

SML 2023/306/4

**DODATEK č. 4
ke koncesní smlouvě č. SML 2023/306
ze dne 4. 9. 2023,**

schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-4-007-23, ze dne 22. 2. 2023,

**ve znění Dodatku č. 1, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-9-005-23
ze dne 15. 11. 2023**

**ve znění Dodatku č. 2, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-11-017-
24 ze dne 28. 2. 2024**

**ve znění Dodatku č. 3, schváleného usnesením Radou městské části Praha 12 č. R-88-019-24 ze
dne 20. 8. 2024**

Smluvní strany:

Městská část Praha 12

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,

143 00 Praha 4 – Modřany,

IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000762389/0800,

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

PRIOR 12 s.r.o.,

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,

IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové

pod sp. zn. C48132,

bank. spojení: Komerční Banka a.s., č. účtu: 123-4815040247/0100,

zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti

(dále jen „**Koncesionář**“)

se dohodly na této změně a doplnění Koncesní smlouvy č. SML 2023/306

ze dne 4. 9. 2023 (dále jen „**Smlouva**“):

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že z dosavadní projektové přípravy vyplynuly nové technické dopady na území, které nebyly Smluvními stranami předpokládány, dohodly se Smluvní strany na úpravě místa provádění Díla, respektive na rozšíření rozsahu řešeného území projektu.

S ohledem na nutnost provedení stavebně-technického průzkumu stávajícího objektu Obchodního domu, který nemohl být z důvodu nedostatečné součinnosti předchozího provozovatele proveden před převzetím stávajícího objektu Obchodního domu Koncesionářem, se Smluvní strany dohodly na úpravě Milníku D Projekt demolice, respektive na prodloužení termínu pro jeho splnění, a to o nezbytnou dobu potřebnou pro provedení těchto prací.

Dále se Smluvní strany na základě žádosti Koncesionáře ze dne 14. 11. 2024 dohodly v souladu s odst. 8.1 a 8.2 Smlouvy na aktualizaci Seznamu Poddodavatelů, kdy bude seznam rozšířen o společnosti LOXIA a.s. a FETTERS management s.r.o., které budou Významnými poddodavateli dle odst. 8.1 Smlouvy a společnost Savills CZ, s.r.o. bude nahrazena společností Cushman & Wakefield, s.r.o. v souladu s odst. 8.2 Smlouvy.

Smluvní strany proto uzavírají tento Dodatek, jehož účelem je úprava smluvního vztahu založeného Smlouvou tak, aby reflektoval výše uvedené změny.

1. ZMĚNA SMLOUVY

- 1.1. Předmětem Dodatku je úprava Smlouvy z důvodů popsaných v preambuli. Smluvní strany se dohodly, že se Smlouva mění tak, jak je popsáno níže.
- 1.2. Příloha č. 1 Smlouvy Zadání se ruší a nahrazuje se zněním Přílohy č. 1 tohoto Dodatku.
- 1.3. Odst. 1.1.1 Přílohy č. 1 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„Rozsah území je dán pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou zároveň ve správě MČ. Jedná se o p.č. 4400/106, 4400/107, 4400/108, 4400/109, 4400/110, 4400/460, 4400/461, 4400/456, 4400/457, 4400/112, 4400/473, 4400/454 vše v k.ú. Modřany (dále pro účely této přílohy též „Pozemek“).“
- 1.4. Do odst. 1.1.3 Přílohy č. 1 Smlouvy se doplňuje zvýraznění dotčeného území v platném Územním plánu.
- 1.5. Příloha Smlouvy č. 3 Milníky se ruší a nahrazuje se zněním Přílohy č. 2 tohoto Dodatku.
- 1.6. Příloha Smlouvy č. 8 Seznam Poddodavatelů se ruší a nahrazuje se zněním Přílohy č. 3 tohoto Dodatku.
- 1.7. Příloha Smlouvy č. 11 Realizační tým se ruší a nahrazuje se zněním Přílohy č. 4 tohoto Dodatku.
- 1.8. Ostatní ustanovení Smlouvy vč. jejích příloh výslovně neměněných tímto Dodatkem zůstávají beze změn.

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku tvoří tyto přílohy:
- Příloha č. 1: Aktualizované Zadání
 - Příloha č. 2: Aktualizované Milníky
 - Příloha č. 3: Aktualizovaný Seznam Poddodavatelů
 - Příloha č. 4: Aktualizovaný Realizační tým
- 2.3. Tento Dodatek se uzavírá v elektronické podobě.
- 2.4. Tento Dodatek byl v souladu s usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-11-017-24 ze dne 28. 2. 2024 a schválen Radou městské části Praha 12 usnesením č. R-113-026-25 ze dne 11. 3. 2025 nadpoloviční většinou hlasů členů Rady.

**Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly, že s jeho obsahem souhlasí
a na důkaz toho k němu připojují svoje podpisy.**

Zadavatel

Koncesionář

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA

starosta

.....
Ing. Radek Mrázek, MBA

jednatel

**Příloha č. 1 Dodatku
Aktualizované Zadání**

Tvoří samostatný dokument

Příloha č. 2 Dodatku
Aktualizované Milníky

Příloha č. 3 Smlouvy
Milníky

Uvedené milníky již obsahují proces odsouhlasení Zadavatelem či Správcem stavby, je-li vyžadován. V případě opoždění Zadavatele při procesu odsouhlasení, se adekvátně prodlužují návazné termíny dalších jednotlivých milníků.

Označení činnosti pro počítání času v kalendářních dnech	Činnost / Milník	Maximální termín požadovaný Zadavatelem, přičemž Koncesionář je oprávněn plnit dříve (kalendářní dny)	Zkrácení maximálního termínu navržené zájemcem o koncesi oproti požadavku Zadavatele (kalendářní dny)
A	Datum účinnosti Smlouvy	-	NEVYPLŇOVAT
A ₀	Konec lhůty pro odmítnutí jednoho z návrhů vizualizace Objektů dle nabídky Koncesionáře na Veřejnou zakázku, podle odst. 6.8 této Smlouvy Zadavatelem.	A + 14	NEVYPLŇOVAT
B	Datum převzetí stávajícího OD do správy koncesionářem	První den měsíce následujícího po 1 roce od data účinnosti Smlouvy	NEVYPLŇOVAT
B ₀	Alternativní Návrh řešení / tj. akceptace alternativního Návrhu řešení Správcem stavby	A + 180	NEVYPLŇOVAT

C	STUDIE STAVBY ve smyslu odst. 13.3. této Smlouvy / tj. akceptace návrhu Studie stavby Správcem stavby	A + 413	A + 413
D	PROJEKT DEMOLICE / Podání úplné žádosti o odstranění stavby, jejíž součástí je projekt demolice odsouhlasený Správcem stavby	C + 150	C + 150
G	DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU ve smyslu odst. 13.9. a násl. této Smlouvy (DPZ) / tj. podání úplné žádosti o Povolení záměru, jejíž součástí je kompletní DPZ odsouhlasená Správcem stavby (Zadavatelem)	D + 396	D + 396

H	STAVEBNÍ ŘÍZENÍ / Právní moc Stavebního povolení	G + Délka stavebního řízení (délka stavebního řízení = počet dnů mezi datem vyznačeným na podání žádosti o stavební povolení podané vč. úplného DSP a datem nabytí právní moci Stavebního povolení)	NEVYPLŇOVAT
I	VÝPOVĚĎ STÁVAJÍCÍCH NÁJEMNÍCH SMLUV V OD	H + 10	NEVYPLŇOVAT
J	UKONČENÍ PROVOZU STÁVAJÍCÍHO OD	I + 30	NEVYPLŇOVAT
K	DOKUMENTACE PŘÍPRAVNÝCH PRACÍ ve smyslu ucelené části Dokumentace pro provádění stavby ve smyslu odst.13.13. a násl. této smlouvy / Akceptace DPP Správcem stavby	D + 120 + tolik o kolik dnů délka stavebního řízení převyšší 75 dnů	D + 120 + tolik o kolik dnů délka stavebního řízení převyšší 75 dnů
L	Den převzetí staveniště pro přípravné práce a demolici	J + 5	NEVYPLŇOVAT
M	DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY ve smyslu odst. odst.13.13. a násl. této Smlouvy (DPS) / Akceptace DPS Správcem stavby	H + 200 + tolik o kolik dnů délka stavebního řízení převyšší 75 dnů	H + 200 + tolik o kolik dnů délka stavebního řízení převyšší 75 dnů

N	Den převzetí staveniště pro provádění stavby	M + 15	NEVYPLŇOVAT
-	Realizace Stavby	-	-
O	Demolice stávajícího objektu + Založení Stavby	L + 200	L + 200
P	Hrubá Stavba	N + 330	N + 330
Q	Praktické dokončení Stavby	N + 670	N + 670
R	Uvedení Stavby do provozu	N + 685	N + 685
Zadavatelem stanovené maximální zkrácení lhůty mezi účinností Smlouvy a termínem plánovaného Uvedení Stavby do provozu činí:			560
Koncesionářem navržené zkrácení činností C, D, E, G, K, L, M, O, P, Q a R zkracuje maximální termín plánovaného Uvedení Stavby do provozu o:			0

Příloha č. 3 Dodatku
Aktualizovaný Seznam Poddodavatelů

Příloha č. 8 Smlouvy
Seznam Poddodavatelů

Obchodní firma	Cushman & Wakefield, s.r.o.
Sídlo	Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00. Praha 1
IČO	496 12 620
E-mail	*****
Telefon	*****
Specifikace subdodávek	Správa budovy

Obchodní firma	LOXIA a.s.
Sídlo	Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, Česká republika
IČO	694 49 516
E-mail	*****
Telefon	*****
Specifikace subdodávek	Generální projektant – architektonické služby, projekční služby a inženýring

Obchodní firma	FETTERS management, s.r.o.
Sídlo	Nad údolím 126/31, 147 00 Praha 4, Česká republika
IČO	014 05 471
E-mail	*****
Telefon	*****
Specifikace subdodávek	Projektový management – řízení projektu

Příloha č. 4 Dodatku
Aktualizovaný Realizační tým

Příloha č. 11 Smlouvy
Realizační tým

Pozice	Projektový manažer
Jméno a příjmení	*****
Adresa	*****
E-mail	*****
Telefon	*****

Pozice	Projektant
Jméno a příjmení	*****
Adresa	*****
E-mail	*****
Telefon	*****

Pozice	Stavbyvedoucí
Jméno a příjmení	*****
Adresa	*****
E-mail	*****
Telefon	*****

Pozice	Provozní manažer 1
Jméno a příjmení	*****
Adresa	*****
E-mail	*****
Telefon	*****

Pozice	Provozní manažer 2
Jméno a příjmení	*****

Adresa	*****
E-mail	*****
Telefon	*****

Příloha č. 1 Dodatku

Aktualizované Zadání

Příloha č. 1 Smlouvy

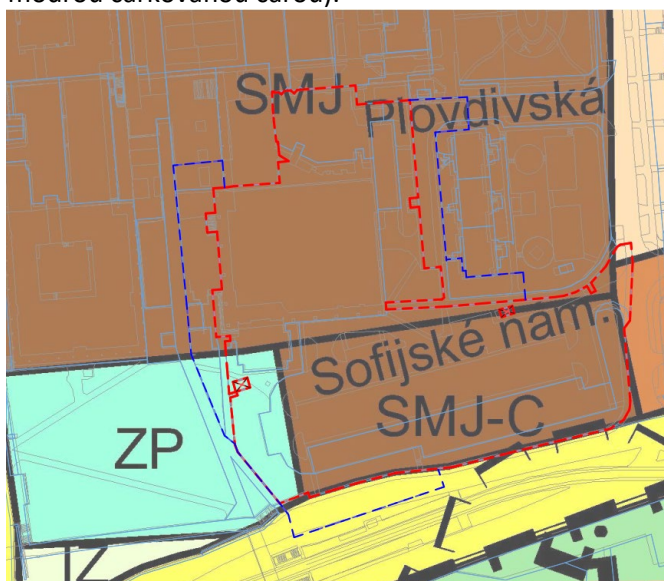
Zadání

Obsah

PŘÍLOHA Č. 1	1
LOKALITA	2
1.1.1 Rozsah	2
ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU	3
1.2 Požadavky na umístění Stavby	3
1.3 Současné limity využití lokality	3
1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby	4
1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva	5
1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí	6
1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany..	6
CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	6
PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY	7
1.8 Parkování	7
1.9 Obchodní prostory	7
1.10 Administrativní prostory	8
1.11 Bydlení	8
1.12 Byty k prodeji	10
SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE	11
1.13 Základní parametry Objektu	11
1.14 Využití Stavby	11
1.15 Standard navrhované Stavby	11
1.16 Stavební konstrukce	12

LOKALITA

- 1.1.1 Rozsah území je dán pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou zároveň ve správě MČ. Jedná se o p.č. 4400/106, 4400/107, 4400/108, 4400/109, 4400/110, 4400/460, 4400/461, 4400/456, 4400/457, 4400/112, 4400/473, 4400/454, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou svěřeny správě nemovitostí MČ vše v k. ú. Modřany (dále pro účely této přílohy též „Pozemek“). K pozemkům, které nejsou ve svěřené správě nemovitostí MČ se MČ zavazuje získat nezbytnou součinnost hl. m. Prahy pro provádění nezbytných činností Koncesionáře, pokud nebudou MČ svěřeny do správy nemovitostí.
- 1.1.2 Z pohledu platného územního plánu se zde nachází tři funkční plochy – SMJ (smíšené městské jádro) bez koeficientu, SMJ-C, ZP a OB.
- 1.1.3 Zvýraznění dotčeného území v platném Územním plánu (území vyznačené červenou a modrou čárkovanou čarou):



- 1.1.4 Za účelem realizace dočasných konstrukcí, jako jsou například zemní kotvy a konstrukce zajištění stavební jámy, změna dopravního vedení atp. a dále za účelem realizace podzemních vedení inženýrských sítí a jejich příslušenství nebo přeložek stávajících, ale i pro přístup ke Stavbě či staveništi mohou být dotčeny i další pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřené do správy nemovitostí MČ. V takovém případě se MČ zavazuje takovéto pozemky Koncesionáři pro nezbytné činnosti poskytnout nezbytnou součinnost k obstarání souhlasu k činnostem Koncesionáře. Ustanovení tohoto odstavce bude uměřeně aplikováno i pro případ dodatečně požadovaných úprav staveb například za účelem estetického zhodnocení povrchů, oprav atp.
- 1.1.5 Na pozemku p.č. 4400/474, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, je aktualizovaným návrhem Stavby umístěna komunikace a vjezdová rampa vč příslušenství. MČ se zavazuje vynaložit veškeré rozumně očekávatelné úsilí za účelem získání tohoto pozemku do správy nemovitostí nebo k němu získat jiná potřebná práva (např. získat jej do výpůjčky) a poskytnout jej Koncesionáři za účelem realizace Stavby. Do doby svěřen se MČ zavazuje získat souhlas s realizací Stavby.
- 1.1.6 Na pozemku p.č. 4400/472, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, je aktualizovaným návrhem Stavby umístěna zeleň a zpevněná plocha parkovacího stání. MČ

se zavazuje vynaložit veškeré rozumně očekávatelné úsilí za účelem získání tohoto pozemku do správy nemovitosti nebo k němu získat jiná potřebná práva (např. získat jej do výpůjčky) a poskytnout jej Koncesionáři za účelem realizace Stavby. Do doby svěření se MČ zavazuje získat souhlas s realizací Stavby.

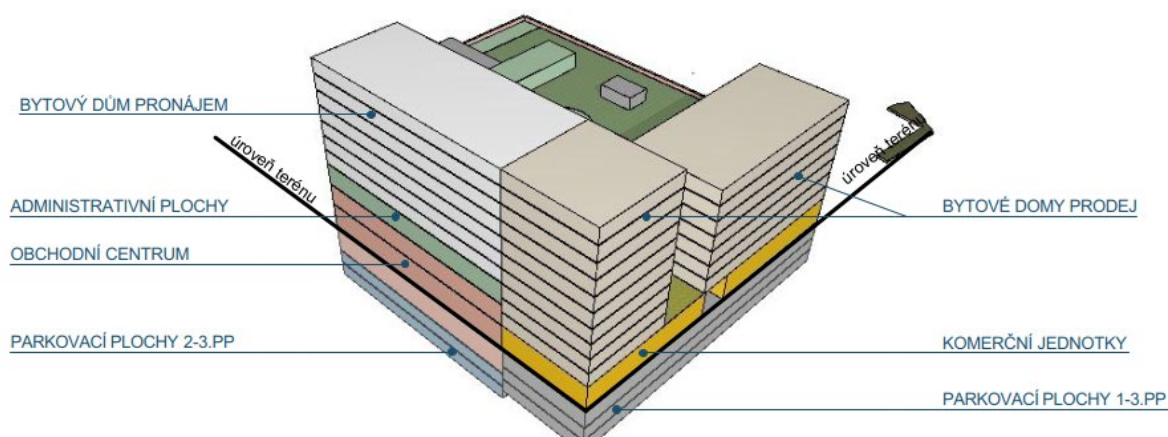
ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU

1.2 Požadavky na umístění Stavby

- 1.2.1 Nadzemní část Stavby (Staveb) bude výhradně umístěna v rámci funkční plochy SMJ, přičemž kapacita parkování může být umístěna ve funkční ploše SMJ-C
- 1.2.2 Stavba (Stavby) má svým architektonickým, urbanistickým řešením a zpracováním podnítit zlepšení kvality veřejného prostoru a doplnit stávající centrum Prahy 12– Sofijské náměstí.
- 1.2.3 Umístění Stavby, případně staveb musí respektovat případné budoucí vedení linky metra v dotčené lokalitě a předpokládané umístění stanice metra „Sofijské náměstí“ včetně rezervy pro vstup do Objektu přímo ze stanice metra
- 1.2.4 V rámci přípravy projektu je možná případná úprava koeficientu výstavby stávajícího ÚP nebo případné umístění části Stavby tak, aby v případě budoucí změny územního plánu byla možná další výstavba v rámci nevyužité části Pozemku.

1.3 Současné limity využití lokality

- 1.3.1 Maximální výšková úroveň Stavby může být 11 nadzemních podlaží při fasádách směřujících k Sofijskému náměstí, dále na nároží k Sofijskému náměstí a parkovišti a 8 nadzemních podlaží při fasádách směřujících ke stávajícímu parkovišti; směrem ke stávajícím panelovým domům v ulici Plovdivská č.p. 3266/2, 3265/4 a 3264/6 mohou být maximálně 3 nadzemní podlaží, počet podzemních podlaží je jedno až tři viz obrázek níže:



- 1.3.2 Projekt bude na základě současných limitů platného územního plánu obsahovat níže uvedená funkční využití a v jednotlivých kategoriích splňovat definované limity ploch:

FUNKCE	Minimální HPP ¹ [m ²]	Maximální HPP ¹ [m ²]
Obchodní prostory ² (hlavní funkce)	7.000	15.000
Administrativní prostory ³	1.800	12.000
Bydlení ⁴ (byty ve vlastnictví Zadavatele)	2.500 (50 bytů)	7.000 (140 bytů)
Případné bytové jednotky určené k prodeji ⁵	0	7.500
Případné komerční jednotky k prodeji	0	1.500
Celkem maximální plocha	13.550	29.500

- 1.3.3 V případě navýšení koeficientu výstavby v rámci ÚP a možné další výstavby bude HPP řešena v rámci jednání v daný moment mezi MČ P12 a Koncesionářem.

1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby

- 1.4.1 Stavba (Stavby) na místě bývalého obchodního centra Prior mají svým architektonickým a urbanistickým řešením a zpracováním plnit reprezentativní doplnění stávajícího centra Prahy 12. Architektonicko-urbanistickým řešením a umístěním bude Stavba (Stavby) dopravně navazovat na stávající systém dopravy. V rámci koncepce by měly být hledány optimální objemové kapacity navrhovaných staveb v souladu s tímto zadáním a s ohledem na urbanistický kontext území. Navrhovaná stavba bude tvořit moderní dominantu v rámci své lokality. Součástí návrhu bude dotvoření prostoru náměstí přiměřeně velkou nástupní plochou. V případě umístění více staveb na pozemku bude prostor mezi nimi pojednán koncepčně s veřejným mobiliářem dle doporučení IPR. Součástí tohoto prostoru budou vhodné sadové úpravy plynule přecházející do části pozemku ZP dle ÚP, která je nezastavitelná.
- 1.4.2 Zadavatel preferuje přesun pobočky pošty ze stávajícího objektu na pozemku p. č. 4400/76, k.ú. Modřany a její zakomponování v rámci prostor Stavby.
- 1.4.3 Případné bytové jednotky určené k prodeji budou umístěny v samostatném objektu, provozně a technicky nezávislém na hlavní Stávbě, přičemž objekty mohou k sobě přiléhat fasádami. Příslušnou zastavěnou část pozemku tímto objektem v rámci přípravy Koncesionář oddělí tak, aby v objektu mohlo vzniknout SVJ. Plocha takto odděleného

¹ Hrubá podlahová plocha (GFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

² Ve smyslu Obchody lokální (SOL) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území: „Stavby pro maloobchodní prodejní jednotky sloužící k přímému prodeji spotřebiteli, s případným podílem komunálních služeb, sublokálního nebo lokálního významu, včetně souvisejících ploch. Typicky supermarket, centra obchodu a služeb, městské obchodní domy“, s možným doplněním o Služby komunální (SLK): „Stavby převážně pro služby komunální, drobné služby opravárenské a servisní v rámci obytné zástavby, včetně souvisejících ploch. Typicky kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře, poradenské služby“ a možným doplněním o budovy pro zdravotnická zařízení.

³ Ve smyslu Administrativa (SAM) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území: „Stavby pro kancelářské plochy sloužící jako sídla privátním firmám, pobočkám bank apod., nebo volně pronajímatelné, včetně souvisejících ploch“, s možným doplněním o Obchody lokální (SOL), Služby komunální (SLK) a možným doplněním o budovy pro zdravotnická zařízení atd.

^{4,5} Ve smyslu Bytové domy (BD) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území: „Stavby pro bydlení obvykle o více než 3 nadzemních podlažích a více než 3 bytech a související plochy“

pozemku bude maximálně 4.000 m². V rámci zbývajících části prostoru Stavby následně vznikne možnost přístupu k tomuto objektu (věcné břemeno přístupu).

- 1.4.4 Ve funkční ploše SMJ-C může být umístěn samostatný objekt garáží využívající sklon terénu, kdy v části přiléhající k Sofijskému náměstí může vystupovat nad terén a při ulici Jordana Jovkova bude zcela zapuštěn. Stropní konstrukci tohoto polozapuštěného objektu bude možné využít k parkování.

1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva

- 1.5.1 Přístup ke Stavbě bude stávající z ulice Jordana Jovkova a z ulice Plovdivská (zásobovací dvůr).
- 1.5.2 V současné době se zde nachází hromadné venkovní parkoviště částečně využívané pro potřeby návštěvníků Sofijského náměstí a OD Prior a částečně rezidenty z okolních objektů. V rámci Stavby nových parkovacích ploch (kapacit) bude zachováno 80 parkovacích míst pro obyvatele okolních domů. Tyto parkovací plochy je možné zahloubit včetně přístupu k parkovacím místům určeným pro jednotlivé funkční náplně Stavby, včetně případného samostatného objektu pro bytové jednotky určené k prodeji.
- 1.5.3 Parkovací místa pro obyvatele okolních domů budou primárně bezplatná a jejich zpoplatnění bude podléhat rozhodnutí Zadavatele, přičemž výběr těchto plateb bude zajišťovat Koncesionář a hradit ho na účet Zadavatele ve formě zvýšeného Pachtovného. O případném režimu oprávnění uživatele k parkování na těchto místech bude rozhodovat Zadavatel.
- 1.5.4 Zásobování Stavby bude mimo jiné probíhat ze stávajícího zásobovacího dvora na pozemku p.č. 4400/106, který v rámci koncese bude zrekonstruován a bude dále sloužit jako zásobovací přístup i pro stávající objekty na sousedních pozemcích a dále bude zásobování Stavby probíhat z jak ze stávajících, tak nově navržených zpevněných ploch a komunikací z ulice Jordana Jovkova, jižně při pozemku p.č. 4400/473 a pozemcích navazujících.
- 1.5.5 Součástí návrhu bude koncepce všech druhů dopravy, včetně koncepce návazných komunikací pro pěší na městskou hromadnou dopravu, včetně rezervy pro přímý vstup do budoucí stanice metra.
- 1.5.6 Doprava v klidu bude dimenzována podle platných právních předpisů, nyní to je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby a Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) v platném znění. V míře, v jaké to právní předpisy a prostorové možnosti vymezených pozemků umožní, je preferováno umístění parkovacích míst do suterénních podlaží. Zpevněná venkovní plocha pro dopravu v klidu bude pro automobily minimalizována.
- 1.5.7 Specifické požadavky na plnění funkce města při ochraně civilního obyvatelstva budou navrženy dle příslušné legislativy.
- 1.5.8 V případě výstavby bytových a komerčních jednotek⁶ určených k prodeji, bude prostor parkování pro tyto jednotky technicky i funkčně oddělen od zbývajících stavebních konstrukcí a prostor tak, aby mimo jiné stál na v budoucnu samostatném pozemku. V případě nutnosti je možné z dopravních důvodů sdružit obsluhu garáží do jednoho vjezdu/výjezdu. Průjezd do oddělené části garáží pro jednotky k prodeji bude ošetřen formou věcného břemene. V prostoru garáží následně dojde k funkčnímu oddělení prostor garáží od zbývajících prostor. Tento průjezd bude opatřen automatickými vraty na dálkové ovládání.

⁶ Parkovacími plochami pro komerční jednotky k prodeji jsou myšlena místa pro zaměstnance, či majitele daných jednotek. Zákazníci budou využívat části parkovacích ploch pro funkční plochu Obchodních prostor.

1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí

- 1.6.1 Nově navrhovaná Stavba nebude vykazovat svým provozem negativní účinky na životní prostředí, neboť se jedná převážně o Objekt/y plnící funkci administrativní, obchodní a bytovou, který nezahrnuje provozy průmyslového charakteru, které by mohly zatěžovat okolí hlukem nebo chemickými zplodinami. Případné emise z provozu podzemního parkoviště a z provozovaného technického zařízení budovy budou vyvedeny nad střechu Objektu, nebudou nijak výrazně zatěžovat životní prostředí nad současný stav. Pouze po dobu výstavby dojde k dočasnému zatížení životního prostředí provozem Stavby, které bude omezeno technickými a organizačními opatřeními v souladu se stavebním povolením. Pokud to tvar pozemku a jeho kapacita umožní, budou volné plochy mimo plochu zastavěnou Objektem využity jako veřejný prostor v maximálně možné míře doplněné zelení.

1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany

- 1.7.1 Stavba musí vykazovat odolnost předepsanou obecně závaznými právními předpisy a závaznými a doporučenými normami pro objekty občanské vybavenosti.

CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

- 1.7.2 Zadavatel v rámci návrhu Stavby klade velký důraz na kvalitu prostředí jak uvnitř, tak vně Objektu/objektu a trvale udržitelný rozvoj území ve kterém se Stavba nachází.
- 1.7.3 Stavba bude navržena tak, aby splňovala mezinárodní certifikaci BREEAM⁷ alespoň ve stupni VERY GOOD, tj. ≥ 55 %, nebo klasifikaci LEED⁸ ve stupni SILVER, tj. ≥ 50 bodů.
- 1.7.4 V počátečním stádiu projektu koncesionář zvolí mezinárodní certifikaci, podle které bude v rámci přípravy projektu postupovat.
- 1.7.5 Projekt bude splňovat fázi certifikace jak projekční, tak realizační.
- 1.7.6 Na základě doložení zamýšleného záměru Koncesionářem bude provedena precertifikace Stavby ještě před samotným dokončením.
- 1.7.7 V případě volby certifikace BREEAM bude projekt komplexně posuzován v kategoriích management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění a inovace. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména zdraví a vnitřní prostředí, energie, voda a inovace.
- 1.7.8 V případě volby certifikace LEED bude projekt komplexně posuzován v kategoriích lokalita, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, materiály a zdroje, kvalita vnitřního prostředí, inovace a místní priority. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména místní priority, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, kvalita vnitřního prostředí a inovace.
- 1.7.9 V počáteční fázi projektu Koncesionář zvolí specialistu pro hodnocení certifikace BREEAM (BREEAM Assessor) nebo akreditovaného odborníka LEED (LEED Accredited Professional). Tento koordinátor zpracuje v rámci jednotlivých stupňů projektové dokumentace, jež budou podléhat akceptaci Zadavatelem, zprávu o aktuálním naplňování podmínek dané akreditace.

⁷ Building Research Establishment Environmental Assessment Method, britský certifikát

⁸ Leadership in Energy and Environmental Design, americký certifikát

PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY

- 1.7.10 Jednotlivé funkční náplně budou jasně definované ve hmotě Objektu.
- 1.7.11 Všechny funkce budou od sebe odděleny fyzicky s vlastními komunikačními jádry. Komunikační jádra lze slučovat pouze v případě, že tato slučování nebudou mít negativní, omezující vliv na samostatný provoz jednotlivých funkcí.
- 1.7.12 Stavba bude funkčně rozdělena na jednotlivé funkce s vlastním (nebo sdruženým pro více funkcí) přístupem z exteriéru.
- 1.7.13 Parter stavby bude vyčleněn pro obchodní prostory a přístup ke zbývajícím funkčním náplním, které budou umístěny ve vyšších podlažích.

Každý objekt bude mít vlastní připojení na síť technické infrastruktury s vlastními měřeními a jednotlivé jednotky budou umožňovat podružné měření spotřeby. Lze připustit sloučení připojení na síť technické infrastruktury do logických a funkčních celků, avšak vždy je nezbytné zajistit vlastní měření potřeb energií a v každém případě zajistit vlastní připojení na síť technické infrastruktury pro každého z budoucích vlastníků, resp. Společenstev vlastníků zvlášť. Vstupy a vjezdy do jednotlivých funkčních náplní lze taktéž slučovat, ale jen v případě, že tato slučování nebudou mít negativní, omezující vliv na samostatný provoz jednotlivých funkčních náplní.

1.8 Parkování

- 1.8.1 Výpočet parkovacích stání bude proveden dle PSP.
- 1.8.2 Parkovací plochy budou řešeny převážně v suterénních částech Objektu ve funkční ploše SMJ nebo v samostatné části Objektu ve funkční ploše SMJ-C.
- 1.8.3 Parkovací plochy určené pro jednotlivé funkce budou od sebe navzájem fyzicky odděleny, v případě neveřejných parkovacích míst budou přístupy řešeny kontrolním systémem vstupu (ACS).
- 1.8.4 Parkoviště bude sloužit pro osobní automobily (1a) dle aktualizované ČSN 73 6058 (v návrhu prokázat graficky funkčnost všech stání, zejména odstupy od svislých konstrukcí – minimálně 85 % parkovacích stání bude min. šířky 2,6 m, všechna parkovací stání budou splňovat Pražské stavební předpisy
- 1.8.5 V prostoru garáží navrhnout místnosti pro: úklid (doplněný o WC) a dalšími technickými prostory (např. kočárkárna v místě parkingu pro bydlení).
- 1.8.6 Bude-li to umožňovat dispoziční řešení, umístit v prostoru podlaží s parkováním pro bydlení sklepní kóje, alespoň v kapacitě pro 50 % bytových jednotek.

1.9 Obchodní prostory

- 1.9.1 Obchodní prostory budou přístupné přímo z okolního terénu s minimálním výškovým rozdílem oproti okolnímu prostředí (přístup bude řešen jako bezbariérový).
- 1.9.2 Hlavní vstupní prostor do prostor obchodní části bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem a bude dále pokračovat průchozí obchodní pasáží propojující Sofijské náměstí s okolní zástavbou.
- 1.9.3 Případné další vstupy do obchodních prostor z terénu budou řešeny též reprezentativně a budou jasně definovatelné ve fasádě Stavby.
- 1.9.4 Podružné přístupy do obchodní části Objektu z prostoru garáží budou řešeny pomocí travelátorů (případně eskalátorů) a výtahů umístěných v pasáži.

- 1.9.5 Prostor obchodní pasáže bude řešen tak, aby v případě výstavby stanice metra v rámci Sofijského náměstí bylo možné její reprezentativní napojení na vestibul stanice s případnými doplňkovými obchodními jednotkami. Návrh této dispoziční úpravy bude součástí jednotlivých stupňů PD až do dokumentace pro povolení záměru. V rámci dokumentace pro provedení stavby a dokumentace skutečného provedení bude umístěna pouze jasně definovaná grafická rezerva.
- 1.9.6 Atrium obchodní pasáže bude mít světlou výšku alespoň přes dvě podlaží, ideálně s denním osvětlením přes střešní světlíky nebo světlovody.
- 1.9.7 Část obchodních jednotek může být přístupná vlastním vstupem z exteriéru.
- 1.9.8 Obchodní prostory budou rozděleny na jednu dominantní obchodní jednotku s vlastními sklady a na doplňkové dílčí jednotky, které mají vlastní zázemí, bude-li to vhodné.
- 1.9.9 Jednotlivá podlaží určená pro obchodní prostory budou propojena eskalátory nebo travelátory a výtahy.
- 1.9.10 Obchodní pasáž bude osazena příslušným mobiliářem, minimálně jedním bankomatem a možností umístění informačního pultu.
- 1.9.11 Zásobování obchodních jednotek bude probíhat z ploch umístěných v podzemních podlažích či ze stávajícího parkoviště při ulici Jordana Jovkova, případně ze stávajícího dvora na ulici Plovdivská.
- 1.9.12 V celé stavbě a zejména v části obchodních prostor je zakázáno umísťovat nájemní jednotky související s hazardem a službami sexuálního charakteru.

1.10 Administrativní prostory

- 1.10.1 Preferované umístění prostor administrativy je v podlaží nad obchodními prostory. Případně je možné umístění dílčí části v úrovni parteru Objektu.
- 1.10.2 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni 1.NP přes vlastní vstupní halu a dále pak přes recepci pro tuto funkci s napojením na PCO, který, stejně jako recepce, může být sdílený se vstupem pro funkci nájemního bydlení.
- 1.10.3 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.10.4 V případě přístupu mimo provozní dobu recepce bude umožněn přístup přes vstupní přístupový systém.
- 1.10.5 Hlavní vstupní prostor a recepce bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem.
- 1.10.6 Z prostoru recepce bude přístupné komunikační jádro se schodištěm a výtahy propojující vstupní prostor s podlažími, kde se prostory samotné administrativy budou nacházet a s prostorem garáží, kde budou umístěna jednotlivá parkovací místa pro tuto funkci.
- 1.10.7 V každém podlaží s administrativní funkcí bude umístěno centrální komunikační jádro s příslušným hygienickým jádrem sloužícím pro pracovníky a jejich návštěvy.
- 1.10.8 Samotné podlaží je nutné koncipovat tak, aby bylo možné prostor případně využít více nájemníky.

1.11 Bydlení

- 1.11.1 Jedná se o funkci určenou pro nájemní bydlení.
- 1.11.2 Prostory pro bydlení budou umístěny v podlažích nad administrativními prostory.
- 1.11.3 Velikostní skladbu bytů bude koncesionář předkládat ve zvláštní tabulce spolu s každým stupněm projektové dokumentaci k odsouhlasení.
- 1.11.4 V Objektu budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.

- 1.11.5 Minimální velikost⁹ bytové jednotky je 25 m², maximální 120 m²
- 1.11.6 Alespoň 30 % čistých podlahových ploch⁹ vymezených pro nájemní byty bude umístěno ve velikostní kategorii 2+1, 3+kk, 3+1 a větší a zároveň bude navrženo maximálně 40 % čistých podlahových ploch⁹ vymezených pro byty ve velikostní kategorii 1+kk a 1+1.
- 1.11.7 Prostory střechy nad administrativními prostory je možné využít pro účely předzahrádek a teras jak k jednotlivým bytům, tak ke společnému využití všech obyvatel.
- 1.11.8 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni parteru (1.NP) přes vlastní vstupní halu nebo sdílenou s funkcí administrativních prostor.
- 1.11.9 Tento přístup do Objektu bude umístěn v závětrří, případně opatřen stříškou, od vstupní haly bude oddělen zádveřím s poštovními schránkami.
- 1.11.10 Hlavní vstupní dveře budou uzamykatelné.
- 1.11.11 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.11.12 Výtahová šachta nebude umísťována do míst sousedících s obytnými místnostmi, případně bude v daném místě navržena dvojitá zeď dle požadavků akustického výpočtu.
- 1.11.13 Výtahy budou konstruovány bez strojovny.
- 1.11.14 Budou minimalizována komunikační jádra v Objektu a vertikální komunikace.
- 1.11.15 V nevyužitelných prostorách mohou být umístěny sklepní kóje, resp. komory nebo sklady. Minimálně 50 % bytů 1+kk, 1+1 a 2+kk bude mít vlastní sklepní kóji nebo komoru s min. plochou 1,5 m². Všechny byty 2+1, 3+kk, 3+1 a větší budou mít sklepní kóji či komoru s min. plochou 2 m², byty velikosti 4+kk min. 2,5 m². V objektu budou k dispozici i další skladové prostory, které bude možné v případě většího zájmu přeměnit na sklepní kóje či komory.
- 1.11.16 Bytové jednotky budou řešeny s ohledem na dostatečné denní osvětlení dle ČSN. Oslunění již není dle PSP požadované, některé jednotky ho tedy nemusí splňovat, přesto projektant, potažmo Koncesionář ručí za to, že bude dané jednotky možné zkolaudovat jako byty. Požadavky na denní osvětlení budou prokázány V bytovém domě na prodej mohou mít prostory v bytovém podlaží část jednotek bez denního osvětlení (nebytové jednotky).
- 1.11.17 Minimální plochy jednotlivých obytných místností řešit dle ČSN 734301.
- 1.11.18 Velikostní kategorie bytů 3+kk až 4+kk opatřovat vždy buď přístupem na terasu vyčleněnou pouze pro daný byt nebo vlastní balkon či lodžii. U bytů velikostní kategorie 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1 je balkon pouze doporučený, je možné ho nahradit případně francouzským oknem se zábradlím.
- 1.11.19 Čistá hloubka balkonů nebo lodžií bude min. 1,3 m (pozor na řešení zábradlí), po odsouhlasení možno upravit dle tvaru Objektu; u balkonů prokázat zákresem funkční umístění nábytku – možnost umístění stolku a židlí pro stejný počet obyvatel, pro něž je navrhován jídelní stůl v bytě.
- 1.11.20 Ve vstupních chodbách většiny nájemních bytů vyhradit prostor pro šatní skříň (šatní skříň hl. 600) mm; standardní předsíň musí umožnit uložení obuvi, věšák na oblečení, zrcadlo.
- 1.11.21 Obecně se snažit vyhnout dlouhým chodbám bez využití.
- 1.11.22 Dveře u komor, příp. spíží, vždy otvírány ven z místnosti, jejich polohu řešit s ohledem na zařiditelnost komory, přístupnost policového systému – uvažovat jako uživatel bytu
- 1.11.23 Kuchyňský kout bude vždy přímo propojen s obývacím pokojem a bude uvažováno s prostorem pro jídelní stůl, což neplatí pro byty 1+1, 2+1 a 3+1.

⁹ Čistá podlahová plocha (NFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

- 1.11.24 Koupelnu umístit, pokud lze, do klidové části a standardně vybavit vanou dl. 1,7 m a jedním umyvadlem v případě bytů 3+kk, 3+1 a větších, samostatné záchody osazovat vždy bidetovými sprškami u umyvadlové baterie.
- 1.11.25 Bytové jednotky velikosti 1+kk, 1+1 – WC v rámci koupelny, možno osadit sprchový kout s nízkou vaničkou.
- 1.11.26 V bytové jednotce velikosti 2+kk a 2+1 je možno umístit WC v rámci koupelny.
- 1.11.27 Bytové jednotky velikosti 3+kk, 3+1 budou mít 1x samostatné WC a koupelnu (1-2 umyvadla, vana, pokud zbude prostor i WC).
- 1.11.28 Bytové jednotky velikosti 4+kk budou mít koupelnu s jedním širším nebo 2 umyvadly, vanou a WC, 1x samostatný záchod, který by v případě místa bylo možné rozšířit o sprchový kout a klasické umyvadlo (každá dispozice bude posuzována individuálně).
- 1.11.29 Dveře do koupelny neumísťovat hned za vchodové dveře do bytu.
- 1.11.30 Větší byty 1+kk opatřovat spacím koutem, který by byl případně možný oddělit na další místnost.
- 1.11.31 Případné byty na úrovni střechy budou vybaveny předzahrádkami minimální hloubky 2,2 m.

1.12 Byty k prodeji

- 1.12.1 Umístění bytů k prodeji v rámci koncese není podmínkou, ale možností Koncesionáře
- 1.12.2 Byty k prodeji budou umístěny ve vlastním objektu (dále jen Bytový dům), technicky i funkčně nezávislém na zbývajících částech.
- 1.12.3 Bytový dům bude umístěn v rámci plochy klasifikované dle Územního plánu jako SMJ v části pozemku orientované ke stávajícímu parkovišti.
- 1.12.4 Tato část pozemku bude v rámci přípravy projektu oddělena od zbývajících pozemků.
- 1.12.5 Bytový dům bude mít vlastní podzemní podlaží umožňující parkování obyvatel domu.
- 1.12.6 Parkovací část určená pro Bytový dům bude fyzicky oddělená od zbývajících podzemních prostor s možností pohybu jen pro obyvatele Bytového domu a jejich návštěvy.
- 1.12.7 Samotné napojení na veřejné silniční komunikace může být umožněno přes zbývajících prostory parkingu Objektu v Projektu nebo společnou příjezdovou komunikaci.
- 1.12.8 Bytový dům bude mít vlastní připojení na síť technické infrastruktury.
- 1.12.9 Bytový dům bude svojí podobou navazovat na zbývajících navrhované části Objektu v Projektu a bude je vhodně urbanisticky doplňovat vzhledem ke svému okolí, zejména Sofijskému náměstí.
- 1.12.10 V parteru (1.NP) Bytového domu není možné umístění bytů. V rámci funkční náplně zde bude možné umístit pouze plochy komunálních služeb (SLK)¹⁰, např. kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře a poradenské služby nebo drobné obchodní jednotky (SOL)¹⁰, případně gastro provozy či restaurace, zdravotnická zařízení a ordinace.
- 1.12.11 V Bytovém domě budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.
- 1.12.12 Alespoň 35 % čistých podlahových ploch vymezených pro byty k prodeji bude umístěno ve velikostní kategorii 3+kk a větší a zároveň bude navrženo maximálně 25 % čistých podlahových ploch⁹ vymezených pro byty ve velikostní kategorii 1+kk.
- 1.12.13 Další funkční požadavky na samotný objekt a jednotlivé byty jsou předmětem zadání Koncesionáře vůči projektantovi.
- 1.12.14 Jednotlivé stupně projektové dokumentace budou předkládány Zadavateli k posouzení až do doby oddělení příslušné části pozemku k Bytovému domu od zbývajících pozemků

^{10,10} Definice dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území

ve správě Zadavatele, následně bude předkládání PD pouze formální a posuzované pouze z hlediska napojení na zbývající okolní prostor a Stavbu.

SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE PRO POLYFUNKČNÍ OBJEKT

1.13 Základní parametry Objektu

- 1.13.1 Budova bude navržena jako multifunkční Objekt s funkcí obchodní, administrativní a bydlení.
- 1.13.2 Budova bude splňovat všechny obecně závazné právní předpisy a závazné a doporučené normy pro objekty občanské vybavenosti, administrativy a bydlení.
- 1.13.3 Počet podlaží:
 Počet nadzemních podlaží dle architektonického návrhu, max. jedenáct podlaží
 Počet podzemních podlaží (minimalizovat) dle pozemku a architektonického návrhu
 Počet parkovacích stání (dle platné legislativy)
- 1.13.4 Přístupné střechy nad obchodními prostory budou řešeny jako zelené, pochozí pro využití uživateli budovy.
- 1.13.5 Část objektu určená pro parkování bude mít 1-3 podzemní podlaží.

1.14 Využití Stavby

- 1.14.1 Přízemí (1.NP)
 - Obchodní prostory s průchozí nákupní pasáží
 - Sklady pro obchodní jednotky a přístup k zásobovacímu dvoru
 - Vstupní prostory pro bydlení
 - Vstupní hala pro administrativní funkci
 - Případné umístění části administrativních ploch
 - Strojovny, technické instalace, provozní a technické zázemí
- 1.14.2 Podzemní podlaží
 - Obchodní prostory vč. prostor pro skladování a zásobování
 - Garáže rozdělené dle příslušnosti k jednotlivým funkčním částem budovy
 - Sklady, sklepní jednotky
 - Strojovny, technické instalace, provozní a technické zázemí
 - Rezerva pro vstup do budoucího vestibulu stanice metra
- 1.14.3 Nadzemní podlaží
 - Administrativní funkce umožňující rozdělení na více nájemních jednotek v rámci jednotlivých podlaží
 - Obchodní prostory
 - Funkce bydlení
 - Funkční využití pochozích střech nad obchodní funkcí
 - Strojovny, technické instalace, provozní a technické zázemí

1.15 Standard navrhované Stavby

- 1.15.1 Základní parametry návrhu dle Pozemku a architektonického návrhu:
 - Základní modul konstrukce dle návrhu koncesionáře

- Základní šířka chodeb ve funkční části pro bydlení stanovena tak, aby byl umožněn pohyb s břemenem podle PSP (Pražských stavebních předpisů) a užívání pro osoby se sníženou schopností pohybu
- Základní šířka chodby v kancelářských prostorách doporučená (nikoliv povinná) bude 1,6 m
- Světlá výška

Přízemí (vstupní podlaží)	minimálně 3,50 m
Plochy komerce	minimálně 3,00 m
Administrativa	minimálně 3,00 m
Chodby v administrativě a bydlení	minimálně 2,50 m
Vstupní hala a recepce administrativa	minimálně 3,50 m
Plochy obytných místností	minimálně 2,65 m
Plochy hygienického zázemí bytů	minimálně 2,30 m
Garáž	minimálně 2,10 m
Technické, vedl. prostory, sklady v PP	minimálně 2,10 m

Světlá výška místnosti je chápána jako minimální vzdálenost mezi horní hranou nášlapné vrstvy a spodní hranou podhledu místnosti. V případě, že je podhled tvořen zároveň nosnou konstrukcí budovy, pak jsou tyto výšky uváděny včetně prostoru/rezervy na průhyby nosných konstrukcí. Koncesionář zajistí, aby světlá výška žádné z obytných místností neklesla pod 2,6 m. V projektu budou uvedeny uvažované skladby konstrukcí, průhyby vodorovných konstrukcí a normové, nebo požadované maximální tolerance pro zhotovení těchto konstrukcí, tak aby byl vždy zajištěn požadavek dle předchozí věty. Požadavek na minimální světlou výšku obytné místnosti 2,6 m zpřísňuje požadavek této smlouvy oproti vyhlášce č. 146/2024 Sb. uvedený v § 38.

- 1.15.2 Standardy jednotlivých funkčních náplní Objektů podléhají návrhu Koncesionáře s výjimkou funkce Bydlení, jejíž minimální standard je uveden v bodě 1.16.7 této přílohy.

1.16 Stavební konstrukce

- 1.16.1 Všechny stavební konstrukce budou splňovat příslušné aktuální normy a regulativy v dané chvíli přípravy projektu.
- 1.16.2 Požadavky na mezní odchylky stavebních konstrukcí musí splňovat platné normy (zejména ČSN 73 0205 a ČSN 73 0210-2) s výjimkou mezních odchylek rovinnosti povrchů vnitřních rovinných ploch betonových konstrukcí podlah a stropů, kde musí být dodržena taková maximální odchylka rovinnosti, aby byla dodržena tolerance světlé výšky u případných dutin zdvojených a dutinových podlah -5mm až +30mm na základě konstrukční tloušťky podlahy s tolerancí +/- 5mm.
- 1.16.3 Základy
Návrh založení bude vycházet z podrobného průzkumu stavebního podloží, výpočet a návrh bude proveden podle požadavků ČSN/EN.
- 1.16.4 Nosná konstrukce, izolace proti vodě
Nosná konstrukce se bude realizovat formou železobetonového skeletu. Opěrné sloupy v modulovém rastru podle statického výpočtu. Betonové monolitické konstrukce budou prováděny se sraženými nebo zaoblenými hranami použitím hranových trojúhelníkových

lišť, pohledové betony v kvalitě odpovídající příslušným ČSN/EN. Izolace proti vodě bude součástí návrhu vycházejícího z hydrogeologického průzkumu.

1.16.5 Fasáda obchodní a administrativní části Objektu

Fasáda Objektu bude architektonicky ztvárněna tak, aby Objektu dodala reprezentativní vzhled. Výplně otvorů budou realizovány z hliníkového systému. Standard kvality bude odpovídat standardním výrobkům na trhu. Ohledně tepelně technických ukazatelů musí návrh fasády splňovat aktuální předpisy a normy ČSN/EN se zřetelem na efektivní energetické vlastnosti (tepelně izolační vlastnosti a tepelnou stabilitu, léto/zima).

1.16.6 Konstrukce střechy

Dle možností plochá střecha provedená s obrácenou skladbou (obrácená střecha, neodvětrávaná).

1.16.7 Minimální standard funkce bydlení (byty k pronájmu):

- Jednotlivé výrobky ve standardu v místě a čase obvyklém

ZÁKLADY, VODOROVNÉ A SVISLÉ KCE, STŘECHA	ZÁKLADY	Železobetonová deska – přesnější návrh dle IGP
	NOSNÉ ZDIVO OBVODOVÉ	Kombinace železobeton a výplňového zdiva, případně zdivo dle statického návrhu
	KONSTRUKČNÍ SYSTÉM	Dle návrhu
	FASÁDA	Kontaktní zateplovací systém, izolace v kombinaci EPS/XPS a minerálních vláken, tenkovrstvá venkovní omítka a/nebo obkladové systémy (kovové či keramické obklady)
	NOSNÉ ZDIVO VNITŘNÍ	Kombinace železobeton + zdivo
	NENOSNÉ ZDIVO	Zdivo, SDK
	NENOSNÉ ZDIVO GARÁŽE	Betonové tvárnice + nátěr
	SKLEPY	Individuální sklepní kóje – systémové dělicí konstrukce nebo případně individuální sklepy – zděné s plnými protipožárními dveřmi a/nebo lamelové/drátěné systémy
	STROPNÍ KCE	Železobeton
	SCHODIŠTĚ	ŽB
	STŘECHA	Plochá
	KLEPMÍŘSKÉ VÝROBKY	Poplastovaný nebo lakovaný plech
VÝPLNĚ OTVORŮ	DVEŘE DOMOVNÍ	Hliníkové, prosklené
	DVEŘE DO BYTU	Dveře vstupní bezpečnostní s požárním atestem dle PD, ocelová zárubeň bezpečnostní v barevné úpravě RAL, kování bezpečnostní klika/koule, kukátko, v. dveří 2100 mm, bezpečnostní třída 3
	DVEŘE VNITŘNÍ	Zárubně obložkové, výška dveří 2100 mm, dveřní křídlo plné, do obývacího pokoje prosklené, ostatní místnosti (WC, koupelna, komora) dveřní křídlo plné, kování dělená rozeta, matný nerez, klika x klika s mezipokojovým zámkem, resp. s WC západkou, příp. větrací mřížkou, povrch CPL
	OKNA A BALKÓNOVÉ DVEŘE	Plastové vícekomorové, zasklení izolačním trojsklem, okenní rámy kombinace otevíravých a sklopných křídel s pevným zasklením – k pevnému zasklení nutný přístup zvenku kvůli mytí, čtyřpolohové otevírání s mikroventilací, celoobvodové kování, u určených oken/balkon. dveří provětrávací šterbina, na jižní straně venkovní žaluzie. V případě nutnosti vyplynuvší z postupu projektové přípravy je možné osazení žaluziemi i u východní a západní fasády.
	GARÁŽOVÁ VRATA	S elektropohonem, otevírání dálkovým ovladačem

	PŘÍPRAVA NA SKRYTÉ VENKOVNÍ ŽALUZIE	Kastlík zapuštěný do obvodového pláště. Zajištění letní tepelné stability – umístění směrem k jižní světové straně
PODLAHY A ÚPRAVY POVRCHŮ	DLAŽBY	Vstupní předsíně (výška soklu cca 6 cm), koupelny, WC, komory: keramická dlažba s rovnoběžnými spárami, v koupelnách a WC, rektifikovaná 60x60 cm
	OBKLADY	Koupelna obklad do výšky 2,4 m, WC min. do výšky 1,2 m, keramický obklad, rektifikovaný 30x60 cm
	PODLAHY OBYTNÉ MÍSTNOSTI	Chodby u ložnic, ložnice, obývací pokoje a kuchyňské kouty v bytech: vinylová podlaha – systém click ukončovací lišta u stěny
	TERASY, BALKONY, LODŽIE	Balkony/ lodžie: betonová/keramická dlažba/ dřevo-plastová prkna Terasy: dřevo-plastová prkna
	PODLAHA SCHODIŠTĚ	Nátěr na ŽB prefabrikátu
	PODLAHA SPOLEČNÁ (CHODBY BYTOVÉHO DOMU)	Keramická dlažba velkoformátová slinutá rektifikovaná
	GARÁŽ	Beton s povrchovou úpravou, nátěr, sokl nátěr
	VÝTAH	Moderní výtah renomovaného výrobce. Provedení výtahu bude odpovídat mimo jiné ČSN EN 81-70
	POVRCHY STĚN (BYTY)	Stěny zděné: sádrová omítka, malba bílá, otěruvzdorná stropy: stěrka, malba bílá, otěruvzdorná v chodbách a koupelnách pro zakrytí potrubí lokálně SDK kastlík nebo podhled Stěny SDK: malby bílá, otěruvzdorná
	POVRCHY STĚN (SPOLEČNÉ)	Tenkvrstvá omítka na železobetonových konstrukcích, omítka na zděných konstrukcích, malby otěruvzdorné
ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY	UMYVADLO	Umyvadlo keramické bílé
	WC	WC závěsné bílé, skrytá splachovací nádrž, plastové sedátko, umývátko (na samostatných WC) keramické bílé
	BATERIE	Baterie stojánková páková úsporná, chrom, směšovací
	VANA	Délka minimálně 170 cm
	SPRCHOVÝ KOUT	Sprchová vanička (min. 90 x 90 cm) čtvercová, a zástěna (s přístupem z jedné strany) nebo odtokový žlab se spádovanou dlažbou do niky, baterie sprchová nástěnná s ruční sprchou
	PŘÍPRAVA NA PRAČKU	U bytů 1+kk a 2+kk – přednostně do niky v chodbě, u větších bytů případně v komoře, přívod studené vody a odpad se sifonem pro pračku, počítat s možností umístěním sušičky nad pračku
NÁBYTEK A VYBAVENÍ	KUCHYŇSKÉ LINKY	Sestava horních a spodních kuchyňských skříněk. LED podsvícení horních skříněk; včetně dřezu s odkládací plochou a dřezovou baterií; včetně následujících spotřebičů: 1x varné pracoviště: indukční deska (4 varné zóny); keramický obklad stěny nad pracovní deskou, dostatek zásuvek na pracovní desce. V kuchyni bude připraven jeden volný modul 600 mm, do kterého bude možné vložit buď myčku, nebo nízkou lednici. V případě umístění myčky nájemcem, bude určeno náhradní místo pro volně stojící lednici poblíž kuchyňské linky. Tato alternativní pozice lednice bude vedena ve veškeré výkresové dokumentaci.
TOPENÍ A ROZVODY INSTALACÍ, OSTATNÍ	VYTÁPĚNÍ BYTU	Každý byt osazen radiátory ovládanými termoregulačním ventilem, v koupelně otopný žebřík barva bílá (příprava na možnost elektrického ohřevu), všechny byty osazen měřáky tepla s instalovaným modulem pro rádiový dálkový odečet, příprava na regulaci vytápění v bytě

		pomocí prostorového termostatu s možností časového a teplotního programování
	VYTÁPĚNÍ	Dle návrhu koncesionáře
	NUCENÉ ODVĚTRÁNÍ KUCHYNÍ	bez digestoře (nebo absorpční digestoř), rekuperační větrání
	CHLAZENÍ	-
	ZDRAVOTECHNIKA	Kompletní rozvody, měření spotřeby teplé a studené vody pro jednotlivé byty, měřiče a uzávěry umístěné v instalačních šachtách bytu s dvířky, s dálkovým odečtem, balkony a terasy osazeny minimálně přípravou na kemper. Skryté dešťové svody v zateplovacím systému.
	ELEKTROINSTALACE	Osvětlení pracovních prostorů bude splňovat ČSN 734301/Z1 – Obytné budovy. Doporučená hodnota osvětlenosti pro domovní chodby a schodiště je 100 lx. Osvětlení chodeb a schodiště bude provedeno interiérovými stropními přisazenými nebo závěsnými svítidly s úspornými zdroji – LED zdroje. Pro osvětlení skladů, sklepů a půdy se použijí prachotěsná svítidla. Osvětlení bude ovládáno místně spínači u vstupů do místností. V koupelnách se bude samostatně ovládat centrální osvětlení a osvětlení nad umyvadlem. Všechny obytné místnosti budou opatřeny svítidly středního standardu, kuchyňské linky opatřeny minimálně 3 zásuvkami nad pracovní deskou. Výška spínačů bude cca 115 - 120 cm nad podlahou, osazení zásuvek 25 – 30 cm nad podlahou. V koupelnách a v kuchyňské lince musí osazení přístrojů vyhovovat ČSN 33 2000-7-701 ed.2. U prostoru pro pračku počítat i s připojením sušičky, zásuvka na balkoně/terase, koncové prvky středního standardu. Součástí elektroinstalace bude i ovládání venkovních žaluzií. Hromosvod skrytý v zateplovacím systému.
	SLABOPROUD	DATA: rozvody vedeny datovým kabelem do obývacího pokoje a ložnice rodičů, datové zásuvky budou umístěny se zásuvkami STA ve společných rámečcích TV: společná televizní anténa (STA) na střeše, televizní zásuvky do obytných místností – obývací pokoj a ložnice rodičů, koncové prvky středního standardu
	ZABEZPEČENÍ	Požární hlásič v bytě
	OSVĚTLENÍ	Společné prostory, garáže, vstup, příjezd ke garážím, balkóny, terasy, venkovní prostory
	HROMOSVOD	Pozinkované jímače, svody a uzemnění