



EDIFICE
construction & consulting

PŘEDMĚT: Definice standardů projektu pro nájemce CENIA, česká informační agentura životního prostředí.

PROJEKT: NAREX Vršovice

KLIENT: EDIFICE Moskevská Admin s.r.o

DATUM VYDÁNÍ: 25.3.2021

PŘIPRAVIL: Tomáš Novák
EDIFICE construction & consulting, s.r.o

tel.: +420 605 949 355

email.: tomas.novak@edifice.cz

web.: www.edifice.cz

Úvodní list

Tento dokument je technickým podkladem pro definici úvodních standardů pronájmu kancelářských prostor, specificky upravených pro nájemce CENIA, česká informační agentura životního prostředí.

Tento dokument bude v průběhu dalších prací upřesňován a vždy před každou revizí musí být dokument autorizován odpovědným zástupcem klienta, každá následující verze upraveného a znovu vydaného dokumentu bude vydávána v tzv. „komentovaném“ znění s tím, že tyto změny se dají přijmout před revizí následující verze dokumentace a další změny se opět vydají formou revize.

Revize	Datum vydání	Revizi napsal	Popis
1	10.6.2019	Tomáš Novák	Úvodní popis obecných standardů a termínů
2.	20.1.2020	Tomáš Novák	Popis standardů pro Shell and Core
3.	20.7.2020	Tomáš Novák	Aktualizace pro NS #1
4.	29.9.2020	Tomáš Novák	Aktualizace pro NS #2 pro Cenia
5.	13.10.2020	Jan Horcicka	Aktualizace pro NS #3 pro Cenia
6.	19.11.2020	Tomáš Novák	Aktualizace pro NS #4 pro Cenia
7.	1.12.2020	Tomáš Novák	Aktualizace pro NS #5 pro Cenia - plochy
8.	23.3.2021	Tomáš Kotrč	Úpravy specifikace ze strany Cenia
9.	25.3.2021	Vlastimil Majvald	Úpravy spaceplanu dle diskuse 24.3.2021

A Popis projektu

Jedná se o projekt opravy a rekonstrukce stávající administrativní budovy NAREX Vršovice. Standard budoucích kancelářských prostor je definován jako tzv „B Standard“. Obecně budou v budově ve vlastnictví EDIFICE Moskevská Admin s.r.o. pronajimatelné plochy a sklady o nájemci CENIA, česká informační agentura životního prostředí. Objekt obsahuje hlavní vstupní lobby, dvě vertikální schodiště, jeden nový osobní výtah přístupný z lobby a druhý starší výtah z 80tých let minulého století v jižní části objektu, sloužící pro potřeby obsluhy skladových prostor v podzemní části objektu.

Hlavním zdrojem tepla budou plynová tepelná čerpadla od společnosti VEOLIA, která budou umístěna na střeše. Tato reversibilní plynová tepelná čerpadla o výkonu 2x63 kW budou v případě potřeby topného výkonu v zimních měsících doplněna teplem z plynových kondenzačních kotlů, umístěných v kotelně v 1PP objektu. Energeticky úsporné řešení pomocí topení plynovými tepelnými čerpadly zaručuje snížení nákladů na vytápění objektu. Zároveň bude pro nájemce zajištěno měření spotřeby tepla a chladu v nájemních prostorech pomocí tzv denostupňové metody fungující na principu automatického odečtu spotřeby tepla v jednotlivých místnostech pomocí čidel a inteligentních termostatických hlavíc od společnosti LG, vše v souladu s energetickým zákonem.

Vzhledem k reversibilní schopnosti plynových tepelných čerpadel, budou v letních měsících využita jako zdroj chladu pro dochlazování 1. NP až 5.NP objektu s pasivní distribucí chladu radiátorovým okruhem s vodou o teplotě nad 16stC v podlažích 1NP až 4NP a aktivním fan coilovým okruhem v 5NP kryjícím zejména tepelné zisky střechou budovy. Náklady na chlad a teplo budou účtovány dle skutečné spotřeby dodavatelem tepla a chladu společností Veolia.

Po dohodě s pronajímatelem lze zajistit doplnění chlazení pomocí multisplitových jednotek. S tímto však standard budovy nepočítá a bude se jednat o samostatnou investici jednotlivého nájemce která není předmětem nabídky.

Objekt je napojen na veřejnou vodovodní a odpadní síť. Náklady na vodné a stočné budou účtovány poměrem k pronajaté ploše daného nájemce.

V objektu administrativní budovy nebude přítomna ostraha 24/7 ale objekt je vybaven 6ks IP kamer pro záznam pohybu kolem objektu a v recepci. Hlavní vstupní lobby, které bude zároveň sloužit jako recepce bude také sloužit jako bistro. Od července 2020 bude v prostorách recepce umístěno několik automatů s teplými a studenými pokrmy.

Komunikace mezi vstupním lobby a jednotlivými nájemci bude zajištěna systémem HELIOS 2N fungující na bázi IP hovorů, které budou spojeny se zadaným mobilním telefonem nájemce (recepční) a ta vzdáleně otevře vstupní dveře v lobby. Jednotlivá patra budou na vertikálním schodišti oddělena od společných prostor požárními dveřmi, které budou vybaveny systémem EVVA AIRKEY, který zajišťuje otevírání těchto dveří pomocí vstupního čipu nebo NFC komunikátoru (mobilní telefon vybaven NFC čipem).

Návštěvnícké parkování u objektu je možné na 6 místech přímo u objektu, které budou umístěny za vjezdovou závorou vybavenou GSM branou pro otevření a evidenci vjezdů s následným účtováním pronájmu podle zadaných telefonních čísel. Dále je k dispozici 32 parkovacích stání na jižní straně sousedního objektu (U hřbitova) a nájemci také mohou parkovat v nedalekém parkovacím domě v Moskevské ulici, kde má pronajímatel rezervován dostatečný počet parkovacích stání.

B Standard budoucích objektů

Kancelářské prostory – standard návrhu

Budoucí kancelářské prostory budou realizovány dle dispozičních požadavků viz příloha č.1 tohoto dokumentu. Jednotlivé kanceláře, umístěné po obvodu objektu, budou odděleny sádkartonovými nebo zděnými konstrukcemi se splněním základních akustických parametrů. Prostřední trakt 5.NP bude sloužit pro umístění lokálních skladů a kopírovacích místností a několika jednacích místností, které budou od chodby odděleny prosklenou stěnou s jednoduchým zasklením. Jednací místnosti v 5.NP budou vybaveny střešním světlíkem zajišťujícího lepší parametry denního osvětlení v prostředí traktu a pro možnost přísunu čerstvého vzduchu do jednacích místností. Prostory budou po dokončení splňovat normové požadavky na kancelářské prostory.

AKUSTIKA

Z hlediska akustických parametrů na pracovištích budou řešeny technologie resp. stavební konstrukce oddělující nově vnesené technologie tak, aby maximálně přípustná hladina akustického tlaku na pracovišti nepřekročila pro kanceláře $L_{Aeq,T} = 40$ dB ze všech vnějších zdrojů a pro jednací místnosti a všechny ostatní místnosti, aby nepřekročila $L_{Aeq,T} = 50$ dB ze všech vnějších zdrojů s výjimkou AV techniky a ostatních volných zařízení v kancelářích (notebooky, tiskárny a ostatní periferie), která není do těchto hodnot zahrnuta

Parametry dělicích stavebních konstrukcí a navazujících technologií (zejména FCU jednotek v 5.NP) včetně a vnitřních výplní otvorů jsou požadovány ve standardech popsanych níže v této kapitole. Parametry vzduchové horizontální neprůzvučnosti musí odpovídat měření dle EN ISO 140-4 a pro dveře dle měření EN ISO 140-3 minimálně níže uvedeným hodnotám:

Uzavřené standardní kanceláře - pro dělicí konstrukce mezi těmito standardními kancelářemi a ostatními prostory (sousední kancelář, chodba nebo jiné prostory) je požadována hodnota stavební vzduchové neprůzvučnosti $R'w$ 37dB na dělicí příčky a není požadováno dodržení měřeného parametru vzduchové neprůzvučnosti dveřních výplní.

Hlavní jednací místnosti o velikosti větší než 4 osoby - pro dělicí konstrukce mezi hlavní jednací místností a ostatními prostory (sousední kanceláře, sousední jednací místnosti, chodba recepce nebo jiný prostor) je požadována hodnota stavební vzduchové neprůzvučnosti $R'w$ 40dB na dělicí příčky u plných příček a dále u systémových prosklených příček je pak požadována hodnota stavební vzduchové neprůzvučnosti $R'w$ 37dB a dále je požadováno dodržení vážené laboratorní vzduchové neprůzvučnosti dveřních výplní Rw 25dB. Případné posuvné příčky dělicí místnost na dva samostatné celky budou řešeny, umožňující splnění hodnoty stavební vzduchové neprůzvučnosti $R'w$ 40dB

Veškeré místnosti využívající designových příček - pro dělicí konstrukce mezi všemi místnostmi opatřenými z důvodu estetických kvalit jednovrstvým bezrámovým zasklením nebude požadováno dodržení konkrétního parametru vzduchové neprůzvučnosti s tím, že očekávání je dosažení parametru v oblasti $R'w$ 29 až 31.

Dělicí konstrukce serverových místností – pro dělicí konstrukce serverové místnosti bude realizována příčka s požární odolností dle návrhu požárně bezpečnostního řešení prostoru se

vzduchovou neprůzvučností min. $R'w$ 40dB a dále je požadováno dodržení vážené laboratorní vzduchové neprůzvučnosti dveřních výplní Rw 25dB.

Poznámka: Pro váženou stavební neprůzvučnost $R'w$ a váženou laboratorní neprůzvučnost RW platí vztah $R'w = RW - k$, kde k je korekce, závislá na vedlejších cestách šíření zvuku. Pro jednovrstvé homogenní plošné konstrukce z klasických stavebních materiálů (cihla, beton) $k = 2$ dB, pro složitější konstrukce se k určuje individuálně, projektant bude uvažovat u standardních kanceláří $k = 2$ dB, pro jednací místnosti $k = 4$ dB a pro konstrukce mezi nájemci $k = 6$ dB

OSVĚTLENÍ

Z hlediska přirozeného osvětlení trvalých pracovišť bude realizace vyhovovat požadavkům na přirozené osvětlení trvalých pracovišť tj. dosahujících minimálně 1,5% intenzity denního venkovního osvětlení a umístěním trvalých pracovišť v zónách vyžadujících sdružené osvětlení není uvažováno.

Kancelářské prostory – Základní návrhové parametry

VNĚJŠÍ LETNÍ A ZIMNÍ PARAMETRY NÁVRHU TECHNOLOGIÍ V SOULADU S ČSN

Venkovní teplotní parametry, které mají být použity pro návrh kapacit, budou odpovídat limitním hodnotám ČSN, limitní návrhová teplota kapacity chlazení tepelných zisků z venkovního prostředí pro letní dny bude odpovídat 32stupňům C pro 5NP a nebyla uvažována pro ostatní prostory a limitní návrhová teplota kapacity topení tepelných ztrát z venkovního prostředí pro zimní dny bude odpovídat -11stupňům C.

VNITŘNÍ PODMÍNKY NÁVRHU

Vnitřní návrhové parametry návrhu pro Letní období i zimní období

Kanceláře, a ostatní plochy určené pro umístění trvalého pracoviště v 5NP teplota 26 stupňů C, provozní rozpětí FCU jednotek 3 stupně C až do 28 stupňů C v ostatních prostorách dochlazování prostřednictvím radiátorových těles o teplotě chladicí vody nad 16C bez garantovaných parametrů letních teplot vnitřního prostředí

Vnitřní návrhové parametry návrhu pro Zimní období

Kanceláře, Recepce a ostatní plochy určené pro umístění trvalého pracoviště 21 stupňů C, topení prostřednictvím podokenních radiátorů regulovaných termostatickými hlavice s rozpětím tolerance 2 stupně C.

AKUSTICÉ PARAMETRY, VZDUCHOVÁ NEPRŮZVUČNOST A LIMITNÍ NÁVRHOVÁ DOBA DOZVUKU

Maximálně přípustná hladina hluku na pracovišti po dobu využití

Kanceláře $L_{Aeq,T} \leq 40$ dB ze všech vnějších zdrojů.

Jednací místnosti $L_{Aeq,T} \leq 50$ dB ze všech vnějších zdrojů

ÚROVEŇ INTENZITY OSVĚTLENÍ

Kanceláře 500 lux v úrovni pracovní desky (limitní index oslnění 19 a limit rovnoměrnosti 0,6)

Jednací místnosti 500 lux v úrovni pracovní desky (LIO 19 rovnoměrnost 0,5)

WC 200 lux v úrovni podlahy (LIO 22)

Kuchynky 300 lux v úrovni pracovní desky (LIO 22)

Koridory 300 lux v úrovni podlahy (LIO 22)

ZÁKLADNÍ POŽADAVKY NA MATERIÁLY

Okna

Okna jsou realizována plastová s dělením 1/3 otvíravá, barva černá, solární faktor 41% pro snížení tepelných zisků. Vybaveny vnitřními horizontálními žaluziemi. Otvíravá část oken zajišťuje výměnu čerstvého vzduchu v nájemním prostoru.

Dveře

Interiérové dveře budou s povrchovou úpravou CPL v antracitové barvě (vstupní, šířka 900mm, výška 2100mm) a v bílé barvě (dveře mezi jednotlivými místnostmi, šířka 800mm, výška 1970mm). Vstupní dveře do každého patra budou vybaveny čtečkou EVVA Airkey ostatní dveře budou osazeny standardní dozickou vložkou se systémem centrálního klíče, s tím, že nájemce je odpovědní za výběr dodavatele takového systému centrálního klíče, návrh hierarchie přístupů a převzetí dodávky, a to maximální ceny 55.000Kč. Pro vyloučení pochybností systém centrálního klíče bude instalován po Dni vstupu a jeho dodávka a převzetí bude koordinováno nájemcem na náklad pronajímatele. Dveře budou v provedení voštinové hladké se zasklením a nástřikem s křídlem na falc. Ve vybraných 15ti místnostech které budou označeny nejpozději do 29.3.2021 budou dveře v protihlukové variantě tj. v provedení s neprůzvučností $R_w = 27\text{dB}$ a v místnosti 3.02 (5.NP) budou bezpečnostní dveře třídy RC2

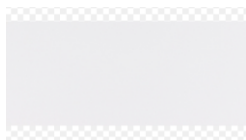


Interiérové a vstupní dveře

Podlahy

Stávající betonové podlahy budou lokálně vyspraveny stěrkou s rovinností zaručující maximální nerovnost 3cm na dvoumetrové lati a v nájemním prostoru bude instalován koberec ve čtvercích CREATIVE SPARK v barevných odstínech dle výběru nájemce/architekta.

V sociálním zázemí na každém patře, bude realizována dlažba TRUST BLACK a obklady místností ASTUN BLANCO BRILLO. Přechody na styku rozdílných materiálů podlahových krytin budou řešeny pomocí přechodových lišt, sokly jsou požadovány u všech druhů podl. krytin



Obklad stěn



Keramická dlažba



Creative Spark 989

kobercové čtverce

Stropy

Povrchové úpravy stropů v nájemním prostoru a v komunikační chodbě budou realizovány z minerálního rastrového podhledu světlé barvy se splněním akustických parametrů pro vhodný komfort pracovního prostředí. Podhledy v sociálním zázemí budou realizovány snížené, z plných SDK desek. Variantně, dle návrhu architekta, bude prostor v podhledové části realizován kombinací černého nátěru RAL 9011 stávajících konstrukcí, doplněný o akustické prvky ze svěšených heraklitových desek šedé barvy, případně doplněn o další akustické prvky z akustické designové pěny, které splní normové akustické hodnoty dozvuku.

Dělicí příčky

Dělicí příčky budou systémové sádkartonové jednostranně opláštěné nebo zděné, stávající s povrchovou úpravou štukovými omítkami. Pro plné dělicí konstrukce uvnitř dispozice nájemní plochy budou navrženy systémové lehké sádkartonové konstrukce v systému Knauf nebo Rigips od podlahy

po spodní líc systémového podhledu /stropu ve skladbách zaručující požadovanou vzduchovou neprůzvučnost. Příčky doléhající lokálně k systémovému podhledu budou doplněny nad rovinou podhledu po rovinu nosné vodorovné konstrukce o akustický předěl realizovaný těžkou minerální izolací tl. 150mm např. STEPROCK. Podélné příčky oddělující chodbu od kanceláří budou doplněny lokálně v 5NP nad každými dveřmi mezi chodbou a kanceláří proskleným dveřním nadsvětlíkem zaskleným jedním sklem a v případě akustických dveří dvojsklem přivádějícími přirozené denní světlo do chodeb. Příčky v rozšiřujících zálivech chodby a kanceláří 4 a 3NP budou doplněny horním pásovým světlíkem zaskleným jednosklem. Povrchové úpravy stěn budou u pevných standardních příček řešeny nátěrem bílé barvy. Povrchy betonových nebo omítaných konstrukcí budou minimálně v kvalitě keraštuku, pokud budou povrchově upravovány.

Zámečnické konstrukce

V prostoru 5.NP bude realizováno ocelové schodiště se zábradlím, které bude sloužit pro přístup na střešní terasu. Schodiště bude navrženo z ocelové konstrukce pozinkované / natírané (dle návrhu architekta)

Truhlářské konstrukce – střešní terasa

Na střeše objektu bude realizována střešní, terasa o celkové ploše cca 150m². Konstrukce budou z lehkých materiálů vzhledem k omezené možnosti zatížení stropní konstrukce 5.NP. Terasa bude ohraničena ocelovým zábradlím cca 2m od atiky objektu doplněným prostornými květináči umožňujícími pěstování jednoletých sezonních bylin a travin. Povrchová úprava bude zvolena z vhodných dřevěných/WPC prken, kotvená do roznášecí konstrukce ze stejného materiálu. Na terase budou instalovány 4 ks silnoproudých zásuvek s požadovanou IP pro venkovní prostředí a vodovodním kohoutem pro zalévání.

Chlazení

3 a 4.NP bude dochlazováno chlazeno chladicí vodou z centrálního zdroje tepelného čerpadla prostřednictvím radiátorového okruhu s chladicí vodou nad 16stC a v 5NP doplněné cca 8ks FCU aktivními chladícími jednotkami. Do jednotlivých místností bude pomocí flexibilního potrubí dodáván ochlazený vzduch a distribuován pomocí vířivých anemostatů a nebo štěrbinových výustí umístěných v systémovém minerálním podhledu a nebo v SDK příčkách u stropu místnosti.

Místnost se servery bude chlazena samostatným systémem splitového konvečního chlazení, předpokládané tepelné zisky z technologie serverů jsou maximálně 3,5 kW tepelného výkonu, *pro vyloučení pochybností není uvažováno z jednotou přesné klimatizace*. Vnější jednotka bude umístěna na střeše objektu.

Elektro – silnoproud a slaboproud

Objekt bude vybaven novými rozvody elektro, pracovní místo osazeno počtem zásuvek, dle specifikace níže. Připojovací místa budou realizována v parapetním systémovém žlabu, umístěném pod radiátory.

Silnoproud

10m² kancelář – 2ks

15m2 kancelář – 4ks

30m2 kancelář – 8ks

Chodbové tiskárny 2ks na každé patro

Skartovačka – 1ks na každé patro

Úklidové zásuvky – 5ks na každé patro

Střešní terasa – 4ks venkovních zásuvek s požadovanou IP

Nabíječka pro elektroauto – 1ks 3x32A, 22kW AC, místo střeženo kamerou CCTV

Slaboproud (RJ45) . kategorie 6a

10m2 kancelář – 3ks (1xPC, 1xIP telefon, 1x tisk)

15m2 kancelář – 5ks (2xPC, 2xIP telefon, 1x tisk)

30m2 kancelář – 9ks (4xPC, 4xIP telefon, 1x tisk)

Chodbové tiskárny – 2ks na každém patře

Wifi – 5ks pro AP POE

SERVER – Fyzicky zabezpečené elektronickým zámekem a klimatizované umístění pro jeden fullsize 42U rack.

Propojení s optickým připojením k centrálnímu racku v 5.NP budovy bude provedeno v místnosti se severy v nájemním prostoru.

Zabezpečení

Prostory nájemce budou vybaveny systémem elektronického zabezpečení od společnosti Jablotron s umístěním společné ústředny v 5.NP a ovládacími prvky na každém patře za hlavním vstupem. Prostor místnosti se serverem bude zabezpečen systémem EZS jako samostatný úsek a podsystém doplněným možností hlášení poplachů prostřednictvím SMS. Alternativou je umístění IP kamery s možností zasílání emailových alertů v případě detekce pohybu v prostoru.

Osvětlení

Osvětlovací tělesa budou osazena moderní LED čtvercová podhledová svítidla pro splnění normový parametrů osvětlení pracovního místa a chodeb a dle parametrů uvedených výše v tomto dokumentu, variantně v prostoru, kde nebude instalován systémový podhled budou osazena svěšená LED svítidla v černé barvě.

V ostatních místnostech budou instalována světla v kombinaci svěšených svítidel zapuštěných svítidel pro splnění normový parametrů osvětlení pracovního místa, zázemí a chodeb. Kompletace je v typové dodávce Legrand Mosaic.



Osvětlení kanceláře



Osvětlení kanceláře



Osvětlení sociální zázemí

Kuchyňky

V každém patře bude realizována systémová kuchyňka se spodními skříňkami, pracovní deskou a horními policemi v bílé barvě včetně LED osvětlení. Součástí kuchyňky bude příprava pro osazení myčky nádobí. Nájemce disponuje 1ks myčky nádobí, která bude do definovaného patra instalována. Patrové kuchyňky budou koncipovány tak, že není uvažováno s přípravou teplých pokrmů, pouze s ohřevem jídla v mikrovlnné troubě (součást standardu).



Referenční foto standardu kuchyňky

Vybavení a mobiliář

V rámci předmětu nájmu není uvažováno s dodávkou konkrétního nábytku. Nábytek může být specifikován nájemcem dle jeho volby a to výše nákladu rozpočtové rezervy. Pronajímatel uvažuje s rozpočtovou rezervou **ve výši 700 000 Kč** na dovybavení volného nábytku po specifikaci nájemce, která musí být nájemcem a pronajímatelem odsouhlasena do 1.4.2021.

C Klíčové časové milníky a datum dokončení projektu

DOKONČENÍ JEDNOTLIVÝCH ETAP

- Oznámení o akceptaci nabídky do 31.1.2021
- Uzavření nájemní smlouvy do 26.3.2021
- Zahájení realizace vestavby do 1.4.2021
- Dokončení realizace vestavby do 1.7.2021

3.NP– den vstupu 30.6.2021

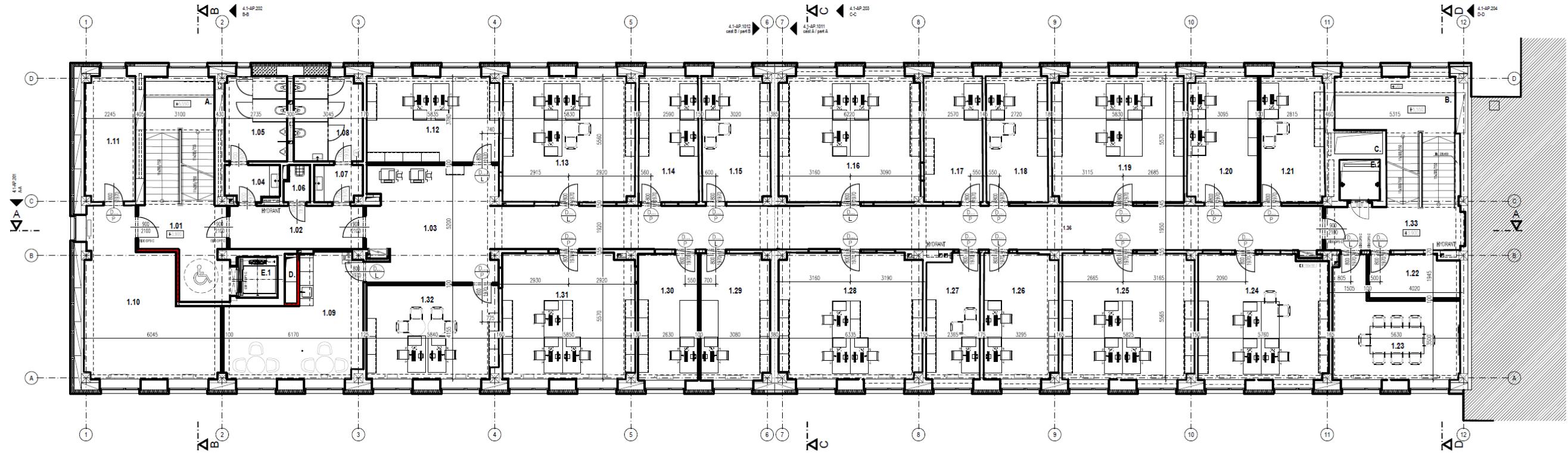
4.NP– den vstupu 30.6.2021

5.NP– den vstupu 30.6.2021

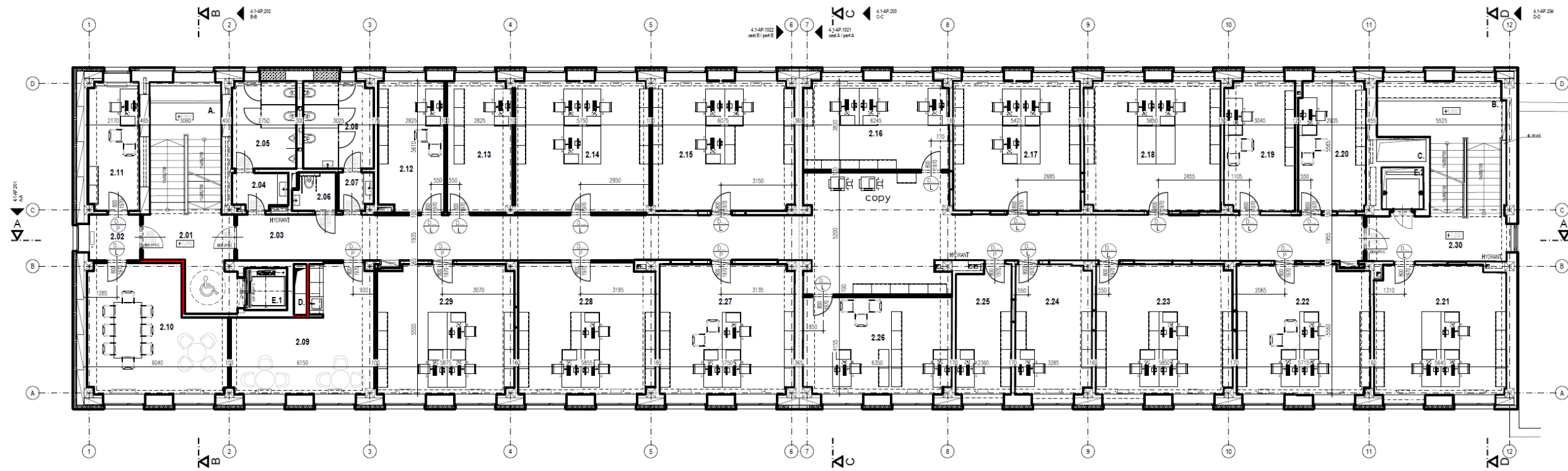
Přílohy:

Č.1 – dělení prostoru bude realizováno dle přílohy č.1 ve standardu popsáném v tomto dokumentu

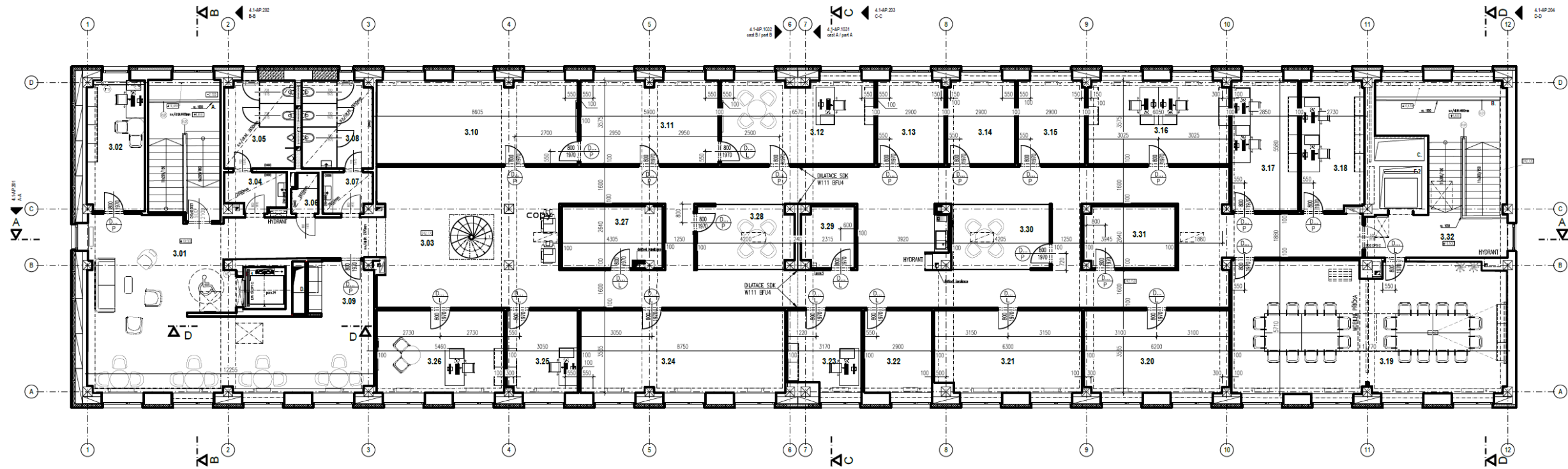
FITOUT CENIA – 3.NP



FITOUT CENIA 4.NP



FITOUT CENIA 5.NP



EDIFICE construction & consulting, s.r.o.

Moskevská 1523/63
101 00 Praha 10
Česká republika

tel.: +420 773 063 722
email: info@edifice.cz
web: www.edifice.cz