

**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 dle platných zákonů. 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 pronajímatelem - jednotkou Správa nemovitého majetku (dále je v textu použita zkratka jednotka SNM) a jednotkou DCM jako provozovatelem a správcem objektu (stanice).
3. Nájemce je povinen nahlásit jednotce DCM jako provozovateli a správci objektu (adresa: Odbor Koordinace provozu, Sliačská 1, 141 41 Praha 4) 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.
4. 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.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor po upozornění (nejméně 3 dny předem)
  - pracovníkům provozovatele na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení jednotky DCM,
  - pracovníkům nasmlouvaných provozovatelem k údržbě, kontrolám a geodetickým měřením,
  - komisi jednotky DCM za účelem provedení prohlídky BOZP.
6. 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;
  - s jednotkou Provoz Metro, odbor Správa stanic smlouvu o zajištění odvozu odpadu, pokud do 15ti dnů od podpisu nájemní smlouvy nepředloží pronajímateli - jednotce Provoz metro úředně ověřenou kopii smlouvy na odvoz a likvidaci odpadů uzavřenou s jiným subjektem
7. Ve výjimečných případech může umožnit DP, a.s. pracovníkům nájemce vstup do vybraných služebních prostor stanic metra. V takovém případě zažádá nájemce písemně DP, a.s., bezpečnostní úsek (dále jen BÚ) o umožnění přístupu do služebních

prostor. BÚ žádost posoudí a v případě kladného stanoviska sepiše s nájemcem smlouvu o vydání karet systému Altex a předá mu karty Altex s příslušně nastaveným oprávněním. BÚ nájemce současně proškolí v potřebném rozsahu z místních pracovních a bezpečnostních předpisů a vnitřních norem DP, a.s. Prokazatelné proškolení uživatelů jednotlivých karet ve stejném rozsahu si zajistí nájemce.

8. Záměr na veškeré stavební a technologické úpravy, změny, větší opravy, rekonstrukce projedná nájemce předem s jednotkou DCM jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor a s jednotkou SNM. Veškeré tyto činnosti musí být předem písemně odsouhlaseny jednotkou DCM a jednotkou SNM nebo musí být součástí nájemní smlouvy formou dodatku. Nájemce je povinen plnit dohodnuté podmínky. 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“.
9. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem, provádí v prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce v platném znění.
10. Nájemce provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech ve smyslu všech platných zákonů a předpisů.
11. Čistotu výloh, stěn a bezprostředního okolí obchodního prostoru zabezpečí nájemce na své náklady.
12. V případě, že bude nájemce ke své činnosti užívat služební výtahy nebo výtahy pro veřejnost ve stanicích metra, je povinen dodržovat tyto podmínky:
  - do 1 měsíce po podpisu nájemní smlouvy uzavřít s jednotkou DCM, služba Dopravní zařízení smlouvu o užívání výtahů (veškeré podmínky pro užívání výtahů budou uvedeny v samostatné smlouvě)
  - zachovat přednostní právo na přepravu zaměstnanců a nákladů jednotky DCM, pokud je pro tuto přepravu výtah používán
  - zachovat přednostní právo na přepravu cestujících a invalidních osob.

## **II. Povinnosti nájemců obchodních a jiných prostor ve správě jednotky DCM k zajištění požární bezpečnosti**

Nájemce odpovídá při své činnosti za dodržování požární bezpečnosti v pronajatém prostoru v plném znění právních i technických předpisů.

Nájemce je povinen :

- dodržovat předpisy požární ochrany (dále jen PO) a plnit povinnosti, které pro něj vyplývají ze zákona o PO a souvisejících předpisů,
- vést příslušnou dokumentaci PO, s přihlédnutím k charakteru provozované činnosti,
- zajišťovat pravidelné školení PO vlastních zaměstnanců a vést k tomuto školení příslušnou dokumentaci,
- hasební prostředky/přenosné hasicí přístroje, hydranty/ umístěné v pronajatých prostorech musí být volně přístupné k provedení případného hasebního zásahu.



Nájemce musí umožnit přístup revizním technikům k těmto prostředkům pro provádění jejich kontrol a revizí,

- případné svářečské a obdobné práce provádět v souladu s platnými právními předpisy, normami a směrnici generálního ředitele č. 15/2008 o provádění svářečských a obdobných prací,
- umožnit vstup do pronajatých prostor Hasičskému záchrannému sboru DP, a.s. za účelem kontroly nebo hasebního zásahu. V případě požáru nebo jiné havárie, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, budou vložky zámků dveří od pronajatých prostor vylomeny. Technologický dispečer zajistí vyrozumění odpovědné osoby nájemce a střežení dotčených prostor. Do příchodu hlídací služby zajistí střežení prostor vedoucí havarijní čety,
- umožnit přístup zaměstnancům oddělení Požární prevence do pronajatých prostor za účelem provedení i neohlášené kontroly, pro zjištění okamžitého stavu požární bezpečnosti v daném prostoru v souladu s právními a interními předpisy DP,
- odstraňovat v určeném termínu závady zjištěné při kontrolách zajištění požární ochrany,
- jakýmkoliv způsobem neztížit průchodnost únikových koridorů v prostorách metra a v obchodních vybavenostech, nezužovat stávající únikové cesty, popř. jiným způsobem nebránit osobám při pohybu v prostorách metra a v obchodní vybavenosti,
- neprovádět v prostorách obchodní vybavenosti činnosti, které mohou vést ke ztížení požárního zásahu a k narušení funkčnosti požárně bezpečnostních zařízení,
- neměnit bez povolení oddělení Požární prevence DP využití a funkčnost pronajatého prostoru, než pouze k účelu k jakému byl zkolaudován či jiným způsobem schválen. Jakákoli změna v užívání obchodní vybavenosti musí být projednána s projektantem PO a s oddělením Požární prevence DP,
- předložit na požádání zaměstnancům oddělení Požární prevence DP doklady o provedení revizí požadovaných elektro zařízení v pronajatém prostoru,
- dodržovat zákaz vysílání hudby nebo mluveného slova do prostor stanic metra,
- písemnou formou nahlásit oddělení Požární prevence osobu odpovědnou za dodržování požární bezpečnosti. Písemné nahlášení odpovědné osoby musí obsahovat jméno a příjmení, funkci a telefon (vždy i v případě změny),
- zajistit, aby při využití prodejního stánku METROBOX zastavěný prostor nepřesáhl šíři uvedeného stánku. V METROBOXU je povolen pouze prodej nepotravinářského zboží, kromě výbušných látek pyrotechnických prostředků, střeliva, hořlavých, žíravých a jedovatých látek a látek vyžadujících pro užívání a skladování tlakových lahví,
- v případě stavební údržby a oprav obvodových konstrukcí (včetně skel, stropů, podlah apod.) nezasahovat do požárně dělících konstrukcí, jejich případnou opravu musí provádět odborná firma s požadovanou certifikací. Jakékoli stavební zásahy do požárně dělících konstrukcí musí být předem projednány a schváleny oddělením Požární prevence DP,
- v prostoru pro skrápěcí zařízení neumísťovat předměty a zařízení, které by bránily funkci skrápěcího zařízení, případné předměty a zařízení musí být instalovány za úroveň skrápěcí hlavice, umístěné na stropě obchodní vybavenosti (dále jen OV) před výkladem,
- zajistit, aby byl kdykoli umožněn přístup ke skrápěcímu zařízení za účelem jeho kontroly, popřípadě servisu nebo opravy,
- zajistit, aby samolepící reklamy na ploše výloh byly vylepovány v souladu s nájemní smlouvou a pouze z vnitřní strany OV, z vnější strany mohou být



vylepeny pouze samolepicí reklamy v nehořlavém provedení, doklad o nehořlavosti samolepicích reklam dodat oddělení Požární prevence DP,

- zajistit, aby žaluzie na výkladech OV byly pouze z nehořlavých hmot.

### III. Protipovodňové opatření a pronájem prostor v OSM (ochranný systém metra)

V případě, že se pronajaté prostory nacházejí v záplavovém území je nájemce povinen ve smyslu vodního zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění a Povodňového plánu Dopravního podniku hl.m. Prahy, a.s. :

- neskladovat v pronajatých prostorách vodám nebezpečné látky;
- sledovat informace o vývoji povodně v Praze ve sdělovacích prostředcích nebo na webové stránce: [www.metrpraha.cz](#)
- zpracovat plán vlastních protipovodňových opatření k zajištění svého majetku v pronajatých prostorách. Tato opatření by měla být provedena ještě před vyhlášením 3. stupně povodňové aktivity pro hl.m. Prahu, neboť později nelze garantovat přístup do pronajatých prostor z důvodu postupného uzavírání těchto prostor za účelem protipovodňových opatření.

### IV. 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).

Případné stavební úpravy předloží ke schválení jednotce DCM, odbor Technika včetně potřebné dokumentace. Realizaci stavebních úprav provede nájemce na vlastní náklady odbornou firmou. Veškeré případné úpravy mohou být nájemcem realizovány pouze na základě předchozího písemného souhlasu jednotek DCM a SNM nebo na základě dodatku k nájemní smlouvě. Jednotka DCM, služba Stavby a tratě bude při těchto pracích provádět stavební dohled a bude účastníkem přejímacího 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 sejmut 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** – 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 zařizovacích předmětů si provádí nájemce (např. umyvadla, baterie, čištění odpadů, boilers, průtokové ohřívače). 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) **vzduchotechnická zařízení (včetně požárních klapek a uzávěrů), klimatizační zařízení** – veškerou obsluhu, údržbu a opravy a výměny filtrů si provádí nájemce v případě, že vzduchotechnická, klimatizační zařízení nájemního prostoru jsou provozována jako jednoúčelová pouze pro tento prostor. Jednotka DCM provádí údržbu a opravy v případě, že vzduchotechnická, klimatizační zařízení jsou 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 vzduchotechnická, klimatizační zařízení.

## 3. Elektrická zařízení

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

### **Měřený 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.



## Seznam důležitých telefonních čísel

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Informace, hlášení běžných závad                                 | ..... |       |
| Ohlášení požáru  | ..... |       |
| <u>Poruchy na elektrické síti a v dodávce elektrické energie</u> |       |       |
| Elektrodispečink - vedoucí směny                                 | ..... |       |
| <u>Poruchy na technologických zařízeních a v dodávce vody</u>    |       |       |
| Technologický dispečink - vedoucí směny                          | ..... |       |
| - dispečer pro trať A  | ..... |       |
| - dispečer pro trať B  | ..... |       |
| - dispečer pro trať C  | ..... |       |
| <u>Poruchy na sdělovacím zařízení</u>                            |       |       |
| Dispečink sdělovací - vedoucí směny                              | ..... |       |
| - dispečer pro trať A + C  | ..... |       |
| - dispečer pro trať B  | ..... |       |
| <u>Závady stavebního charakteru</u>                              |       |       |
| středisko Pohotovost   | ..... |       |
| <u>Další důležitá telefonní čísla</u>                            |       |       |
| úsek bezpečnostní  |       |       |
| Hasičský záchranný sbor DP, a.s.                                 | ..... |       |
| oddělení BOZP  | ..... |       |
| oddělení Požární prevence  | ..... |       |
| jednotka Správa nemovitého majetku (pronajímatel)                |       | ..... |
| úsek technický   |       |       |
| odbor Energetika   | ..... |       |
| jednotka Provoz Metro  |       |       |
| odbor Provozní zabezpečení                                       | ..... |       |
| .....  |       |       |
| jednotka Dopravní cesta Metro (správce)                          |       |       |
| odbor Technika   | ..... |       |
| služba Elektrotechnika   | ..... |       |
| služba Sdělovací a zabezpečovací                                 | ..... |       |
| služba Dopravní zařízení   | ..... |       |
| služba Technologická zařízení a OSM                              | ..... |       |

- 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 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. 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 15.4.2008

Schválil dne 15.4.2008

  
vedoucí jednotky Dopravní cesta Metro