

Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor
ve správě Dopravního podniku, hl.m. Prahy, akciová společnost
- jednotka Dopravní cesta Metro

I. Všeobecné pokyny

1. Nájemce bere na vědomí, že bude provozovat svou činnost v prostorách dráhy a jejím ochranném pásmu (zákon č. 266/1994 Sb., zákon č. 50/1976 Sb. o stavbách). Jednotka Dopravní cesta Metro (dále je v textu použita zkratka jednotka DCM) pronajaté prostory nestřeží a neodpovídá ani za případný vznik škody, pokud z právních předpisů nevyplývá jinak.
2. Nájemce přebírá do užívání prostory ve stavu dle předávacího protokolu mezi nájemcem a pronajmatelem - jednotkou Správa nemovitého majetku a jednotkou DCM jako provozovatelem a správcem objektu (stanice).
3. Nájemce je povinen dodržovat předpisy požární ochrany a plnit povinnosti, které pro něj vyplývají ze zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících a dále ze zásad požární ochrany pro projektování a výstavbu pražského metra.

Zejména je povinen na vlastní náklady vybavit prostory v jeho užívání v potřebném množství a druzích hasebními prostředky (přenosné a pojízdné hasicí přístroje, požární hydranty s předepsanou výbavou) a tyto udržovat v provozuschopném stavu. Počet a druh hasebních prostředků musí být v souladu s požárními předpisy hasičského záchranného sboru DP a musí být ním odsouhlasen.

Dále je nájemce povinen zpracovávat a vést příslušnou dokumentaci požární ochrany v rozsahu stanoveném hasičským záchranným sborem DP s přihlédnutím k charakteru provozované činnosti a zajišťovat provádění školení v oblasti PO a BOZP. Případné postihy uložené kontrolními orgány za porušení předpisů v oblasti PO a BOZP jdou k tíži nájemce.

Nájemce zajistí nejméně 1x ročně pravidelné revize hasicích přístrojů a u vnitřního požárního vodovodu (požární hydranty) odbornou kontrolu dle ČSN 73 0873. Kopie protokolů o revizích hasicích přístrojů a o kontrole vnitřního požárního vodovodu zašle nájemce hasičskému záchrannému sboru DP.

Nájemce zajišťuje na vlastní náklady předepsané údržby, revize, kontroly, měření pronajatého majetku a školení v oblasti PO a BOZP v předepsaných termínech.

Případné svářečské a obdobné práce bude nájemce provádět dle platných ČSN a pouze na základě písemného souhlasu oddělení požární prevence bezpečnostního úseku. V případě, že práce budou prováděny bez souhlasu a dojde k výjezdu jednotky hasičského záchranného sboru DP, budou náklady spojené s tímto výjezdem hrazeny nájemcem.

4. Nájemce na své náklady zabezpečí, aby jeho pracovníci, pokud vstupují do služebních prostor stanic byli proškoleni a měli vystaven externí průkaz pro vstup pracovníků cizích organizací a měli zapůjčenou přístupovou kartu Altex. Vstup bude povolen pouze v ojedinělých případech, projednaných s jednotkou Provoz Metro, odborem Správa stanic a toto bude uvedeno v každé jednotlivé nájemní smlouvě.
5. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem, provádí v prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce v platném znění.
6. Nájemce provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech ve smyslu všech platných zákonů a předpisů.
7. Externí průkazy a přístupové karty Altex, na základě seznamu pracovníků nájemce (s uvedením jména, příjmení, čísla občanského průkazu), vydá jednotka DCM, odbor Technika (depo Hostivař).
8. Nájemce je povinen zabezpečit ostrahu a ochranu majetku.
9. V případě pronájmu prostor metra majících využití v ochranném systému metra, budou „Pokyny“ rozšířeny dle požadavků jednotky DCM, služby Technologická zařízení a ochranný systém metra.

10. Veškeré stavební a technologické úpravy, změny, větší opravy, rekonstrukce projedná nájemce předem prostřednictvím jednotky Správa nemovitého majetku s jednotkou DCM jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor.

Na schválené práce většího rozsahu, příp. rekonstrukce musí nájemce požádat prostřednictvím jednotky Správa nemovitého majetku jednotku DCM, odbor Technika o vydání „Souhlasu k činnosti cizí organizace v metru“.

11. Nájemce je povinen nahlásit jednotce DCM jako provozovateli a správci objektu (adresa: Sliachská 1, Praha 4 141 41) jméno, příjmení a telefon zástupce nájemce (vždy i případné změny), který bude informován o zásahu do provozované pronajaté jednotky při mimořádné události (požáru apod.) a je povinen zajistit její střežení v co nejkratší době po zásahu.

12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor
- hasičskému záchrannému sboru DP za účelem kontroly nebo hasebního zásahu
 - pracovníkům provozovatele na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení jednotky DCM
 - pracovníkům nasmlovaných provozovatelem k údržbě, kontrolám a geodetickým měřením.
 - komisi jednotky DCM za účelem provedení prohlídky BOZP a PO.

V případě požáru nebo jiné havárie, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, budou vložky zámků dveří od pronajmutých prostor vylomeny. Dozorčí stanice nebo dozorčí směny trati (A,B,C) jednotky Provoz Metro na základě informace vedoucího havarijní čtyři či hasičů neprodleně vyrozumí o této situaci OZS (dále dispečera) ochranného systému, vlakového dispečera (dále je VD), a odpovědného zástupce provozů jednotky Provoz Metro (dále jen OZP) ve směně. Dispečer ochranného systému zajistí vyrozumění odpovědné osoby nájemce a střežení dotčených prostor. Vedoucí havarijní čtyři či hasičů je povinen do příchodu hlídací služby zajistit střežení vlastními silami.

13. V případě, že bude nájemce ke své činnosti užívat služební výtahy ve stanicích metra, je povinen dodržovat tyto podmínky:

- do 1 měsíce po podpisu nájemní smlouvy uzavřít s jednotkou DCM, odborem Koordinace provozu smlouvu o užívání nákladních výtahů;
- zajistit na své náklady zdravotní prohlídky svých pracovníků k získání potvrzení o zdravotní způsobilosti pro výkon funkce řidič výtahu s nosností nad 500 kg, v souladu se Směrnicí č. 49/1967 Věst. MZ registrované v částce 2/1968 Sb., ve znění závazného opatření č. 17/1970 Sb., Věst. MZ registrované v částce 20/1970 Sb., § 13;
- zajistit si u majitele na své náklady proškolení svých pracovníků pro získání jmenovitého oprávnění k obsluze výtahu, a to u jednotky DCM, služba Dopravní zařízení;
- potřebné informace a formuláře předá jednotka DCM, služba Dopravní zařízení;
- zajistit si externí průkazy ke vstupu do technických prostor metra pro své zaměstnance zajišťující obsluhu nákladního výtahu (bod I/4 a I/7 Pokynů pro nájemce obchodních a jiných prostor)
- zachovat přednostní právo na přepravu zaměstnanců a nákladů jednotky DCM a invalidních osob, pokud je pro tuto přepravu výtah používán.

14. Výtahy pro veřejnost ve stanicích metra mohou nájemci používat za těchto podmínek nájemce je povinen:

- uzavřít do 1 měsíce po podpisu nájemní smlouvy s jednotkou DCM, služba Dopravní zařízení smlouvu o užívání osobního výtahu nebo osobonákladního výtahu;
- zachovat přednostní právo na přepravu cestujících jednotky DCM a invalidních osob;

15. Nájemce nesmí manipulovat s technologickým zařízením jednotky DCM a případné závady nahlásí na technologický dispečink.

Závady stavebního charakteru nájemce nahlásí na jednotku DCM středisko Pohotovost.

16. Nájemce je povinen do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy uzavřít samostatnou smlouvu:
- s jednotkou DCM, služba Sdělovací a zabezpečovací v případě požadavku zřízení telefonu, spojovacích okruhů (závady na těchto zařízeních hlásí na sdělovací dispečink);
 - s technickým úsekem, odbor Energetika na dodávku el. energie, vytápění, na vodné a stočné;
 - předložit jednotce Provoz Metro, odbor Správa stanic doklad o zajištění odvozu odpadů, případně s ním uzavřít smlouvu o zajištění odvozu směsného odpadu.

17. Čistotu výloh a bezprostředního okolí obchodního prostoru zabezpečí nájemce na své náklady.
18. Nájemci je zakázáno vysílat do prostor stanic metra hudbu nebo mluvené slovo.

II. **Vzájemné povinnosti nájemce a pronajímatele v oblasti údržby**

1. **Stavební část**

Veškerou stavební údržbu v pronajatých prostorech provádí nájemce na vlastní náklady (oprava zámků, rozbitých skel, dveří, kování, podlah, malování, všech zařízení sloužících k provozování pronajatých prostor (např. jednotka ovládání automatických dveří).

Případné další stavební úpravy předloží ke schválení jednotce DCM, odbor Technika včetně potřebné dokumentace. Realizaci stavebních úprav provede nájemce na vlastní náklady odbornou firmou. Jednotka DCM, služba Stavby a tratě bude při těchto pracích provádět stavební dohled a bude účastníkem převímacího řízení, kde mu bude předáno jedno paré dokumentace skutečného provedení v papírové i digitální podobě.

Nájemce nesmí bez vědomí jednotky DCM zasahovat do dispozičního a architektonického řešení interiéru. Se zamýšlenými úpravami je nutné seznámit prostřednictvím jednotky DCM garanta architektonického řešení (viz autorský zákon).

V případě rekonstrukce stavební části vyplývající z nevyhovujícího stavu a pro případ řešení mimořádných událostí si jednotka DCM vyhrazuje právo umožnit svým zaměstnancům vstup do pronajatých prostor k provádění prohlídek, a z nich vyplývajících oprav, včetně případného omezení prodeje na nezbytně dlouhou dobu bez nároku na náhradu škody za ušlý zisk nájemce.

V případě nájemcem provedených stavebních úprav využívajících jiné než původní druhy materiálů (podhledy apod.) je nájemce povinen v případě oprav stavební konstrukce (např. stropní desky) na vlastní náklady dodatečně instalované nové prvky sejmout a umožnit tím přístup k opravovanému místu. V případě havarijního zásahu bude sejmutí provedeno pracovníky jednotky DCM, nájemce však nebude moci uplatnit náhradu za případné poškození těchto dodatečně zřízených konstrukcí. Nově zřízené a použité materiály a konstrukce jsou z hlediska poškození (např. vlivem zatékání průsakové vody) plně rizikem nájemce bez nároku náhrady škody u jednotky DCM.

2. **Technologická zařízení**

- a) **topení** – veškerou údržbu a opravy provádí nájemce. Při opravách uzávěrů, rozvodů, radiátorů u dálkového topení si nájemce uzavření médií zajistí u jednotky DCM. U elektrického topení (akumulační kamna, klimajednotky) přebírá nájemce do užívání a údržby zařízení od zásuvky k jednotce včetně této jednotky.
- b) **sanitární zařízení** – veškerou údržbu a opravy provádí nájemce (např. umyvadla, rozvod vody, baterie, odpady, boilers, průtokové ohřivače). Jednotka DCM zajišťuje případné rekonstrukce z důvodu stáří zařízení a rozvodů. Tam, kde je to možné, si nájemce zajistí opravy jednoúčelové čerpací stanice a příslušného rozváděče, pokud slouží pouze pro pronajatý prostor.
- c) **vzduchotechnika** – veškerou obsluhu, údržbu a opravy si provádí nájemce v případě, že vzduchotechnika nájemního prostoru je využívána jako jednoúčelová pouze pro tento prostor. Jednotka DCM provádí údržbu a opravy v případě, že vzduchotechnika je víceúčelová a slouží i pro prostory metra. Uvedený postup obsluhy a údržby a oprav je stejný i pro příslušné silové rozvody nn a rozváděče, které jsou pro vzduchotechniku.

3. **Elektrická zařízení**

Rozdělení zařízení z hlediska údržby, opravy a revize elektro zařízení:

Měření odběr (zařízení s elektroměrem)

Za dělicí místo se považují výstupní svorky elektroměru pro příslušný obchodní prostor. Tzn., že veškeré el. zařízení za tímto dělicím místem je v údržbě nájemce, naopak zařízení před elektroměrem včetně elektroměru je v údržbě jednotky DCM. Elektroměr je majetkem jednotky DCM.

Poznámka: za měřený odběr se považují i taková zařízení, kde není nájemci účtována el. energie nebo je účtován pouze paušální poplatek, přestože je elektroměr nainstalován.

Neměřený odběr (zařízení bez elektroměru)

Za dělicí místo se považuje ukončení napájecího kabelu pro příslušné zařízení zakončené např. krabicovou rozvodkou, zásuvkou apod. Tzn., že veškeré zařízení a el. rozvody za tímto místem jsou v údržbě nájemce.

Všeobecné podmínky:

- a) Na veškeré úpravy elektroinstalace (při realizaci nové nebo úprav stávajících) musí být zpracována projektová dokumentace oprávněnou osobou s kvalifikací dle přílohy č. 4 vyhlášky 100/1995 sb. Tato dokumentace musí být předložena před zahájením stavebního řízení (případně před realizací) jednotce DCM k připomínkování. K ukončení stavebního řízení (případně realizace) musí být jednotka DCM přizvána, po jeho ukončení musí být jednotce DCM předána dokumentace skutečného provedení v papírové i digitální formě.
- b) Veškerou údržbu, opravy a revize v pronajatém prostoru si zajišťuje nájemce sám a to na vlastní náklady. Pravidelné revize el. zařízení je nájemce povinen předkládat jednotce DCM v termínech určených typem zařízení a prostorem, kde se el. zařízení nachází.
- c) Jednotka DCM (služba Elektrotechnika) provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že elektrické zařízení je víceúčelové a slouží zároveň pro prostory metra.
- d) Jednotka DCM neprovádí pohotovostní zásahy v souvislosti se zařízením elektro, které se týká pronajatých prostor.
- e) V případě údržby el. zařízení jednotky DCM, které napájí zařízení nájemce, jednotka DCM nezajišťuje náhradní napájení.

4. Sdělovací zařízení

Veškerou údržbu, opravy a revize sdělovacích zařízení a rozvodů, které slouží výhradně nájemci, si zajišťuje a provádí nájemce sám, a to na vlastní náklady. Jednotka DCM provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že zde umístěné sdělovací zařízení a rozvody zároveň slouží pro prostory jednotky DCM nebo jsou jednotkou DCM provozovány.

Nájemce odpovídá za to, že koncová zařízení (telefony, faxy a modemy) připojovaná na telefonní síť jednotky DCM jsou schválená k připojení na telekomunikační síť ČR.

Jednotka DCM, služba Sdělovací a zabezpečovací neuzavírá smlouvy na pronájem hodin. Pronájem kabelového vedení ke státním linkám je nyní řešen smlouvou o nájmu s Českým Telecomem, a.s. Nájemce, pokud žádá o zřízení HTS, si musí na jednotce DCM, službě Sdělovací a zabezpečovací zajistit „Souhlas se zřízením státní linky“.

Za kompletnost uvedených technologických zařízení a elektrických zařízení (vzduchotechniky, topení, sanitárního zařízení, lokálních zdrojů tepla a elektrických spotřebičů, sdělovacích zařízení) odpovídá nájemce.

Veškeré zásahy a údržba všech zařízení, které přesahují rámec platné projektové dokumentace, musí být projednány a schváleny jednotkou DCM. Náklady na realizaci těchto činností hradí nájemce.

Platnost od 15.11.2005

Schválil dne 15.11.2005

 v.r.

vedoucí jednotky Dopravní cesta Metro

Pohotovostní a jiná důležitá telefonní čísla na útvary DP, a. s.:

Hlášení běžných závad, informace – pí. [redacted] - tel. [redacted]

**Ohlášení požáru – Hasičský záchranný sbor DP, a.s.
Hasičský záchranný sbor DP, a.s. vedoucí odboru
Požární prevence DP, a. s. vedoucí odboru**

**Poruchy na el. síti elektrodispečer
Poruchy na rozvodu vody technologický dispečer**

**Poruchy na technologickém zařízení vyžadující neodkladné řešení
na stanicích trati A
na stanicích trati B
na stanicích trati C**

**Poruchy na sdělovacím zařízení - vedoucí směny
trať A + C
trať B**

Závady stavebního charakteru středisko Pohotovost

**Technický úsek, odbor Energetika - vedoucí odboru
Jednotka Provoz Metro, odbor Správa stanic - vedoucí odboru
Jednotka Dopravní cesta Metro, služba Elektrotechnika**

**- vedoucí služby
Jednotka Dopravní cesta Metro, služba Sdělovací a zabezpečovací
- vedoucí služby**

**Jednotka Dopravní cesta Metro, služba Dopravní zařízení
- vedoucí služby**

Jednotka Dopravní cesta Metro, odbor Technika - vedoucí odboru

