



4. OBECNÉ INFORMACE A POPIS OBJEKTU

4.1 POPIS OBJEKTU

Clam-Gallasův palác č.p.158 se nachází v centru Prahy a **je součástí jejího historického centra, Pražské památkové rezervace chráněné UNESCO**. Jedná se o jeden z nejlépe dochovaných šlechtických městských paláců od prvotřídního architekta s prvotřídními uměleckými díly v exteriéru i interiéru.

Nemovitost č.p. 158, **Palác Clam-Gallas** k.ú. Staré Město, Husova 20, Mariánské náměstí 3, Praha 1 **je nemovitá kulturní památka**, zapsaná pod r.č. ÚSKP 38155/1-2 a je proto dle platných předpisů adekvátně chráněna.

Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, zejména jeho historické vodorovné a svislé konstrukce (zdivo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků a detailů), ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dveřní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, včetně všech autentických historických prvků a detailů). Z tohoto důvodu je třeba chránit maximálním způsobem stávající umělecké a uměleckořemeslné prvky, které tvoří podstatu památky a mají nenahraditelnou památkovou a vypovídací hodnotu.

Objekt je součástí blokové zástavby ohraničené ulicemi Husovou, Karlovou, Linhartskou a Mariánským náměstím. Komplex budov je soustředěný kolem tří dvorů. Středový dvůr tvoří čtverec, do značné míry plnil funkci jakéhosi čestného dvora (z těchto prostor byl vyloučen hospodářský provoz).

Opláštění objektu: z hlediska kompozice objektu nejbohatší hlavní palácové průčelí je umístěno do dnešní Husovy ulice (bohaté vjezdové portály v krajních rizalitech, zvýrazněné 2. patro - tzv. piano nobile, atiková balustráda se sochami). Boční severní fasády do Mariánského náměstí jsou méně zdobené, architektonické členění se omezuje na kordonové a parapetní římsy. Členění dvorních fasád je jednodušší. Výraznými prvky jsou oblouky průjezdů či vjezdů do bývalých kočáren

Střešní plášť má složitou siluetu valbových střech, kterými prostupují pavilónové nadstavby, vikýře a komíny.

4.1.1 Historie objektu

Clam-Gallasův palác je vrcholně barokní palác evropské úrovně architektury, který vznikl na základech gotického dvorce. Stavební areál skrývá části románských domů doložené archeologickými výzkumy. Části starších, gotických a renesančních fází zástavby parcely, jsou dochovány v suterénech a přízemích budovy do Husovy ulice.

K velké přestavbě došlo za majitele Jana Václava Gallase, který se rozhodl starší palác přebudovat a zvětšit. Po rozšíření původního objektu o okolní pozemky byl přestavbou pověřen architekt Mark Antonio Canevale. Stavba začala roku **1699** a byla dokončena o rok později. Celkový výsledek majitele neuspokojil, a tak byla roku

1713 zahájena další přestavba v podání vídeňského architekta Jana Bernarda Fischera z Erlachu. Stavbou byl pověřen Tomášem Haffenecker. Malířská výzdoba byla zadána italskému malíři Carlu Carlonemu. Kamenické práce jsou od Domenika Antonia Rappy, sochařská výzdoba od Matyáše Bernarda Brauna, štuky od Giovanni Fiumbertiho a Rocha Bolly. Tato barokní přestavba byla dokončena v roce 1718. Výzdoba ani navrhovaný projekt nakonec nedosáhly původního záměru díky finančním potížím majitelů.

Roku 1800 byl palác rozšířen novou ohradní zdí do Mariánského náměstí o plochu zrušeného hřbitova, který dříve patřil ke kostelu Panny Marie Na Louži (kostel byl zrušen v roce 1780 a v r.1791 byl zdemolován). Roku 1812 zde byla do výklenku umístěna kašna s „Terezkou“ (Algorie Vltavy).

Palác prošel řadou vnitřních přestaveb, které lze zaznamenat srovnáním dnešní situace s Wachovými plány z roku 1834. Podle archivních materiálů došlo k jedné z větších přestaveb



po ukončení provozu domácího divadla v roce 1828 (divadlo bylo v západním křídle a provozováno bylo od 90.let 18.století). Tehdy se uvažovalo o zřízení nového divadla v severním křídle paláce ve 4. podlaží (podkroví), ale výstavba nebyla dokončena a roku 1831 zde vznikl seník. Poslední rozsáhlé adaptace palácových interiérů do neoslohové podoby, v níž se nám dochovaly dodnes, proběhly v 50. a 60. letech 19. století, kdy se největší zásahy týkaly druhého patra paláce. Při této přestavbě vznikl např. velký mramorový sál, zanikla zimní zahrada a místo ní vznikly dva sály s novou výzdobou.

Palác sloužil k bydlení hraběcí rodiny a dalších nájemníků až do roku 1945, kdy zde byl umístěn Archiv hl.m.Prahy.

4.1.2 Současná rekonstrukce/revitalizace

Současná rekonstrukce/revitalizace měla za cíl oživení (revitalizace) objektu. Zrekonstruovány byly zejména technické systémy a obnoveny byly degradované prvky objektu. Rekonstrukce neprovedla žádné vnější architektonické nebo objemové změny stávající budovy.

Základním úkolem revitalizace bylo zpřístupnění paláce veřejnosti návrhem jeho nové kulturně-společenské náplně a zvýšení úrovně prezentace města, při zachování zásad památkové ochrany objektu a jeho okolí.

4.2 ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Provedená rekonstrukce upravila objekt pro různé možnosti členění vnitřních prostor objektu do menších funkčních celků. Hlavním účelem užívání a využití většiny plochy je výstavní a galerijní činnost. Další prostory jsou navrženy pro níže uvedené využití:

Provozní prostory paláce

- recepce
- ostraha
- technické a sociální zázemí
- kanceláře správce objektu
- depozitář a sklad

Prostory pro komerční využití

- restaurace
- kavárna
- pronajímatelný multifunkční sál
- obchody, antikvariáty
- zahrady
- kulturní akce na nádvoří

Všechny tyto možnosti využití respektují zásady památkové ochrany objektu a jeho okolí.

4.3 PARAMETRY STAVBY

Aktuální rekonstrukce neprovedla žádné vnější architektonické nebo objemové změny původního objektu a areálu. Níže jsou uvedeny základní podlažní a obestavěné výměry.

Podlažní plochy:

Celková hrubá podlažní plocha podzemních podlaží	cca 835 m ²
Celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží	cca 8 428 m ²
CELKEM hrubá podlažní plocha	cca 9 263 m ²

Obestavěný prostor:

Celkový obestavěný prostor nadzemní části	cca 42 000 m ³
Celkový obestavěný prostor podzemní části	cca 3 500 m ³
CELKEM obestavěný prostor nadzemní + podzemní části	cca 45 500 m ³



Plocha výstavních prostor, restaurace a Café:

Výstavní prostory	m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
Vstupní prostory (pokladna, šatny, muzeum shop, aj.)	210	–	5
Výstavní okruh I	427	cca 40	2
Výstavní okruh II	385	cca 40	2
Výstavní okruh III	184	cca 20	2
Výstavní okruh IV	511	cca 40	2
Výstavní okruh V	246	cca 10	1
Stálá expozice	683	cca 50	2
Celkem	2 646	cca 200	14
RESTAURACE	m ²	Počet míst	Počet zaměstnanců
restaurace– obytná plocha	113	42	2
zahrada– obytná plocha	79	48	1
Kuchyňský provoz	61	0	5
Celkem	253	90	8
CAFÉ	m ²	Počet míst	Počet zaměstnanců
café– obytná plocha	48	19	1
zahrada– obytná plocha	160	60	1
Café - zázemí	22	0	0
Celkem	208	79	2

4.4 DISPOZICE OBJEKTU

Objekt má jedno podzemní podlaží, tři nadzemní podlaží a podkroví. V části objektu je ve 2.patře vloženo mezipatro (3.patro), takže má objekt celkem čtyři nadzemní podlaží. Podzemní podlaží je situováno jen na části půdorysu.

Suterén/1PP

V tomto podlaží jsou umístěny technologické soubory objektu jako: Trafostanice, Rozvodna, Výměňková stanice, přípojky s vodoměrnou sestavou, svodné potrubí kanalizace a také technologie kašen. V místnosti S04 se nachází historická studna. Pod podlahou části sklepů vede kabelový kanál spojující odlehlé technologické místnosti (rozvodnu, trafostanici a kolektor z Nové radnice).

Část sklepů pod komerčními prostory je navržena pro využití nájemci (sklady potravin, chladicí boxy, ...). Velké části sklepů lze použít také jako skladové zázemí pro kulturní akce. Suterén není navržen pro využití veřejností, prostory nebudou návštěvníkům přístupné.

Přízemí/1.NP, nádvoří a zahrady objektu

Do areálu paláce se vstupuje v přízemí původními dvěma branami, a to z ulice Husova a Linhartská. Oba historické průjezdy ústí na nádvoří, kolem kterého jsou umístěny nájemní komerční prostory. Při výběru budoucích nájemců by měl být brán zvláštní zřetel na nájemní aktivity vhodné pro tyto prostory. Ideální je kulturní zaměření nájemců (obchody se starožitnostmi, s uměním, galerie atd.).

Vstup do expozičních a společenských prostor paláce je orientován bezprostředně za vstupem z Husovy ulice. Průjezdem přes pokladnu a šatnu lze vstoupit přímo na hlavní reprezentativní schodiště paláce. Bezbariérový vstup je možný výtahem, který se nachází v severní části objektu, v blízkosti zadního hlavního schodiště. Kromě těchto prostor je v přízemí také hygienické a sociální zázemí pro veřejnost a zaměstnance objektu.

Nádvoří tvoří malé náměstíčko tzv. „piazzu“, které je poprvé od doby svého vzniku navrženo pro přístup veřejnosti. Velká plocha nádvoří, spolu s interiéry paláce, umožňuje konání kulturních a společenských akcí. Z hlavního nádvoří jsou přístupné také obě zahrady: menší



zahrada na severní straně areálu při ohradní zdi k Mariánskému náměstí s malou kavárnou a velká zahrada s restaurací, situovaná v sousedství budovy U Rotta.

1.patro/2.NP

V 1. patře by nadále na svém současném místě měly zůstat výstavní prostory, které budou sloužit pro konání obměňovaných výstav například s pražskou tematikou. V severním křídle paláce směrem do Mariánského náměstí a ve východním křídle jsou nově také navrženy výstavní prostory. Prostory původně sloužily až do roku 1945 pro bydlení hraběcí rodiny. V zadní části půdorysu je zde navrženo zázemí pro kulturní akce konané v objektu a zahradách. Zrekonstruováno a rozšířeno bylo také sociální zázemí pro návštěvníky i personál.

2.patro/3.NP

Ve 2. patře budovy jsou jedinečně dochované reprezentační prostory, které jsou navrženy jako expoziční prostory a reprezentační prostory (zejména trakt do Husovy ulice se svými velkými společenskými sály). Zrekonstruováno a rozšířeno bylo také sociální zázemí pro návštěvníky i personál.

3.patro/4.NP

Třetí podlaží se rozkládá jen v západní tzv. klasicistní části objektu. Toto podlaží se sníženou světlou výškou v minulosti sloužilo jako ubytování sloužících. Nyní jsou zde navrženy kanceláře a zázemí personálu objektu vč. nájemců.

Podkroví/5.NP

V podkroví se v unikátním nedostavěném prostoru barokního sálu nalézají prostory, vhodné pro sezonní instalace, který tyto obtížněji přístupné části paláce alespoň v letních měsících přiblíží návštěvníkům v omezenějším počtu.

Zbytek podkroví je využit pro technické zázemí personálu objektu, prostory technologií VZT a také jako drobné depozitáře.



7. NÁVOD NA UŽÍVÁNÍ OBJEKTU – STAVEBNÍ ČÁST

- popis technického řešení a instrukce k údržbě objektu a jeho částí

7.1 OBECNĚ

Nemovitost č.p. 158, k.ú. Staré Město, Husova 20, Mariánské náměstí 3, Praha 1 **je nemovitou kulturní památkou**, zapsanou pod č. ÚSKP 38155/1-2 a je v památkové rezervaci v hl. m. Praze, která je od roku 1993 prohlášena za památku světového kulturního dědictví UNESCO, a **je chráněna dle zákona** a nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

Předmětem památkové ochrany kulturních památek je objekt jako celek, zejména jeho historické **vodorovné a svislé konstrukce** (zdivo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků a detailů), ale **i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové** (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dveřní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, včetně všech autentických historických prvků a detailů). Z tohoto důvodu je třeba chránit maximálním způsobem stávající umělecké a uměleckořemeslné prvky, které tvoří podstatu památky a mají nenahraditelnou památkovou a vopovídací hodnotu.

Stavba vzhledem k větším stavebním zásahům v některých částech objektu je třeba po určité období (cca 2 roky) v daných prostorách dodržovat jiný režim užívání než v původním objektu. Prostory, ve kterých proběhly větší rekonstrukční zásahy s tzv. mokkými procesy je třeba řádně větrat a v přechodném i zimním období intenzivně vytápět, z důvodu vysychání vody vázané v konstrukcích a zdících materiálech. Je třeba zajistit, aby teploty uvnitř objektu neklesaly pod 15°C a relativní vlhkost vzduchu se pohybovala v rozmezí 40 až 55%. Větráním dojde k zabránění vzniku plísní a omezení kondenzace vody na sklech a v ostatních konstrukcích objektu. **Výkyvy teploty a vlhkosti představují zvýšené riziko ohrožení původních konstrukcí památkových objektů.**

7.2 ZALOŽENÍ OBJEKTU

Objekt je založen na stávajících zděných základových pasech z opukového zdiva. Do těchto konstrukcí rekonstrukce nezasahovala.

Z hlediska údržby je třeba provádět pouze pravidelné vizuální kontroly konstrukcí s ohledem na vznik trhlin nebo vztlínání vody.

7.3 NOSNÉ KONSTRUKCE

7.3.1 Svislé nosné konstrukce

Budova byla původně postavena zděnou technologií z plných cihel a kamene. Obvodový plášť o tloušťce 60 - 150 cm, tvoří cihelné zdivo (cca 80%) a kamenné zdivo (cca 20%), s měkkou pískovou omítkou. Původní vnitřní zdivo je v suterénu a přízemí smíšené (kamenné a cihelné) a ve vyšších podlažích cihelné.

V rámci rekonstrukce objektu 2021 nebylo do svislých nosných konstrukcí v zásadě zasahováno. Největší zásah byl okolí výtahové šachty, kde došlo k vybourání starého výtahu ze sedmdesátých let, výtahová šachta byla upravena a vedle ní vznikly nové instalační šachty. Jedna pro rozvod potrubí (ZTI a VZT) do jednotlivých podlaží a druhá pro kabelové rozvody. Naproti výtahové šachtě vznikly v jednotlivých podlažích nové prostory pro rozvaděče (Elektro a RTCH) a ve vedlejších prostorách nová sociální zázemí. Čelní stěna výtahu a šachet byla vyzděna nová a bylo provedeno několik nových dveřní otvorů. Překlady nad novými otvory v nosných stěnách jsou cihelné systémové nebo z ocelových válcovaných I profilů.

Ve východní části objektu v místě spojovací chodby byly zjištěny výrazné trhliny mezi stěnami a stropními konstrukcemi. Statické zajištění bylo provedeno stažením pomocí ocelových kleštin, které jsou vloženy pod jednotlivé stropní konstrukce (strop nad 1.-3.patrem). Dále byly zjištěny lokální trhliny na nosných stěnách, které jsou pravděpodobně již ustálené. Jejich



zajištění bylo provedeno technologie pro statické zajištění trhlin tzv. "sešívání" technologií HE-LIFIX. Rozsah je uveden v PD.

7.3.2 Vodorovné nosné konstrukce

Stávající vodorovné nosné konstrukce tvoří dřevěné trámové stropy, dřevěné trámové stropy s rákosníky, průvlaky v nadzemních podlažích a kamenné nebo cihelné klenby v suterénních a přízemních prostorách.

Stávající dřevěné stropní trámy a rákosníky, zejména v prostorách pod půdou, byly již v minulosti zesíleny ocelovými příložkami. Dle stavebně technického průzkumu jsou stávající dřevěné trámy a rákosníky pod půdou buď zdravé, nebo pokud byly v minulosti napadeny dřevokaznými houbami, jsou tyto již v neaktivní stavu (mrtvé), dále se nešíří a destrukce dřeva dále nepokračuje.

Stavebně technický průzkum lokálně zkontroloval i stav dřevěných nosných prvků v podlahách 2. patra a mezipatra. Prvky jsou převážně zdravé bez napadení dřevokaznými škůdci. Tam kde sondy prokázaly výrazné napadení dřevokaznou houbou byly konstrukce vyměněny např. m.č. 217 (sonda V36 st. tech. průzkumu) výměna záklopu, stropy v blízkosti původní výtahové šachty a stropy nad některými suterénními místnostmi.

V rámci rekonstrukce byly provedeny nové prostupy stropními konstrukcemi pro vedení instalací. Šlo o prostupy do valených klenb i dřevěných stropů. Prostupy valenými klenbami do stropu nad přízemím a suterénem jsou řešeny železobetonovým nebo ocelovým olemováním. Prostupy do dřevěných stropů (2.- 4. NP) jsou řešeny ocelovými výměnami nebo bez úpravy dle pozice stropních trámů a velikosti otvoru. Detailní řešení a místa úprav jsou uvedeny v PD.

Ve vybraných místnostech podkroví nejsou podlahy dostatečně únosné. Proto byly v těchto místnostech rozvěšeny informační tabulky s popisem únosnosti stropů a využití plochy. Cedulky je nutno umístit tak, aby byly zřetelné hned při vstupu do místnosti (umístit na dveře/stěny), zároveň jsou na některých místech doplněny barevnými pruhy na podlaze. Jde o místnosti a následující omezení:

- a) **m.č. 420a, 423a:** max. zatížení podlahy 75 kg/m² - zákaz skladování - tabulka
- b) **m.č. 423b:** max. zatížení podlahy 200 kg/m², tabulka + červený pruh a označení únosnosti na podlahu u dveří
- c) **m.č. 423c:** max. zatížení podlahy 150/300 kg/m², tabulka + červený pruh a označení únosnosti na podlahu na rozhraní únosností, pruh i na SDK stěnu a stropu vč. (300 kg/m² od dveří do vzdálenosti 6275 mm, 150 kg/m² ve zbylé ploše).

7.3.3 Schodiště a rampy

7.3.2.1 Stávající schodiště

V současnosti jsou v objektu dvě velká reprezentativní schodiště (m.č. 000 a 050) a dále několik dalších obslužných schodišť. Obslužná schodiště v rozích objektu prostupují celou výškou stavby (m.č. 002, 037, 069). Původně k nim patřilo i schodiště m.č. 030, které je nyní pravděpodobně reziduem původního.

Všechna tato schodiště mají kamenné pískovcové stupně a podesty. Zábradlí hlavního schodiště je zdobné kamenné balustrádové, doplňuje ho bohatá sochařská výzdoba. Ostatní schodiště mají kovaná zábradlí.

Suterénní prostory jsou přístupné stávajícími samostatnými jednoramennými schodišti, která byla původně kamenná. V současnosti jsou některé stupně doplněny betonovými nebo cihlovými stupni.



Stávající dřevěná schodiště v podkroví v sále m. 412 a v m. 418 byla demontována a nahrazena novými dřevěnými, přizpůsobenými novým výškám podlahových úrovní v podkroví. Nová jsou také dřevěná zábradlí k těmto schodištím.

Také dřevěné novodobé schodiště v chodbě m.č. 352, které bylo provozně nevyhovující bylo nahrazeno novým ocelovým schodištěm.

Do stávajících kamenných schodišť nebylo v rámci rekonstrukce zasahováno. Byly provedeny pouze opravy povrchů, ošetření a konzervace kamenných stupňů. U obou hlavních palácových schodišť jsou doplněny úchyty a příchytňé tyče pro kobercové běhouny dle původního stavu.

7.3.2.2 Nová/doplněná schodiště

V objektu jsou realizována i nová vyrovnávací schodiště, popř. schodišťové stupně. Jedná se o schodiště (4 stupně) pro přístup do skladu nápojů v suterénu m.č. S18 a do chodby gastroprovozu m.č. 041 v přízemí (2 stupně). Stupně budou betonové opatřené uzavíracím otěruvzdorným transparentním nátěrem s okovanou hranou.

Pro přístup do café z Husovy ulice (m.č.023) slouží nové obloukové schodiště s kamennými pískovcovými stupni. Nové jsou také dva vyrovnávací kamenné stupně z průjezdu do pokladny m.č. 015 a z průjezdu do chodby před výtahem m.č. 052.

7.3.4 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

Pro nosné konstrukce platí všeobecně pravidlo: **NEZATĚŽOVAT KONSTRUKCE NAD PŘEDPISANOU ÚNOSNOST**

Neprovádět zásahy a úpravy nosných konstrukcí!

Jakékoli zásahy do nosných konstrukcí musí posoudit autorizovaný statik a odbor památkové péče.

7.4 FASÁDY

7.4.1 Popis technického řešení

Historická fasáda Clam-Gallasova paláce je zdobná s plasticky pojednanými vstupy, okenními šambránami, s hladkou vápennou omítkou v několika barvách. Barevně jsou odlišeny naznačené pilastry, sokly, šambrány apod.

Rekonstrukce fasády proběhla dle instrukcí a restauračních záměrů NPÚ. V rámci rekonstrukce paláce **proběhla revize všech historicky hodnotných architektonických, uměleckých a umělecko-řemeslných prvků.**

Vnější povrchy, u nichž nebyly shledány nedostatky nebo závady zůstaly stávající. Poškozené povrchy byly v případě potřeby lokálně vyspraveny. Poškozené nebo chybějící plastické prvky fasády byly obnoveny dle původní technologie. Součástí rekonstrukce byla i revize a lokální opravy kamenných šambrán oken (podrobně viz Restaurátorský záměr a ochrana prvků).

V rámci rekonstrukce byl, na novodobé konstrukce v oblastech zasažených vlhkostí, nebo v místech s poškozenou stávající sanační omítkou do výšky 1,5 m nad terénem, použit sanační omítkový systém vhodný pro historické objekty.

Nad výšku 1,5 m a v místech s historickou omítkou byly prováděny pouze lokální vysprávkování jádrovou vápennou omítkou se štukem vhodnou pro historické objekty. Na některých místech byla provedena lokální sanace trhlin (podrobně viz část PD Statika). Barva nového povrchu fasády byla vybrána s ohledem na stavebně-historický průzkum na základě rozhodnutí NPÚ co nejblíže barvě nejspodněji nalezené vrstvě omítek.



Ohradní zídky kolem zahrady byly v nezbytné míře upraveny novou vápennou omítkou (nebo byla vyměněna sanační omítka podle výsledků průzkumných sond). Omítky byly natřeny vápennou fasádní barvou v původní barevnosti stejně jako zbytek fasády.

Kamenné prvky byly očištěny, lokálně vyspraveny a jejich povrch zpevněn speciálním nátěrem Porosil RZ a hydrofobizován. Sochařská výzdoba byla lokálně doplněna o původní prvky z depositářů dle archivních informací.

Restaurátorské práce (a průzkumy) na fasádách ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. a jeho novely č. 422/1992 Sb. prováděli pouze restaurátoři s platným povolením MK v příslušném oboru. Postup prací byl dokumentován a závěrečné restaurátorské zprávy byly v jednom paré předány NPÚ HMP k archivaci podle ustanovení § 32 odst. 2, písmeno c) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Materiály použité při rekonstrukci a vhodné pro další opravy:

- sanační jádrová vápenná omítka se štukem vhodná pro historické objekty provedená na sanační podhoz („špric“) cementem pojený síranovzdorným přednástřík – pro stěny do v. 1,5 m.
- jádrová vápenná omítka se štukem, vhodná pro historické objekty na síranovzdorný cement pojený přednástřík (použitý podle potřeby – dle stavu podkladu po očištění)
- vápenná fasádní barva, vyrobená na základě zvláště jemného, speciálně zušlechtěného vápenného pojiva pro vnější i vnitřní použití
- zpevňující materiál pro kamenné prvky – POROSIL ZTS a RZ nebo VAPO injekt
- hydrofobní prostředek pro kamenné prvky – Porosil VV plus
- umělý kámen PETRA

Prvky fasády jako kované prvky (mříže, držáky, ...), bronzové desky, ochrana proti ptactvu, ad. jsou řešeny v další části dokumentace.

7.4.2 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

Kontrola fasádního systému: 1x ročně kontrola znečištění fasády a příp. poškození.

ZÁKAZ kotvení čehokoli do stěn objektu bez svolení NPÚ!

NEDOPORUČUJE se použití Antigrafiti nátěrů na fasádu nebo její části (zhoršení difuzních a jiných vlastností materiálů).

ZÁKAZ použití Toluenu a Acetonu při čištění!

Povrch fasád nesmí být v dlouhodobém kontaktu se sněhem.



7.5 STŘECHY

7.5.1 Krov

Objekt má sedlové střechy s valbami. Krovky jsou typické těžké barokní konstrukce s krokviemi čepovanými do stropních trámů a s ondřejskými kříži, zavětrování ve střešních rovinách.

V rámci stavebně-technického průzkumu z r. 2007 byl proveden průzkum krovů, který spočíval v jejich odborné prohlídce doplněné jednoduchými diagnostickými metodami, tj. poklepem a napichováním.

Systematická prohlídka krovů neprokázala staticky ani biologicky významné poškození. Aktivní výskyt biotických škůdců prokázán nebyl a při současné nízké vlhkosti dřeva bylo stanoveno riziko výskytu případného živého infekčního ložiska za minimální. Mírně kyselý povrch krovů jako důsledek protipožárních nátěrů nepředstavuje z hlediska rozvláknění povrchu dřevěných průřezů akutní nebezpečí.

Krovky prošly v minulosti sanací společně se stropy, se kterými tvoří jeden konstrukční celek. V rámci předchozí sanace byly poškozené trámy stropu, které plní zároveň funkci vazných trámů a zachycují vodorovné složky sil zesíleny ocelovými U nosníky. Poškozené styčníky byly fixovány svorníky a plechovými příložkami. Krov byl v rámci předchozí sanace zbaven původních protipožárních nátěrů a očištěn na holé dřevo. Předpokládáme i provedení chemického ošetření fungicidem.

V rámci rekonstrukce 2019-2021 **do konstrukcí krovu a střechy nebylo zasahováno.**

V několika částech podkroví byly provedeny nové samostatné půdní vestavby (strojovny VZT ad.). Opláštění těchto prostor bylo provedeno bez přenášení těchto úprav do krovů.

Na komínovém tělese na půdě severního křídla byly zachovány nápisy s datací postupných oprav krovu.

7.5.2 Střešní krytina

Střešní krytinu objektu tvoří pálené keramické na latích skládané prejzy. V některých částech střechy tvoří střešní plášť plechová měděná krytina na dřevěném bednění. Rekonstrukce neprováděla zásahy do střešního pláště.

Stávající střechy jsou sedlové s valbami a střešními vikýři. Konstrukce krovů je dřevěná vaznicová s ležatou stolicí.

7.5.3 Komínová tělesa

V rámci stavebně-technického průzkumu byl proveden i průzkum stávajících komínů s cílem vyhledat a zdokumentovat průběh komínových průduchů stavbou, zjistit jejich průřez, průchodnost (spuštěním závaží) a hloubku. Při průzkumu se vycházelo z převzatého výkresu A. Wacha z r. 1834. Komíny byly očíslovány a provedena jejich kontrola. Většina průduchů byla kontrolována vymetacími dvířky, popř. ze střechy. Průzkum spočíval převážně ve vizuální prohlídce zaměřené na polohu zděří a topidel a na inspekci komínových dvířek v jednotlivých podlažích. Výsledky byly zpracovány ve Stavebně-technickém průzkumu 02/2007 a Doplnujícím stavebně-technickém průzkumu 04/2010. Před zahájením prací proběhl ještě finální destruktivní průzkum vybraných průduchů.

Všechna stávající komínová tělesa zůstala bez ohledu na funkčnost zachována. Některé z komínových průduchů byly využity pro vedení instalací (vzduchotechnika, odvětrání kanalizace, vodovod).

7.5.4 Odvodnění střech

Odvodnění střech je provedeno podélnými žlaby, které ústí svislých dešťových svodů. Rovné střechy jsou odvodněny **střešními vpustmi**. Ve dvou místech dešťové svody procházejí vnitřkem budovy. Jde o místnost č. 402? a Tato místa vyžadují speciální pozornost z hlediska kontrol a údržby.

Doplnit více informací!



7.5.5 Hromosvody a antény

Objekt je vybaven stávajícím bleskosvodem, který je tvořen jímači a svody vedenými po komínových tělesech a ploše střechy ke svislým vedením na fasádách. V rámci rekonstrukce nebylo do soustavy hromosvodu výrazně zasahováno.

7.5.6 Ochrana proti ptactvu

Součástí střechy jsou (stejně jako na fasádách) systémy na ochranu objektu proti ptactvu např. hrotový lepený systém proti holubům ba ochranu zábradlí, říms a atik nebo síťový systém proti ptactvu do oken vikýřů a jiných otvorů. K údržbě těchto systémů více viz samostatné kapitoly

7.5.7 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

V rámci běžné údržby je nutno alespoň **jedenkrát ročně zajistit úklid plochých střech** tak, aby se předešlo zanesení vpustí a vysemenění náletů do konstrukcí.

Střechy (podkroví) je třeba pravidelně kontrolovat s ohledem na poškození, zatékání, čistotu, uspořádání zařízení 1x měsíčně, a po každém větším dešti nebo výjimečné povětrnostní situaci.

Střešní vtoky/vpusti je třeba min. 1x ročně čistit tak, aby nedošlo k jejich zanesení.

Bezpečnostní přelivy (přepady) je třeba stejně jako vpusti min. 1x ročně čistit a udržovat trvalé prostupné.

Střešní výlez je ?

Komíny ?

STAVBA – STŘECHA, KROV, KOMÍNY			
Druh zařízení - předepsaný úkon	četnost	výchozí	další
Střechy kompletně včetně jednotlivých zařízení na nich - kontrola stavu, poškození, čistoty a uspořádání zařízení	1x za měsíc		
Střešní vpusti a přepady - kontrola a čištění	1x za rok*		
Střešní výlez - kontrola funkce a stavu	1x za rok		
Střechy - zimní údržba a odstraňování sněhu	dle potřeby		

* intervaly čištění upravit dle míry znečišťování v dané lokalitě



7.6 VÝPLNĚ OTVORŮ - OKNA, DVEŘE, VRATA

7.6.1 OKNA

7.6.1.1 Okna - stávající, repliky/kopie, nová

Výplně okenních otvorů tvoří **dřevěná dvojité špaletová okna**, umístěná v nikách stěn v zalomeném ostění. Výjimkou jsou okna vikýřů a okna suterénu. Jednotlivá křídla oken jsou otvíravá, obloukové nadsvětlíky jsou pevné. **Výplně otvorů v suterénu** tvoří **jednouchá novodobá okna** upravená při rekonstrukci tak, aby umožňovala **vyklopení** ve větším úhlu a tím intenzivnější provětrání suterénních místností. **Ve vikýřích v podkroví** jsou namísto standardních oken otvíravé **žaluzie**, důvodem je možnost provětrávání podkroví).

V rámci rekonstrukce byla zachována původní okna ve výpise jsou označena jako **Os** (okna stávající), pro některé stavební otvory **byly vytvořeny repliky nebo kopie** původních oken ve výpise označena jako **Ok**. Nová okna byla označena jako **O**. Specifikace jednotlivých oken viz výpis prvků v PD.

Původní/stávající okna budou odborně řemeslně opravena za dohledu restaurátora s licenci Ministerstva kultury (dokumentace, odborné vedení a dohled, zpráva pro památkáře). Původní narušené dřevěné prvky budou po souhlasu restaurátora petrifikovány v rozsahu cca 50% plochy (např. Solakrylem). **Repliky oken** budou vyrobeny dle původních vzorů (odlévané, kované). Zasklení oken je ponecháno původní na většině míst zasklením historickým taženým sklem, dle možnosti byla provedena lokálně výměna novodobých tabulí replikou taženého skla. Do původních oken nebyla vsazována izolační dvojskla, ale byla prosklena historickým taženým sklem.

Repasovaná okna či kopie původních oken nesplňují z výše uvedených důvodů a důvodu ochrany kulturní památky tepelně technické požadavky ČSN 73 0540-2.

Specifikace provedené repase stávajících oken

Stávající špaletová okna (křídla i špalety) byla zbavena stávajícího laku a napuštěna vhodným fungicidním prostředkem. Následovala lokální oprava, zatmelení nerovnosti a 2x základní a 1x finální nátěr. Okenní křídla venkovní i vnitřní byla opatřena těsněním (zafrézování do vnitřních i venkovních rámců). Poškrábané, nebo jinak znehodnocené zasklení bylo vyměněno a zároveň byla provedena kompletní oprava tmelení skel. Kování bylo očištěno, zkontrolována funkčnost, odborně opraveno (případně nahrazeno kopií). Součástí repase oken byla i shodná repase vnitřních dřevěných parapetů, zbavení laku, opravy, zatmelení nerovností a 2x základní a 1x finální nátěr.

Součástí repase oken je i repase vnějších měděných oplechování oken – kontrola, oprava nebo výměna stávajícího parapetu.

V případě rozsáhlého poškození byly celá okna nebo jeho část nahrazena kopií podle jiných oken objektu.

Nová okna jsou specifikována ve výpisech. Okna s požadovanou požární odolností jsou pevná – neotvíravá.

V místech se zvýšenými bezpečnostními požadavky jsou stávající i nová **okna doplněna elektromagnetickými kontakty** jako součást zabezpečení objektu. Podrobnosti k elm. kontaktům viz profese Slaboproud.

Stínící prvky nejsou součástí návrhu.

7.6.1.2 Pokyny k údržbě a užívání

Okna včetně rámců a kování je třeba pravidelně čistit a udržívat. Rámy a skla oken je třeba otírat čistou vodou dobře vyždímaným vlhkým hadrem. K čištění a údržbě se nesmí používat abrazivní prostředky, kyseliny a rozpouštědla.

Při čištění požárně odolných oken nepoškodit identifikační štítek s označením výrobního čísla a identifikačních údajů požárního uzávěru!

Údržba funkčních elementů oken spočívá především v kontrole funkčnosti kování (lehké ovládání křídla), kontrole těsnění a občasné promazání pohyblivých částí kování (silikonový sprej).



Povinné **kontroly provozuschopnosti oken s požární odolností** (PBZ) jsou podle vyhlášky č.246/2001 Sb. MV povinné **1x za rok**. O provedené kontrole musí být vyhotoven doklad s náležitostmi dle výše uvedené vyhlášky. Kontroly dle tohoto předpisu může provádět jen oprávněná osoba.

Kontrola a údržba elektromagnetických kontaktů oken viz kapitola slaboproud. V rámci údržby oken provést pouze vizuální kontroly magnetů a jejich očištění.

7.6.2 DVEŘE

7.6.2.1 Dveře – stávající, repliky/kopie, nové

V rámci rekonstrukce objektu byla provedena revize dveří. Stávající dveře jsou ve výpise označeny Ds, repliky původních dveří jsou označeny Dr, kopie původních dveří Dk a nové dveře jsou označeny D. Specifikace jednotlivých dveří viz výpis prvků v PD.

Původní/stávající dveře lze je rozdělit do tří kapitol. První - zvláště cenné byly obnovovány restaurátorsky podle samostatné dokumentace. Další stávající, nemající tak velkou historickou cenu, byly obnoveny standardní repasí. Poslední část tvoří okna cenná i méně hodnotná, která nevyžadovala žádné větší zásahy.

Nejstarší výplně dveřních otvorů, které pochází z doby výstavby objektu, tvoří dřevěná masivní dveřní křídla s kazetami a dveřní zárubně s obložkami. Některé dveřní výplně v chodbách jsou prosklené. Jednotlivá dveřní křídla jsou otvíravá. Původní kování dveří je mosazné. Jednotlivé dveře jsou popsány ve výkazu prvků a Databázi vzácných prvků. Specifikace restaurování dveří byla přesně popsána v Restaurátorském záměru (RZ) viz PD.

Všechny zásahy do stávajících konstrukcí a prvků byly prováděny pod dohledem restaurátora. Výsledkem práce na obnově dveří je dokumentace a zpráva pro památkáře. Původní narušené dřevěné prvky byly po souhlasu restaurátora petrifikovány v rozsahu cca 50% plochy (např. Solakrylem). Repliky kování byly vyrobeny dle původních vzorů (odlévané, kované) a repliky zámků byly upraveny pro cylindrické vložky.

Specifikace provedené repase dveří

Stávající obložkové zárubně a křídla dveří byla zbavena stávajícího laku, opraveny příp. poškození, zatmeleny nerovnosti a proveden 2x základní a 1x finální nátěr (v případě stávajícího fládrování fládr.) Zárubně i obložky po očištění byly napuštěny vhodným fungicidním prostředkem. U poškozených vitrážových dveří bylo vyměněno poškrábané, nebo jinak znehodnocené zasklení a u prosklených dveří byla provedena kompletní oprava tmelení skel.

Veškerá kování byla očištěna, zkontrolována funkčnost, odborně opravena a případně nahrazena kopií. Součástí repase dveří byla také kompletní repase, nebo výměna stávajících dveřních prahů. V případě rozsáhlého poškození byly některé celé dveře nebo jejich část nahrazena kopií.

V případě, že byl nově na stávající dveře vznesen požadavek na požární odolnost, byly dveře pro tyto účely odborně upraveny. V případě, že posudek PO ukázal, že nelze dosáhnout u stávajících dveří požadované požární odolnosti dostupnými úpravami, byla přikročeno k jejich náhradě autentickou kopií, ale s vlastnostmi odpovídajícími požadavkům PO.

Vzhledem k historické hodnotě objektu na únikové východy nejsou navržena paniková kování. Předpokládá se, že příslušné dveře s funkcí nouzových úniků nebudou uzamčeny, pokud budou v prostoru návštěvníci. Před dveře mohou být v té době umístěny například mobilní zábrany, které může přemístit jedna osoba. Funkci lze také zajistit úpravou kování – zamezení převodu pohybu kliky na zámek. Dveře s touto úpravou vymezuje PBR.

Nově navržené dveře a prosklené stěny

Nové dveře jsou specifikovány ve výpisech. Součástí nových dveří jsou i dveřní prahy, jsou-li vyznačeny ve výkresové dokumentaci. Povrchová úprava zárubní a křídel musí být vždy shodná.

Nové prosklené stěny v průchodu m.č. 070 mají plnou kazetovou spodní část, jsou otevíravé.



Vybavení dveří

Podle požadavků části Požárně bezpečnostní řešení stavby jsou určené dveře (stávající i nové) vybaveny **samozavírači** vhodnými pro konkrétní výrobek. Stávající upravované dveře nemají zabudované samozavírače na rozdíl od nových dveří.

Určené dveře jsou vybaveny **zámky, napojenými na čtečky karet nebo čipů**. Ostatní dveře budou mít **zámek vložkový cylindrický**. Dveře jsou vybaveny zámkem se **systémem generálního klíče** dle požadavků zadavatele.

U dvoukřídlých dveří bude jedno z křídel opatřeno zámkem, druhé dvěma (nahore a dole) mechanickými zástrčkami.

7.6.2.2 Pokyny k údržbě a užívání

Okna včetně rámu a kování je třeba pravidelně čistit a udržovat. Rámy, zárubně a skla dveří je třeba otírat čistou vodou dobře vyždímaným nebo jen vlhkým hadrem. K čištění a údržbě se nesmí používat abrazivní prostředky, kyseliny a rozpouštědla.

Při čištění dveří s požární odolností **se nesmí poškodit identifikační štítek dveří s označením výrobního čísla a identifikačních údajů požárního uzávěru**.

Údržba funkčních elementů dveří spočívá především v kontrole funkčnosti kování (zámků i závěsů), pravidelného seřízení a promazávání pohyblivé části kování (silikonový sprej nebo podobný prostředek).

Dveře na únikových cestách musí být trvale volné a přístupné. Předpokládá se, že v provozní době budou únikové dveře odemčeny. Pokud by byl provoz upraven tak, že budou v nějakých prostorech osoby, u kterých se předpokládá, že nemají od dveří klíče a dveře mohou být zamčené, pak by např. musela být na dveřích klika a zámek s panikovou funkcí (nebo musí být jinak zajištěno, aby bylo možné dveře ve směru úniku otevřít i v případě, že jsou zamknuté nebo jinak zajištěné).

Povinné kontroly provozuschopnosti dveří jako PBZ jsou podle vyhlášky č.246/2001 Sb. MV povinné **1x za rok**. O provedené kontrole musí být vyhotoven doklad s náležitostmi dle výše uvedené vyhlášky. Kontroly dle tohoto předpisu může provádět jen oprávněná osoba.

Obsah pravidelné úkony údržby otáčivých dveří:

- mazání střelek zámků a panikového kování **1x za šest měsíců**
- kontroly a dotažení vrchního nebo panikového kování **1 za tři měsíce**
- seřízení samozavíračů, koordinátorů příp. automatické padací lišty **1x za měsíc** - seřizování smí provádět pouze osoba určená k údržbě objektu
- mechanické zadlabací zámků - alespoň **1x ročně** zkontrolovat, očistit a namazat vhodným mazivem.
- zámků s panikovou funkcí **1x za měsíc** provést kontrolu funkčnosti uzamykacího systému.

Funkční prozkoušení provádí MaR v rámci údržby dveří provést pouze vizuální kontroly a očištění.

3.7.3 Vrata



7.7 SVISLÉ NENOSNÉ KONSTRUKCE

Svislé nenosné konstrukce – příčky jsou v objektu většinou zděné (především historické příčky ale i nové) a v malé části objektu sádkartonové. Původní příčky byly z pálených cihel, později i děrovaných. Při posledních rekonstrukcích byly použity i plynosilikátové tvárnice.

7.7.1 Zděné konstrukce

Původní zděné příčky jsou z plných pálených cihel. Nové dozdivky těchto příček jsou provedeny z plných cihel P20 na M 5,0.

Nové zděné příčky jsou z cihelných bloků POROTHERM 8/11,5/14 P+D, na systémovou maltu M 2,5. Zdivo instalačních jader je navrženo z akustických příčkovek POROTHERM AKU.

Nové nosné zdivo v m.č. 064 (mezi restaurací a hygienickým zázemím) je z POROTHERM AKU 19. Veškeré příčky kolem instalačních šachet se vyzdívaly až po montáži technologických rozvodů. Průchody požárními předěly jsou utěsněny požárně odolnými materiály – požárními ucpávkami z materiálů dle velikosti prostupu a typu instalačního rozvodu.

Instalační předstěny závěsných WC a vedení instalací TZB jsou provedeny na některých místech z pěnositíkatových bloků.

Povrchové úpravy svislých konstrukcí jsou provedeny dle účelu provozu (režné zdivo, omítané zdivo, keramické obklady, malby, zateplovací systém pod.) – podrobněji viz kapitola tohoto dokumentu.

7.7.2 SDK - příčky, předstěny, šachty

Sádkartonové příčky jsou realizovány zejména v prostorách s novým sociálním zázemím a v podkroví.

Systémové příčky se skládají z SDK desek tl. 12,5mm bez impregnace v běžném, popř. v akustickém – **zvukově-izolačním provedení** (počet vrstev a tloušťky konstrukcí viz. popis skladby příčky). **Do vlhkých prostor** jsou navrženy desky s impregnační povrchů, pro příčky **s požadovanou požární odolností desky** se zvýšenou objemovou hmotností (protipožární provedení).

Nosná podkonstrukce je ze systémových pozinkovaných profilů tl. 0,6 mm. V místě osazení zařízení (umyvadla, WC) jsou provedeny podkonstrukce ze zesílených UA profilů s tl. 2 mm se systémovými závěsnými prvky. V místech osazení dveřních zárubní jsou použity předepsané nosné profily (CW, CW+UW, UA v závislosti na výšce příčky, velikosti otvoru a hmotnosti dveřního křídla). Součástí skladby sádkartonových příček je i vnitřní zvuková a tepelná izolace.

Předstěny instalačních jader, umyvadel, opláštění krovu, a další dle PD jsou provedeny jako systémová jednostranně pláštěná příčka.

Skladba konstrukcí v podkroví s ohledem na historický krov je následující: SDK, tepelná izolace (min.vlna) tl. 20-25 cm, vzduchová mezera, parozábrana, dřevěné latování a krytina z pálených tašek.

Příslušenstvím SDK příček a předstěn jsou systémová instalační a revizní dvířka s obvodovým nosným AL rámem výklopnou AL klapkou a těsnícím profilem po obvodu. Požární odolnost revizních dvířek je **dle projektu PBŘ**.

7.7.3 Pokyny k údržbě a užívání

V prvním roce po rekonstrukci budou nově vyzděné konstrukce postupně vysychat. U konstrukcí bude docházet také k dotvarování. Vlivem toho se mohou vytvářet drobné praskliny zejména v místech styku stěn a stropů, anebo v místech styku stěn z různých materiálů.

Po dobu 2 let zajistit dostatečné větrání objektu z důvodu vysychání vázané vody v konstrukcích.

Zásahy do historických konstrukcí provádět je se souhlasem pracovníků NPÚ.

Před případným zásahem do konstrukcí ověřit polohy rozvodů instalací.



Osazování předmětů na stěny provádět jen s pomocí k tomu určených hmoždinek.

Požárně odolné SDK konstrukce, který slouží jako požární předěl mezi požárními úseky je zakázáno jakýmkoliv způsobem poškozovat nebo narušovat z důvodů zachování požárních vlastností.



7.8 PODLAHY - NÁŠLAPNÉ VRSTVY

Škála povrchů podlah v objektu paláce je velmi široká (masivní parketové podlahy, masivní vlysy, dřevěná prkna, podlahové fošny, valounková dlažba, kamenná dlažba, keramická dlažba, cihelná dlažba, linoleum, betonová mazanina). Většina podlah je historických s velkou historickou hodnotou. Proto byly při rekonstrukci v maximální míře zachovány původní podlahy, příp. byla provedena jejich obnova nebo restaurování.

Zpevnění stropů v některých místnostech a vedení technologií v podlahách vyvolalo lokálně nutnost rozebrání stávající podlahy a po provedení oprav nebo položení instalací uvedení podlah do původního stavu.

7.8.1 Podlahy v suterénu

V suterénech se nachází historická valounková dlažba v torzálním stavu. Na většině míst je nahrazena cementovou mazaninou. Zbylé podlahy jsou betonové. Ty byly provedeny i v rámci rekonstrukce. Všechny původní podlahy byly při rekonstrukci očištěny od nánosů a lokální odtoková místa byla vyčištěna. Ponechána byly také historická cihelná dlažba na podestě u vstupu do sklepa m. 006 – včetně středové dlaždice s otiskem ruky.

7.8.2 Podlahy technických místností

Suterénní technické místnosti (transformovna, rozvodny, výměňková stanice) mají betonové podlahy. V jednotlivých podlažích tvoří technické místnosti jen rozvaděče (elektrické i topné). Podlahy v těchto místnostech jsou většinou původní s novou nášlapnou vrstvou tvořenou materiály dle PD. V podkroví jsou nové strojovny VZT. Tyto místnosti mají nové zesílené podlahy na původních nosných trámech.

7.8.3 Dřevěné historické podlahy

Umělecky a historicky cenné podlahy byly obnoveny, opraveny dle míry poškození nebo zrestaurovány.

Ponechány resp. sejmuty a znovu vráceny na původní pozici jsou dobové nášlapné vrstvy podlah: šestihranná dlažba v původní kuchyni (m. 019), prkenné podlahy v obchodech (např. m. 018, 020),

Ve vyšších podlažích byly pro nové trasy instalací stávající nášlapné vrstvy v nezbytném rozsahu rozebrány a po instalaci technologií a případném restaurátorském zásahu opět seskládány. Takto byly provedeny budoucí výstavní prostory v 1. a 2. patře, kde jsou povrchy podlahy tvořeny převážně dřevěnými kazetovými parketami, popř. ozdobnými čtverci z výšek či podlahovými fošnami.

7.8.4 Dřevěné podlahy nové

7.8.5 Kamenné podlahy a dlažby

V přízemí byla z většiny podlah sejmuta nevhodná skladba, pocházející z nedávných přestaveb a nášlapné vrstvy byly nahrazeny novými, kamennou nebo keramickou dlažbou.

Dlažby:

- kamenná dlažba - čedičová pravoúhlá dlažba (provozní místnosti)
- pískovec Božanov (obchody, restaurace, víceúčelový sál, ...)
- žula Nero Assoluto (WC veřejnost)
- žulová kostka (průchod)



Zcela nové skladby podlah byly realizovány v nových hygienických zázemích objektu.

Dlažby:

- keramická dlažba se soklem (WC a zázemí personál),

7.8.6 Koberce

Byly použity zátěžové koberce pouze ve dvou místnostech a to m.č.404 a 407 v podkroví.

7.8.7 Jiné provedení podlah

Nátěry: Bezprašný nátěr nebo Epoxidový nátěr pod čistícími rohožemi

7.8.8 Pokyny k údržbě a užívání

ZÁKAZ zásahů a demontáží podlah! V případě nutnosti kotvení konstrukcí do podlah je nutno tento zásah nechat prokazatelně schválit správou objektu a pracovníky NPÚ!

Dlažby je potřeba z důvodu bezpečnosti i zachování životnosti pravidelně udržovat a čistit. Skvrny od nejrůznějších látek je potřeba co nejrychleji odstranit tak, aby nedošlo ke vstřebání látek do podlahy.

Pro každodenní úklid se doporučuje používat čistidla nebo odmašťovací prostředky zředěné v horké vodě, vždy podle návodu uvedeného na balení. Úklid je možný ručně i strojově.

Nedoporučuje se používání vosků, olejových mýdel, impregnačních prostředků a ředidel na slinuté dlažby. Při použití abrazivních prostředků (chemických i mechanických) hrozí poškození povrchu dlažeb.

Mimořádné čištění – roztok kyseliny chlorovodíkové za předpokladu profesionální aplikace.



7.9 STROPY, PODHLEDY

7.9.1 Stropy

Stávající stropy jsou dřevěné s nosnými stropní trámy. Stropy posledního podlaží pod půdou byly v minulosti zesíleny ocelovými příložkami. Dle stavebně technického průzkumu byly dřevěné trámy a rákosníky těchto stropů v minulosti napadeny dřevokaznými houbami, které jsou nyní v neaktivní stavu (jsou mrtvé), dále se nešíří a destrukce dřeva dále nepokračuje.

Stavebně technický průzkum také lokálně zkontroloval i stav dřevěných nosných prvků v podlaže 2. patra a v podlaže mezipatra. Dřevěné trámy a rákosníky v těchto sondách jsou převážně zdravé bez napadení dřevokaznými škůdci. Pouze lokálně na dvou místech bylo zjištěno povrchové napadení dřevokaznými houbami v neaktivní stavu, dále se nešíří a destrukce dřeva nepokračuje. Na jednom místě bylo v sondě V36 zjištěno výrazné napadení záklopu dřevokaznou houbou. Tento záklop byl vyměněn.

Historické stropy jsou zdobeny štuky, lištami, dekorativními prvky z papír-mache, freskovými malbami a v m.č. 213 stropní malbou na plátně. V m.č. 215 je historický rokokový dřevěný fládrovaný kazetový strop.

Nové stropy jsou provedeny pouze **ve východním křídle** ve 2.-4.NP v **prostoru nových sociálních zařízení**. Stropy zde jsou plechobetonové - VSŽ plechy uložené na ocelové nosníky s nabetonávkou doplněnou výztuží s novou nášlapnou vrstvou.

Povrchové úpravy stropů viz samostatná kapitola.

7.9.2 Podhledy

V objektu je realizováno několik typů úprav stropů podle hygienických nebo požárních požadavků prostor PBR.

U WC a dalších pomocných prostor patrných z výkresů jsou navrženy sádkartonové hladké plné podhledy, desky tl. 12,5 mm, zavěšené na kovových profilech s výplní z minerální vaty. Napojení podhledu na stěnu pomocí typových ukončovacích profilů. V mokřích provozech budou použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

Jednotlivé typy podhledových konstrukcí jsou podrobně popsány ve Skladbách konstrukcí.

Hladké bezespáré sádkartonové podhledy

Nosná podkonstrukce podhledu je ze systémových pozinkovaných CD profilů (dvouúrovňový obousměrný nosný rastr) zakotvených ke stropní konstrukci pomocí tuhých rektifikovatelných závěsů. V prostorách se zvýšenou vlhkostí jsou použity impregnované desky, v běžných prostorech standardní desky 1x12,5 mm. Podhled lze provést i jako požárně odolný při použití protipožárních desek a příslušenství. SDK podhledy budou vytmeleny a natřeny penetračním nátěrem na SDK stěny. Barevnost podhledů - standardní bílá.

Tyto podhledy jsou aplikovány zejména v sociálním zázemí, v prostorách blízko výtahové šachty a v části podkroví.

Revizní a přístupová dvířka v podhledech

Součástí dodávky SDK podhledů jsou také revizní/přístupová dvířka. Dvířka jsou vybavena skrytým tlakovým uzávěrem a kloubovým mechanismem pro vyklopení dvířek. Požární odolnost odpovídá požadavkům PBR. Barevné provedení v barvě okolních konstrukcí. Dvířka mají označení podle zařízení, ke kterým umožňují přístup. Revizní poklopy do podhledů budou typové se skrytými panty a skrytým nerezovým rámečkem. Poklopy budou v provedení protipožárním případně bez požární odolnosti. Poklopy budou mít povrch dle souvisejícího podhledu. Rozsah a provedení jednotlivých konstrukcí je v detailu popsán v předané PD. Povrchové úpravy stropů viz samostatná kapitola.

7.9.3 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

Zamezit jakémukoli vniknutí vlhkosti do skladby dřevěných stropů. Důsledně provádět kontroly všech potrubních rozvodů uložených v konstrukci stropů.



Je zakázáno jakkoli zasahovat do historických stropů!!!

Před zásahem do konstrukcí podlah a stropů ověřit polohy rozvodů instalací!

SDK podhledy nejsou nosné a jsou zhotovené pouze na vybavení, které bylo dodávkou stavby.

Protipožární SDK, který slouží jako požární předěl je zakázáno jakýmkoliv způsobem poškozovat nebo narušovat z důvodů zachování požárních vlastností.



7.10 ZÁMEČNICKÉ KONSTRUKCE – MŘÍŽE, ZÁBRADLÍ, AJ.

Zámečnické výrobky byly v rámci rekonstrukce objektu realizovány v rozsahu dle předané PD

7.10.1 Stávající zámečnické prvky

V objektu je mnoho historických prvků historických zámečnických prvků od zábradlí, přes mříže oken a dveří až po drobné prvky úchytů. Jednotlivé prvky byly v rámci rekonstrukce prověřeny a dle míry poškození ošetřeny, restaurovány, repasovány, opraveny, nahrazeny replikami nebo kopiemi. Doplněny byly také chybějící prvky.

Prvky zvláště cenné byly obnoveny restaurátorsky. Pro jejich opravy byly zpracovány Restaurátorské záměry. Zámečnické výrobky méně cenné byly obnoveny standardní repasí jde zejména o otvíravé/pevné mříže oken a dveří, schodišťová zábradlí, kovaná zábradlí, větrací mřížky, poklopy, odtokové mřížky, litinové poklopy s rámečkem, vybírací dvířka komínů, ad.

7.10.2 Nové zámečnické prvky

Nově byly vyrobeny chybějící nebo nově navržené prvky, jako revizní dvířka, poklopy, pomocné konstrukce, VZT mřížky, čistící rohože, ocel. konstrukce u kašen, litinové ochranné mříže stromů, ad. Většina revizních dvířek je systémových v provedení na magnet, výklop-ných.

Čistící rohože jsou umístěny převážně v interiéru za vstupy. Poloha a rozměry jsou vyznačeny v půdorysech PD. Rohože zapuštěné do podlahy jsou tvořeny rámečkem z broušeného nerez, ve kterém jsou uloženy čistící prvky - hliníkové profily z vloženými pryžovými pásy nebo kartáči.

Litinové ochranné mříže stromů jsou na zahradě „Terežka“ m.č.029.

Mobilní kovové vyrovnávací rampy u vstupů do objektu v m.č. 008 a 007 jsou z rýhovaného nerezového plechu.

Nové ocelové konstrukce budou opatřeny ochranným nátěrovým systémem proti korozi min. 2x barvou základní. Kovové konstrukce jsou uzemněny dle platných předpisů a návrhu v PD. Provedení je dle dílenské dokumentace jednotlivých výrobců.

7.10.3 Pokyny k údržbě a užívání

Zámečnické konstrukce – zábradlí, mříže, poklopy, ad., nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů jejich poškození – odření vrchních krycích nátěrů nebo uvolnění uchycení.

V rámci pravidelných kontrol objektu by měly být zámečnické konstrukce vizuálně kontrolovány s ohledem na poškození a stabilitu minimálně **1x za rok** - kontroly konstrukce, stability a kompletnosti zámečnických výrobků s ohledem na mechanickou stabilitu prvků.

K čištění zámečnických výrobků i skel se používají běžné neabrazivní čistící prostředky. Mytí a čištění dle míry znečištění, oplachem vodou v případě větších znečištění s přidáním běžného saponátu.

V objektu jsou realizovány zámečnické konstrukce z oceli s povrchovým nátěrem, nebo z pozinkované oceli. **Vizuální kontrola by se měla provádět 1x za 2 roky** a v případě koroze nebo poškození nátěru je nutná oprava k zamezení hlubší koroze. V případě poškození nátěrové hmoty v ploše větší jak 10% je nutná její celková obnova. Na pozinkované konstrukce se používají nátěry k tomu určené.

Na nerezové materiály se nesmí používat přípravky s obsahem čpavku, silné zásadité prostředky, silné kyseliny zejména fluorovodíkovou. Při větším znečištění se doporučuje použití přípravků na bázi alkoholu.

ZÁKAZ manipulovat s prvky uzemnění. Uzemnění jednotlivých konstrukcí podléhá pravidelným revizím stejně jako ostatní uzemnění v objektu – revize je v kompetenci profese Elektro Silnoproud.

Více k údržbě viz dokladová část jednotlivých dodavatelů



7.11 KLEMPÍŘSKÉ VÝROBKY

Klempířské výrobky jsou v objektu realizovány v rozsahu dle předané PD

Veškeré stávající klempířské výrobky na budově jsou vyrobeny z měděného plechu. Jejich stav je po nedávné rekonstrukci střešních plášťů uspokojivý. Přesto byla provedena jejich kontrola a případné opravy a úpravy.

Drobné opravy byly provedeny z měděného předzvětralého plechu tl. 0,7 mm. Jedná se o výměnu některých svislých svodů za větší kapacitnější, kontrolu parapetních plechů a doplnění systému zamezující vniknutí ptactva. Opravena byla také některá oplechování z měděné pásoviny tl. 5 mm včetně jejich kotevních prvků a napojení na okolní konstrukce (dotěsnění silikonovým tmelem, spojovací materiál apod.). Měděné plechy byly spojovány lepením na sraz a falcováním. Repase měděných klempířské prvků spočívala ve zhotovení nového prvku shodného tvaru s původním prvkem.

Jako klempířský výrobek byla také zkontrolována a případně opravena nebo nahrazena revizní dvířka ve fasádách.

Na střechu byl vyroben nový střešní výlez včetně polohovatelné vzpěry. Dvířka jsou uzamykatelná, vyrobená také z měděného plechu.

Veškeré klempířské práce byly prováděny za zohlednění doporučení Restaurátorského záměru!!! Provedení odpovídá ČSN 733610.

7.11.1 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

Klempířské výrobky – okapy, žlaby, svislé svody, parapety, oplechování, ad., nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů jejich poškození – uvolnění uchycení, deformace, ap.

V rámci pravidelných kontrol objektu by měly být **klempířské výrobky vizuálně kontrolovány** s ohledem na stabilitu a poškození minimálně **1x za rok** - kontroly deformací, stability a uchycení **s ohledem na mechanickou stabilitu prvků**.

Střešní vpusti, dešťové žlaby a svody včetně příslušenství musí být **min. 1x za rok**, ale ideálně 1x za 6 měsíců **kontrolovány s ohledem na deformace a těsnost**.

Více k údržbě viz dokladová část jednotlivých dodavatelů



7.12 TRUHLÁŘSKÉ VÝROBKY

Truhlářské výrobky byly v rámci rekonstrukce objektu opraveny a realizovány v rozsahu dle předané PD

Ve velké míře byly provedeny nové a opravované dřevěné nášlapné vrstvy podlah včetně soklů – více viz kapitola podlahy.

Velký rozsah prací byl proveden v podkroví. Zde byly zrevidována stávající dřevěná schodiště. Některá schodiště včetně zábradlí byla opravena, jiná byla nahrazena novým. V m.č. 412 bylo provedeno nové palubkové podium s přístupovými rampami, ohraničené po obvodu zahrazovacími sloupky a zábradlím.

V rámci rekonstrukce byly příslušné místnosti také **vybaveny nábytkem**.

Samostatnou kapitolou popsanou v jiné dokumentaci (Restaurátorský záměr a ochrana prvků) jsou restaurátorské opravy památkově cenných truhlářských prvků.

7.12.1 Pokyny k údržbě a užívání

Truhlářské výrobky nesmí přicházet do přímého styku s vodou nebo být umístěny ve vlhkém prostředí. V rámci údržby se doporučuje pravidelně plochy zbavovat prachu a nečistot ideálně mírně navlhčenou prachovkou s použitím příslušného mycího prostředku. Zásadně nepoužívat abrazivní prostředky a náčiní.

Ochrana dřevěných konstrukcí proti dřevokazným škůdcům

Nové dřevěné konstrukce budou ošetřeny některým z bezbarvých prostředků chemické ochrany dřeva proti biotickým škůdcům. Použitý prostředek musí být k tomuto účelu certifikován pro použití na území ČR.

Nábytek - provádět pravidelné kontroly funkčnosti a stavu povrchu jednotlivých prvků. Pro čištění dřevěných i čalouněných výrobků se nesmí používat chemická rozpouštědla a ředidla (trichloretylen, aceton, benzin, líh apod.), písky a abrasiva ani prací prášky. U všech čistících prostředků postupujte vždy dle návodu výrobce.



7.13 KAMENICKÉ VÝROBKY

Kamenické výrobky byly v rámci rekonstrukce objektu opraveny a realizovány v rozsahu dle předané PD

Historicky cenné kamenné prvky byly opravovány dle příslušných Restaurátorských záměrů. Při rekonstrukci byly některé kamenné prvky doplněny a stávající opraveny. Nově byly provedeny repliky některých prvků.

Zcela nové jsou kamenné pískovcové a žulové dlažby a obklady, prvky na zahradách, stejně jako nové kašny. Realizovány byly nové kamenné schody, schodišťové stupně, desky umyvadel, kašny apod.

7.13.1 Pokyny k údržbě a užívání

Více k údržbě viz dokladová část jednotlivých dodavatelů



7.14 POVRCHOVÉ ÚPRAVY

Historické stropy v paláci jsou v současnosti omítané, v hlavních prostorech s malbami či plastickými motivy. Stěny jsou také omítnuty a vymalovány, místně jsou textilní nebo dřevěné obklady. Na sociálních zařízeních jsou keramické dlažby a obklady.

Na stěnách a stropích paláce se nachází množství významných uměleckých prvků (stropní malby, fresky, textilní tapety, papírmaché, atd.). Na závěr stavebních prací bude provedeno restaurátorské ošetření povrchů. Všechny úpravy těchto povrchů a prvků byly prováděny restaurátorským způsobem. Původní povrchy byly odborně restaurovány – viz restaurátorský záměr a způsob ochrany. Větší část tapet byla vyměněna.

Tam, kde ve stěnách nebo stropích byly provedeny nové rozvody instalací, byly povrchy stěn a stropů obnoveny - dvouvrstvé vápenné jádrové omítky se štukem vhodné pro použití na rekonstrukci historicky cenných budov v tl. min. 20 mm.

Nové vyzdívky stěn byly opatřeny jádrovou omítkou a štukem s výmalbou nebo obkladem. Nové sádkartonové příčky a podhledy budou přestěrkovány dle technologických předpisů výrobce a opatřeny finálním povrchem dle návrhu – výmalba nebo nátěr.

Výpis povrchů jak vzácných stávajících, tak navrhovaných je v uveden v části Kniha místností - povrchy, která je součástí přiložené dokumentace.

7.14.1 Výmalby

Tam, kde nejsou stěny obloženy dřevěnými nebo textilními obklady, je provedena výmalba dle typu podkladu a restaurátorského záměru, detailně viz část Kniha místností a část Restaurátorský záměr a ochrana prvků.

7.14.2 Obklady

Keramické, kamenné nebo obklady skleněnou mozaikou 20/20 jsou provedeny v sociálním zázemí (WC, sprchy, šatny). Obklady jsou provedeny na jádrovou omítku, případně penetrované SDK desky. Přesný druh a jakost obkladů je upřesněn v PD, půdorysy a část skladby konstrukcí. Veškeré obklady budou včetně doplňkových prvků. Všechny spáry na přechodu jednotlivých materiálů pod omítkou budou překryty armovací tkaninou.

7.14.3 POKYNY K ÚDRŽBĚ A UŽÍVÁNÍ

Veškeré **původní povrchy jsou cenné a chráněné** a nesmí se do nich provádět žádné zásahy bez vědomí NPÚ. To platí pro středověké a renesanční konstrukce stejně jako pro románské a gotické sklepy. Předmětem ochrany je i veškeré barokní zdivo, jeho nepravidelnosti a zvláštnosti, klenby a jejich povrchy (fabiony, římsy, štuky atd.). Ani tyto konstrukce nesmí být žádným nevhodným zásahem poškozeny.

Na stěnách bývalého krytu (m.č.S01) jsou zachovány stávající nápisy, na vstupním schodišti budou respektovány značky, zachycující výšku hladiny vody při záplavách.

K čištění a údržbě běžných obkladů a dlažeb se používají běžné neabrasivní čisticí prostředky. Při silném znečištění obkladů a dlažeb lze k čištění použít speciální čisticí prostředky k tomu určené.

Pro odstranění zbytků rzi jsou vhodné prostředky s obsahem kyseliny fosforečné. K odstranění zbytků cementu nebo spárovacích prostředků postačí obvykle včas omýt obklad 5% roztokem octa nebo použít speciální čisticí prostředky od výrobců spárovacích hmot.

Z ostatních povrchů se doporučuje pravidelné odstraňování prachu a opravy drobných poškození.

Nové výmalby a nátěry je třeba v pravidelných intervalech obnovovat. Termíny obnovy nátěrů jsou závislé na prostředí a míře znečištění. Na malování je potřeba používat barvy, odpovídající typu podkladu.

Více k údržbě viz dokladová část jednotlivých výrobků



21. NÁJEMNÍ JEDNOTKY

21.1 VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH NÁJEMNÍCH PROSTOR

V objektu paláce Clam Gallas byly navrženy prostory/provozy – Nájemní jednotky (NJ), které si může právnická či fyzická osoba pronajmout (na základě smluvního vztahu). **Realizace interiéru těchto prostor je výlučně v režii jednotlivých Nájemců.**

Z hlediska dispozičního uspořádání paláce se jedná tyto prostory (dále viz Půdorysy jednotlivých pater):

RESTAURACE

CAFÉ

SHOPY/GALERIE

21.2 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

Vlastník objektu („Pronajímatel“) je oprávněn přenést své povinnosti na třetí osobu, která ho bude v určených povinnostech zastupovat. Vlastník objektu („Pronajímatel“) upravuje veškerá práva a povinnosti jak Pronajímatele, Správce objektu, tak ale hlavně jednotlivých nájemců.

V rámci správy objektu je vytvořen Provozní řád objektu, ve kterém jsou uvedeny všechny povinnosti a práva subjektů, které v objektu participují a definuje provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách paláce Clam Gallas.

Nájemce se podpisem nájemní smlouvy zavazuje dodržovat ustanovení této smlouvy a provozních předpisů vázaných k objektu. Nájemce se zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé a obecně každá z osob či subjektů pracujících pro Nájemce či přítomných v pronajatých prostorách Nájemce tak, jak jsou tyto definovány v Nájemní smlouvě (dále jen „Prostory“), dodržovali povinnosti a pravidla uvedená v nájemní smlouvě a provozním řádu objektu.

Dále jsou definovány tato práva a povinnosti nájemce:

- Nájemce, jeho zaměstnanci a osoby vykonávající pro něj určitou činnost jsou povinni dodržovat dobu otevření paláce CG pro jednotlivé činnosti – provozní doby, otevírací doby a zásobování dle instrukcí Pronajímatele.
- **všichni zaměstnanci Nájemce musí být řádně proškoleni v oblasti PO a BOZP**, včetně seznámení s místními podmínkami v objektu. Tíže náhrady škod vzniklých takto nepoučenými zaměstnanci leží plně na Nájemci;
- všichni zaměstnanci Nájemce (včetně Nájemce samotného) jsou povinni se na vyžádání Ostrahy objektu nebo Správy objektu prokázat dokumentem, ze kterého bude patrné, že v objektu pracují;
- Nájemce a jeho **zaměstnanci nesmí, jakkoliv manipulovat, zakrývat nebo jinak omezovat bezpečnostní nebo požárně-bezpečnostní zařízení** objektu;
- Nájemce je povinen informovat Správu objektu (která si vede evidenci) o všech svých zaměstnancích, ta si ale vyhrazuje právo zakázat vstup těm, kteří hrubě poruší Provozní řád objektu;
- každý Nájemce je oprávněn používat společné části objektu v souladu s jejich vymezeným účelem, a neporušoval práva ostatních Nájemců. **Společné prostory** objektu jsou prostory vstupů do objektu a společná zařízení, např. vstupní dveře, nouzové východy, chodby, ap.
- Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni nerušit návštěvníky paláce v prostorách určených pro veřejnost;
- k obsluze zákazníků musí být v prostorách NJ odpovídající počet personálu s patřičnou kvalifikací; vyžaduje se upravený vzhled, ochota a zdvořilost jak ve vztahu k zákazníkům, tak ve vztahu k ostatním uživatelům paláce, personál se nebude zbytečně zdržovat v prostorech mimo NJ;
- Nájemci je zakázáno umísťovat do svých výkladců ručně či nevkusně psané vzkazy svým zákazníkům či vulgární či nevhodné nápisy; oznámení či jiné tiskoviny, které budou přilepena lepicí páskou nebo které budou v eurofolii nebo podobném obalu,



- výkladce Nájemců nesmí být špinavé či s otisky rukou, výkladce musí být čištěny mimo doby určené pro veřejnost; pokud je čištěním pověřena externí firma, musí být evidována na Správě objektu, tato evidence musí být obnovována každé tři měsíce,
- Nájemce nesmí umísťovat svou reklamu před NJ do společných prostor, zvenčí ani vně oken a dveří vnitřního ani venkovního pláště objektu, pokud to nemá v nájemní smlouvě uvedeno; výjimky povoluje pouze Správa objektu;
- pokud je reklama či jiná aktivita Nájemce povolena, nesmí narušovat celkový estetický vzhled objektu, rušit její návštěvníky;
- označení NJ na sebe nesmí poutat pozornost blikajícími či vířivými efekty; stejně tak jsou nepřipustná akustická označení obchodů; NJ musí být označena vkusně a v souladu s celkovým estetickým ztvárněním objektu CG;
- Nájemci a jeho **zaměstnancům je zakázáno jakkoliv manipulovat s technologiemi umístěnými v jeho NJ či jinde** v objektu paláce; nerespektování tohoto nařízení jde k tíži Nájemce poté, co by Správa musela provést nápravu do původního stavu,
- **instalace dalších spotřebičů či zařízení do NJ je povolena jen na základě písemného souhlasu Správy objektu, patřičné revize jdou k tíži Nájemce,**
- **revize vnitřního zařízení NJ, které je ve výlučném užívání Nájemce (např. elektroinstalace, rozvody vzduchotechniky, vytápění a chlazení, hasicí přístroje, elektrospotřebiče, zabezpečovací zařízení atd.) jsou v režii a starosti Nájemce.** Dělícím bodem, od kterého je zařízení ve správě Nájemce, jsou napojovací body technologií. Obvykle se jedná o hlavní uzávěry technologií na hranici mezi nájemní jednotkou a společnými prostory, regulační klapka VZT, vnitřní elektrorozvaděč Nájemce (včetně) apod. **Nájemce jakožto provozovatel jakéhokoliv zařízení v NJ je povinen provádět veškeré revize, kontroly a další činnosti dle podmínek stanovených obecně závaznými právními a technickými předpisy.** Revize na vyžádání předloží Správě objektu. **Tato povinnost se nevztahuje na systém EPS** (elektrické požární signalizace), jeho revizi zajišťuje Správa objektu;
- Nájemce má zakázáno používat takové prostředky či zařízení, které by ohrožovaly jeho zaměstnance, návštěvníky či jiné osoby nacházející se v objektu; jedná se například o používání otevřeného ohně nebo jiného zdroje zapálení, o pyrotechniku, nebezpečné stroje či zařízení neschválené Správou objektu či nezpůsobilé k provozu v uzavřených prostorách;
- je zakázáno donášet do prostor paláce CG nebezpečné nebo hořlavé látky či předměty, výbušniny, jakékoli zbraně a střelivo; za porušení tohoto zákazu svými zaměstnanci či firmami pracujícími pro Nájemce odpovídá v plné míře Nájemce a on ponese veškerou odpovědnost za případné škody;
- každý Nájemce se zavazuje jednat způsobem slučitelným s potřebami života a zdržet se vůči lidem či jiným živým tvorům jakéhokoliv fyzického či morálního násilí; v případě porušení tohoto závazku se Nájemce vystavuje nebezpečí zrušení nájmu a trestního postihu ze strany Správy objektu a Vlastníka objektu;
- mimo asistenčních psů a psů ostrahy se nesmí v prostoru paláce vyskytovat žádná zvířata;
- nastěhování, vystěhování či jiné práce v NJ po uvedení objektu do provozu se mohou dít jen po písemném souhlasu Správy objektu v přesně určenou dobu. Tyto práce musí být nahlášeny min. 7 dní předem.
- je **zakázáno kouřit ve všech vnitřních i vnějších prostorách** objektu, včetně NJ, **s výjimkou prostor ke kouření vyhrazených;**
- **Nájemce se zavazuje umožnit vstup do své NJ zástupci Správy objektu nebo osobě pověřené Správou objektu, tzn. údržbě, bezpečnostní službě, firmám provádějícím revize, servis či opravy zařízení,** a to kdykoliv o to bude požádán; v případě vyžádání provozovatele NJ v doprovodu zástupce Správy objektu;
- **v případě úrazu jakéhokoliv návštěvníka NJ** o tom musí být vždy informována Správa objektu, která se zúčastní řešení a zaznamená všechny potřebné detaily;
- **v případě pojistné události** je nutné o případu do všech detailů informovat Správu objektu.
- Nájemce musí **neprodleně informovat Správu objektu o poruše nebo odpojení požárního nebo zabezpečovacího zařízení jako jsou EPS, místní rozhlas či odvod tepla a kouře, apod.;**



- Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Správy objektu pronajmout své prostory třetímu subjektu.

21.3 SPOLEČNÉ PROSTORY

K plochám ve společném užívání (Společné prostory) zejména patří:

21.4 OMEZENÍ HLUKU A ZÁPACHU

Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni nerušit návštěvníky paláce v prostorách určených pro veřejnost.

Nájemce nemá povoleno vykonávat různé aktivity mimo svou NJ bez souhlasu Správy objektu, jedná se např. o pořádání hudebních produkcí, charitativních akcí, sbírek, rozdávání prospektů či reklamních průzkumů.

Aktivity Nájemce uvnitř jeho NJ nesmí hlukem, zápachem či jinak obtěžovat návštěvníky a zaměstnance objektu (např. příliš hlasitou produkci rozhlasového přijímače, TV či amplionů).

Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil návštěvníky a ostatní. Zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů, přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů atd., které by bylo možno slyšet mimo Prostory pronajaté Nájemci, pokud není v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

Do objektu nelze přinášet žádné nebezpečné, zdraví ohrožující či zapáchající materiály nebo materiály mimořádně hořlavé, které jsou zakázány v právních nebo jiných předpisech, směrnicích bezpečnostních služeb či v pojistných smlouvách.

S výjimkou prostor určených a vybavených k tomuto účelu je vaření v kterékoli části objektu zakázáno, výjimku může povolit Správa objektu.

21.5 STAVEBNÍ ÚPRAVY V JEDNOTCE

Nájemce v rámci protokolárního převzetí prostoru Nájemní jednotky přebírá veškeré rozvody, případná přípojná místa EL silnoproudu, EL slaboproudu, vody, kanalizace, VZT, RTCH, EPS, MR, EZS (vč. projektové dokumentace). Tato technická zařízení musí respektovat a zabránit jejich poškození.

Jakékoli úpravy, demolice, změny, instalace nebo stavební práce jakékoli povahy ve Výlučných prostorách Nájemce mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu Správce objektu. Případné práce musí být prováděny tak, aby byly v souladu s přílohami Nájemní smlouvy a příslušnými předpisy. **Nájemce je zejména povinen včas požádat** o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení) a zajistit, že jakékoli **práce** prováděné ve Výlučných prostorách Nájemce nad rámec běžné údržby specifikované v Nájemní smlouvě **bude provádět osoba k příslušným pracím oprávněná s uzavřenou pojistnou smlouvou kryjící odpovědnost za škodu způsobenou řemeslnou a/nebo stavební činností.** Pojistná smlouva a pojistné podmínky musí být k dispozici ke kontrole a odsouhlasení Správci objektu nebo Pronajímateli. Na žádost Pronajímatele nebo Správce objektu předloží Nájemce také Pronajímateli aktuální jmenný seznam všech osob zhotovitele(ů) Nájemce majících přístup do nebo k Výlučným prostorám Nájemce při provádění jakýchkoliv prací v nebo na těchto prostorech pro Nájemce.

Před započítím stavebních úprav je Nájemce povinen předat Správě objektu kompletní projektovou dokumentaci (4x tištěné pare + 1CD) k písemnému schválení. Bez schválení Pronajímatele není možné stavební práce zahájit. Po ukončení prací je Nájemce povinen předat Správě objektu kompletní dokumentaci skutečného provedení (1x tištěná verze + 1CD). Podrobněji viz „Pravidla pro výstavbu a provádění prací v objektu Clam Gallas“, zpracovatel správce objektu.



21.6 SKLADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Pravidla skladového hospodářství budou určena na základě předmětu činnosti jednotlivých nájemců.



21.7 OZNAČENÍ PROVOZOVNY, ČIŠTĚNÍ, MYTÍ, ÚKLID, ÚPRAVA

Prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely specifikované v Nájemní smlouvě jako Dohodnuté užívání (jak je definováno v Nájemní smlouvě). Proto je každý Nájemce povinen udržovat svoji Provozovnu a přilehlé prostory v dobrém a reprezentativním stavu.

Jestliže jakékoli veřejnosti přístupné Prostory, jakož i Prostory, které jsou pro veřejnost viditelné (zejména se jedná o průčelí, okenice, dekorace a instalace), budou ve stavu, který může mít negativní dopad na vzhled nebo estetický charakter celé budovy paláce Clam Gallas, bude Správce objektu oprávněn, po předchozím upozornění, nechat na náklady příslušného Nájemce tyto Prostory renovovat, nebo nechat provést takové práce, aby dotyčné Prostory byly pohledu veřejnosti zakryty. Prostory budou stále udržovány v perfektním reprezentativním stavu.

Nájemce bude dodržovat pravidla, která Správce objektu stanoví pro úklid Prostor, zejména pokud jde o časový rozvrh a odvoz odpadků a dalšího odpadu

21.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nájemce jako původce odpadu je ve smyslu platných předpisů povinen vést evidenci odpadů. V objektu jsou nádoby na ostatní tříděný odpad. Nájemci a jejich odpovědní zaměstnanci jsou povinno třídit odpad do vyhrazených nádob.

Každý zaměstnanec Nájemce přicházející do styku s odpadovým hospodářstvím musí projít vstupním školením a obnovit si ho vždy po roce; toto školení zajistí jeho přímý nadřízený a o jeho proběhnutí informuje Správu objektu.

Vývoz odpadů z nájemních jednotek a přístup do prostor Odpadového hospodářství je možný v době od

Ve výjimečných případech, na základě žádosti, může Správa objektu povolit odvážení odpadků v jinou dobu.

Je zakázáno odkládat odpad z NJ do míst v objektu, která k tomu nejsou určena, například do veřejných prostor, do košů na nádvoří, v pasážích, do chodeb určených k evakuaci osob či na schodiště.

Každý Nájemce je povinen odstranit z prostor objektu veškerý speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, různý elektronický odpad, kovový šrot, štěrk atd.) na vlastní náklady,

Pokud se u některého nájemce vyskytují odpady zařazené dle platných předpisů do kategorie nebezpečný odpad, jsou tito nájemci povinni disponovat souhlasem k nakládání s nebezpečnými odpady.

GASTRO odpad bude v příslušných jednotkách ukládán v jednorázových obalech, které budou dále shromažďovány v nádobách s uzavíratelnými těsnícími víky v m.č.061.

Spalování odpadu v objektu i na jeho pozemcích je zakázáno. Správce objektu zajistí odvoz odpadu z míst určených k tomuto účelu, a to tak, že odvozem odpadu pověří buď své zaměstnance, nebo třetí osoby, které odvoz a svoz odpadu mají jako předmět podnikání.

V případě, že Správce objektu bude organizovat odvoz elektrických článků jakéhokoli druhu, zavazuje se Nájemce, že bude respektovat jakékoli vydané pokyny, týkající se jejich odvozu včetně participace na nákladech s tímto souvisejících.

Nájemci objektu jsou povinni v souladu s ustanoveními zákona č. 125/1997 Sb. (Zákon o odpadech) a následných vyhlášek ČR třídit komunální odpad z nebytových prostor na následující složky:

- Papír a papírová lepenka
- Sklo
- Plasty
- Ostatní komunální směsný odpad
- GASTRO odpad



Likvidaci výrobků podléhající zpětnému odběru ve smyslu platných předpisů si každý Nájemce zajišťuje sám. Je povinen tyto výrobky skladovat v rámci svých vlastních skladovacích prostor, případně informovat zákazníky o nejbližším předávacím místě.

21.9 POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Nájemce je povinen seznámit své zaměstnance s podmínkami požární ochrany stanovenými právními předpisy platnými v ČR a platnými předpisy Centra.

Všichni zaměstnanci Nájemce musí být řádně proškoleni v oblasti PO, včetně seznámení s místními podmínkami v objektu. **Nájemce odpovídá za vypracování vlastní dokumentaci požární ochrany** (požární řády, ad.).

V případě použití otevřeného plamene nebo v případě provádění jiných činností, které by mohly mít vliv na zařízení požární ochrany umístěné v objektu, je Nájemce povinen předem informovat správu Správce objektu a ostrahu objektu tak, aby mohla být učiněna příslušná opatření.

Je zakázáno vnášet do prostor paláce CG nebezpečné nebo hořlavé látky či předměty, výbušniny, jakékoli zbraně a střelivo. Za porušení tohoto zákazu svými zaměstnanci či firmami pracujícími pro Nájemce odpovídá v plné míře Nájemce a on ponese veškerou odpovědnost za případné škody.

Každý Nájemce je povinen vybavit svou NJ podle předmětu podnikání v ní předepsanými prvky požární ochrany, které jsou dány předpisy nebo které jsou požadovány Správcem objektu nebo požárním specialistou dle nájemní smlouvy. Hasicí přístroje musí být udržovány v pohotovostním stavu. Veškerá samočinná hasicí zařízení a jiná vyhrazená požárně bezpečnostní zařízení musí splňovat požadavky příslušných předpisů.

Místa s prvky protipožární ochrany (přenosné hasicí přístroje, ovládání PBZ, nouzové východy, ...) musí být v každé situaci viditelná a přístupná. Kromě toho bude každý Nájemce plně respektovat veškeré související platné právní předpisy, požárně-bezpečnostní řešení objektu i Výlučných prostor Nájemce, jakožto i předpisy a pokyny Správce objektu.

Nájemci, kteří budou mít ve svých Prostorách k dispozici přenosné hasicí přístroje či hydranty jsou povinni udržovat tato zařízení zapečetěná a připravená v pohotovosti pro případ potřeby, a bude-li to nutné, a musí umožnit pracovníkům správy objektu přístup k těmto zařízením.

K zajištění účinnosti požárních hlásičů se nesmí žádné zboží skladovat nad 60 cm pod hlásič EPS. Mimoto musí maximální skladovací výška v Prostorách odpovídat platným předpisům a musí být v souladu s limity stanovenými v pojistných pravidlech.

Nájemce je povinen udržovat předepsané hasicí přístroje v pohotovostním stavu. Za účelem převzetí odpovědnosti za požární bezpečnost objektu je Správce objektu oprávněn kontrolovat interiér NJ nebo nechat NJ (včetně částí nepřístupných veřejnosti) zkontrolovat specializovanou společností na náklady Nájemce. Toto opatření se týká zejména kontroly požárních zařízení.



21.10 ZABEZPEČENÍ PROTI KRÁDEŽI

K předcházení vzniku mimořádných událostí a pro minimalizaci následků je nutné rozpoznat zdroje rizik a definovat činnosti potřebné k zajištění bezpečnosti majetku a osob.

Správce objektu neodpovídá za zabezpečení ochrany NJ proti krádeži. Je na každém Nájemci, aby své NJ účinně zabezpečil proti vniknutí či vloupání.

Nájemce souhlasí, že v případě jeho nepřítomnosti v NJ, pokud hrozí škoda nebo újma na majetku či zdraví nebo již vznikla, ať Pronajímateli nebo třetí osobě (např. požár, poškození NJ třetí osobou apod.), je Pronajímatel a/nebo Správce objektu oprávněn za účelem vstupu do NJ použít generální klíč. O použití generálního klíče bude sepsán protokol, který na požádání předloží Správce objektu Nájemci k nahlédnutí. Správce objektu v těchto případech vyvine přiměřené úsilí, aby Nájemce nebo jeho oprávněné zástupce informoval o použití generálního klíče. Generálním klíčem se pro účely tohoto Řádu rozumí klíč k zámku, jimiž Nájemce vybaví NJ v souladu s pokyny Pronajímatele.

Nájemce je povinen ve svých prostorách strpět přítomnost zaměstnanců bezpečnostní služby a plnění jejich úkolů. Zaměstnanci bezpečnostní služby jsou oprávněni vstoupit do NJ nad rámec výše uvedeného i v nepřítomnosti Nájemce (avšak pouze v případě hrozícího nebezpečí či havárie), aby mohli učinit veškerá opatření nezbytná k ochraně objektu. Před tímto vstupem se musí ostražiti pokusit kontaktovat oprávněnou osobu Nájemce, proto je nutná pravidelná aktualizace kontaktů. V případě ztráty klíče od zámku, zahrnutého do systému Generálního klíče je Nájemce povinen prostřednictvím Správy objektu a na vlastní náklady zajistit přestavbu zámku a výrobu nových klíčů minimálně v počtu, ve kterém mu byly klíče předány Správou objektu.

21.11 POJIŠTĚNÍ

Nájemce je povinen uzavřít pojistné smlouvy, jejichž uzavření Nájemní smlouva předpokládá (v případě jakýchkoliv úprav, demolic, změn, instalací, stavebních prací jakékoli povahy v NJ, technických a stavebních úprav NJ, zařizovacích prací v NJ nebo do NJ zabudovaných a/nebo připevněných zařízení pak zajistí uzavření dodatečné pojistky a oznámení výše uvedených prací svým pojistitelům.

Nájemce je povinen na požádání poskytnout pojistnou smlouvu a pojistné podmínky ke kontrole a odsouhlasení Správci objektu nebo Pronajímateli. Tuto povinnost Nájemce nemá v rozsahu, v němž pojištění zajišťuje Pronajímatel.