše velkého Crystalu.

Z kanceláří je vzduch podtlakem odváděn do potrubí pro větrání **garáží**. Odvod vzduchu z garáží zajišťuje ventilátor 09.01 EF umístěn na střeše 6.NP malého Crystalu.

Pro chlazení a nárazové vytápění **vstupní haly** s recepcí jsou navrženy aktivní chladicí trámy (indukční jednotky), které kromě chlazení a vytápění v zimním období zajišťují i distribuci větracího vzduchu ve větraném prostoru. Hlavním zdrojem je podlahové vytápění.

Pro nájemní **obchodní (retailové) jednotky** je navrženo teplovzdušné větrání jednotkami AHU. Jednotky zajistí přívod čerstvého vzduchu v hygienicky nezbytném množství navrženém dle způsobu využití větraných prostor, větrací vzduch je v jednotce ohříván nebo chlazen.

Požární větrání viz kap. 10.12 požárně bezpečnostní zařízení

10.8 DODÁVKA ELEKTRICKÉ ENERGIE, ZÁLOHOVÁNÍ (DIESEL AGREGÁT, UPS)

Dodávka elektrické energie je zajištěna z distribučního rozvodu Pražské energetiky distribuce (PREdi). Objekt je napájen z nově vybudované velkoodběratelské **trafostanice** 1600 kVA, se jmenovitým převodem 22/0,4 kV, umístěné ve 2.PP. Z toho jedním připojeným trafem 1600 kVA k připojce PREdi a objektové rozvodné síti.

V prostoru hlavní recepce jsou umístěna tlačítka: **TOTAL STOP** vypnutí veškerých zařízení v objektu nebo jeho části včetně požárně bezpečnostních zařízení a **CENTRAL STOP** vypnutí elektrických zařízení v objektu nebo v jeho části, jejichž funkčnost není při požáru nutná.

Podružné měření je provedeno pro všechny nájemní úseky a pro každý nájemní úsek je osazen samostatný rozvaděč. Výstupy ze všech měřidel (vodoměry, kalorimetry teplo/chlad, elektroměr) jsou svedeny do systému MaR.

Náhradní zdroj zálohuje chod požárně bezpečnostních zařízení a vybrané technologie. V objektu je instalován dieselaagregát o výkonu 550 kVA, který je umístěn na střeše malého crystalu.

Lokální bateriové zálohové zdroje (**UPS**) budou osazeny na základě individuálního požadavku a na náklady nájemce. UPS budou vybaveny automatickou blokadí odběru při běhu na dieselaagregát.

Před atmosférickými vlivy je objekt chráněn před **bleskem systémem LPS** tak, aby byla zajištěna dokonalá ochrana budovy a minimalizovány škody na lidských životech a škody hmotné. Systém ochrany před bleskem LPS (*Lightning Protection System*) je kompletní systém používaný ke snížení hmotných škod způsobených úderem blesku do stavby. Ochrana objektu a elektrických zařízení proti účinkům blesku a přepětí se provádí vně a uvnitř každého objektu. Oba systémy jsou vodivě propojeny systémem vyrovnání potenciálu.

10.9 OSVĚTLENÍ

Koncepce osvětlení je vytvořena tak, aby vyhověla všem hygienickým a světelným požadavkům s ohledem na dosažení co nejlepší zrakové pohody. Správce objektu zajišťuje údržbu osvětlovací soustavy pouze společných prostor, zejména čištění svítidel a světelných zdrojů, výměnu světelných zdrojů (vadných nebo při poklesu světelného výkonu způsobeného stárnutím světelného zdroje), obnovu povrchů ploch odrážejících nebo propouštějících světlo a běžné opravy elektrické instalace.

10.10 NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ

Nouzové osvětlení je realizováno samostatnými úspornými svítidly s vlastní baterií a systémem Auto-test pro maximální prodloužení životnosti baterií a identifikaci závady. Na schodišti a společných komunikacích jsou použity nouzové baterie vložené do svítidla osvětlující bezpečnostní tabulky se směrem úniku. Nouzová svítidla jsou automaticky spínána při výpadku el. energie. Nouzové osvětlení je v činnosti minimálně po dobu 60 min od výpadku proudu. Znamení únikových cest je provedeno pomocí normalizovaných tabulek.

Protipanické osvětlení osazeno v prostorech nad 60 m² a zajištěno samostatnými vestavnými LED svítidly se systémem Auto-test.

10.11 VÝTAHY

Objekt je vybaven čtyřmi rychlovýtahy Schindler s nosností 1275 kg / 17 osob, jmenovitá rychlost 2,5 m/s se strojovnou nad šachtou, z nichž jeden je evakuační a jeden požární (samostatný požární úsek, požárně větraný). V případě výpadku el. proudu nebo požáru sjedou všechny výtahy do přízemí na samostatný bateriový zdroj. Požární a evakuační výtah jsou připraveny k provozu i během evakuace objektu nebo při výpadku el. proudu pouze k tomu oprávněnou osobou.

Vyproštění osob z výtahu zajišťuje správa objektu/servisní organizace Schindler. Správu objektu/servisní organizaci přivoláte z kabiny stisknutím tlačítka se symbolem zvonku.

Osobní výtahy lze používat pro stěhování věcí nájemců a objemných břemen jen po předchozí dohodě se správcem objektu, a to v době minimálního využití výtahů. K tomuto určené a předané výtahy musí být nájemcem zabezpečeny (např. OSB deskami) proti mechanickému poškození a zatížení výtahů nesmí překročit povolenou nosnost uvedenou na štítku v kabině výtahu.

10.12 POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTÍ ZAŘÍZENÍ

Samočinné vodní stabilní hasicí zařízení (sprinklerová síť) je osazeno ve všech prostorech s požárním rizikem, kromě prostorů, ve kterých není voda vhodným hasebním prostředkem (prostory rozvoden, náhradních zdrojů, velíny atp.). Strojovna sprinklerů je umístěna ve 4. PP, s požární odolností minimálně 60 min s přístupem z chráněné únikové cesty. Jako zdroj vody budou osazena dvě elektročerpadla (hlavní a záložní), které budou vodu sávat z betonové nádrže o kapacitě 150 m³ přilehlé ke strojovně. Čerpadla jsou napájena ze zálohovaného zdroje el. energií.

Objekt je dále vybaven **suchovodem DN 80** s přípojkou B75 pro připojení mobilní techniky v prostoru vjezdu do garáže s vyústěním v každém patře v prostoru předsíně CHÚC C. V případě zavodnění potrubí jsou navržena dvě posilovací elektročerpadla.

Objekt je vybaven **elektrickou požární signalizací (EPS)** ve všech prostorech s požárním rizikem. V požárním úseku garáží je navíc systém doplněn o detekci CO s návazností do VZT zařízení. EPS je tvořena stropními čidly (optickokouřové, teplotní) a tlačítky umístěnými ve společných částech objektu (chodby, vstupy do schodišť).

Objekt je vybaven **evakuační rozhlasem** s nuceným odposlechem s možností zabezpečení postupné evakuace osob např. po patrech.

V objektu je osazen jeden **evakuační** a jeden **požární výtah** s přetlakovou ventilací šachty výtahu.

Přetlakové větrání tvoří ventilace chráněných únikových cest 1x CHÚC typu B bez požární předsíně a 1x CHÚC typu C (zároveň vnitřní zásahová cesta) se samostatně požárně odvětranou předsíní.

Nouzové osvětlení je osazeno v požárních úsecích podzemních podlaží a ve všech komunikačních prostorách objektu.

Náhradní zdrojem elektrické energie je **dieselagregát** určený pro napájení požárně bezpečnostních zařízení v případě požáru.

V objektu jsou osazeny **požární uzávěry** dané požární odolnosti a vybavení dle projektové dokumentace.

Společné prostory i prostory nájemců jsou vybaveny **přenosnými hasicími přístroji** pro provedení prvotního zásahu za účelem minimalizace škod a zamezení šíření požáru. Provádění pravidelných revizí PHP je v kompetenci správy objektu.

10.13 ENERGETICKY ÚSPORNÁ ZAŘÍZENÍ A SYSTÉMY

Celá budova je navržena jako energeticky úsporná s optimalizovanými systémy vytápění, chlazení, vodo instalací i elektrického vybavení. Ve snaze snížit dopad na životní prostředí byla například obálka budovy optimalizována tak, aby ztráty budovy obvodovým pláštěm byly minimální. Budova má vypracovaný průkaz energetické náročnosti budovy (energetický štítek) a byla ohodnocena jako A – mimořádně úsporná v kategorii Celková dodaná energie. Neobnovitelná primární energie byla rovněž ohodnocena jako nejnižší možná kategorie – pod $124 \text{ kWhm}^{-2}\text{rok}^{-1}$.

Způsoby šetření energií, které jsou k dispozici pro nájemce:

- Každý nájemní celek je vybaven měřidly spotřeby energií, takže každý nájemce je sám odpovědný a motivovaný snižovat spotřebu vlastní vestavby
- Doporučujeme veškeré spotřebiče nájemce po pracovní době vypínat a tím šetřit elektrickou energii. I úsporný režim je při větším počtu zařízení ve firmě energeticky náročný.
- Budova má naprojektované zónování světel. Při jeho využívání lze osvětlit pouze určitou plochu / daný počet pracovních míst a není třeba svítit na celém patře. Proto se vždy při odchodu z kanceláře / dané sekce ujistěte, že Vaše část je vypnutá. Šetříte nejen energii, ale i přírodu.

V případě že máte zájem o další informace o tom, jak v nájemním prostoru přispět vlastním chování ke snižování energetické náročnosti a redukci skleníkových plynů, inspirujete se například na <http://www.carbontrust.com/client-services>.

10.14 ENERGETICKÝ ÚSPORNÉ SANITÁRNÍ VYBAVENÍ

Budova je navržena tak, aby podporovala sníženou spotřebu vody pro běžný chod. Zařízení předměty a jejich průtok byl nastaven tak, aby jejich používání neomezovalo uživatele a nebyly šetrné k životnímu prostředí.

Toalety mají dvojité tlačítka 3l/6 l na spláchnutí.

Pisoáry jsou splachovány automaticky 1 l na spláchnutí.

Umyvadlové baterie jsou vybaveny komfortními perlátory s průtokem 2,5 l/min, což je dostatečné množství pro omytí rukou a přitom výrazným způsobem přispívá k šetření přírodních zdrojů.

Sprchové baterie jsou opatřeny úsporným setem s průtokem 5,7 l/min.

Kuchyňské baterie jsou nastaveny na průtok 12 l/min (tuto hodnotu lze mechanicky omezit až na min. hodnotu 2,5 l/min. Předpokládá se, že po zkušebním provozu dojde k hromadnému přenastavení na hodnotu 6 l/min).

Všechny systémy v budově byly nainstalovány a provozovány s ohledem na minimalizaci rizika ohrožení uživatel bakterií legionelly.

11 Společná a závěrečná ustanovení

Provozní řád nemá žádný vliv na práva a povinnosti vyplývající z jiných relevantních zákonů a předpisů. Majitel objektu má právo měnit Provozní řád tak, aby zajistil optimální provoz objektu. Provozní řád může být měněn formou písemného dodatku nebo vydáním nového textu Provozního řádu.

Vlastník objektu zajistí, aby Provozní řád obdrželi všichni nájemci objektu. Provozní řád platí ode dne vydání. Nájemce svým podpisem stvrzuje, že byl seznámen se zněním Provozního řádu a bere jej na vědomí. Porušení ustanovení tohoto Provozního řádu bude řešeno v souladu s příslušnými ustanoveními nájemní smlouvy. Nájemce nahlásí do 5 pracovních dnů od obdržení tohoto Provozního řádu kontakty na své zástupce, kteří mají být informováni v případě nouze a mimořádných událostí.

Provozní řád podzemních garáží a Havarijní řád představují společně s tímto Provozním řádem nedílnou součást provozní dokumentace objektu.

V Praze dne: 13. 11. 2015

Za správce objektu spol. CENTRA a.s.