

Příloha č.2

Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor ve správě divize 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). Divize Metro provozní jednotku 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 pronajímatelem, nájemcem a divizí Metro 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 divize Metro a musí být odsouhlasen hasičským útvarům divize Metro (Ing. [redacted] tel.č. [redacted]).

Dále je nájemce povinen zpracovávat a vést příslušnou dokumentaci požární ochrany v rozsahu stanoveném hasičským útvarům divize Metro 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 umožní přístup zaměstnancům hasičského útvaru divize Metra do pronajatých prostor za účelem kontroly nebo hasebnímu zásahu.

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

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 revizních hasicích přístrojů a kontrole vnitřního požárního vodovodu zašle nájemce hasičskému útvaru divize Metro (Ing. [redacted] tel.č. [redacted]).

Nájemce zajišťuje na vlastní náklady předepsané revize, kontroly, měření (kromě zařízení divize Metro) a školení v oblasti PO a BOZP v předepsaných termínech.

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. Vstup bude povolen pouze v ojedinělých případech, projednaných

s dopravním úsekem divize Metro 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 nařízení vlády č. 494/2001 Sb. a § 45 zákona č. 48/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Externí průkazy, na základě seznamu pracovníků nájemce (s uvedením jména, příjmení, rodného čísla), vydá služba ochranného systému metra (depo Zličín) (pí. [redacted] tel.č. [redacted])
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 služby ochranného systému metra.
10. Veškeré stavební a technologické úpravy, změny, větší opravy, rekonstrukce projedná nájemce předem s divizí Metro jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor.

Na schválené práce většího rozsahu, příp. rekonstrukce musí nájemce požádat divizi Metro, službu staveb a tratí o vydání „Souhlasu k činnosti cizí organizace v metru“ (Ing. [redacted] tel.č. [redacted])

11. Nájemce je povinen nahlásit divizi Metro 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.).
12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor provozovateli. 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) dopravního úseku na základě informace vedoucího havarijní čety či hasičů neprodleně vyrozumí o této situaci OZS (dále dispečera) ochranného systému, vlakového dispečera (dále je VD), a odpovědného zástupce provozů dopravního úseku (dále jen OZP) ve směně. Dispečer ochranného systému zajistí vyrozumění odpovědné osoby nájemce a střežení dotčených prostor. Vedoucí havarijní čety či hasičů je povinen do příchodu hlídací služby zajistit střežení vlastními silami.
13. Nájemce je povinen zajistit přístup na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení divize Metro.
14. 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 divizí Metro, odborem smluvních vztahů smlouvu o užívání nákladních výtahů ([redacted] tel.č. [redacted]);

- 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 služby technologických zařízení divize Metro;
 - potřebné informace a formuláře předá služba technologických zařízení divize Metro;
 - zajistit si externí průkazy ke vstupu do technických prostor metra pro své zaměstnance zajišťující obsluhu nákladního výtahu (bodů I/4 a I/7 Pokynů pro nájemce obchodních a jiných prostor v divizi Metro);
 - zachovat přednostní právo na přepravu zaměstnanců a nákladů divize Metro a invalidních osob, pokud je pro tuto přepravu výtah používán.
15. Výtahy pro veřejnost ve stanicích metra mohou nájemci používat za těchto podmínek: nájemce je povinen
- uzavřít do 1 měsíce po podpisu nájemní smlouvy s divizí Metro (služba technologických zařízení) smlouvu o užívání osobního výtahu nebo osobonákladního výtahu (tel.č. [redacted]);
 - zachovat přednostní právo na přepravu cestujících divize Metro a invalidních osob;
16. Nájemce nesmí manipulovat s technologickým zařízením divize Metro a případné závady nahlásí na technologický dispečink
- pro trať A na tel.č. [redacted]
 - pro trať B na tel.č. [redacted]
 - pro trať C na tel.č. [redacted]
17. Nájemce je povinen do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy uzavřít samostatnou smlouvu s divizí Metro:
- se službou sdělovací a zabezpečovací (v případě požadavku zřízení telefonu, spojovacích okruhů, hodin nebo pronájmu kabelu pro zapojení telefonu) ([redacted]);
 - s technickým úsekem na dodávku el. energie, vytápění, na vodné a stočné (Ing. [redacted] tel.č. [redacted]);
 - předložit dopravnímu úseku doklad o zajištění odvozu odpadů, případně s ním uzavřít smlouvu o zajištění odvozu směsného odpadu ([redacted]);
18. Čistotu výloh a bezprostředního okolí obchodního prostoru zabezpečí nájemce na své náklady.
19. 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 (oprava zámků, rozbitých skel, dveří, kování, podlah, malování apod.).

Případné další stavební úpravy předloží ke schválení divizi Metro, včetně potřebné dokumentace. Realizace stavebních úprav provede nájemce na vlastní náklady odbornou firmou. Divize Metro bude při těchto pracích provádět stavební dohled a bude účastníkem přejímacího řízení, kde mu bude předáno jedno paré dokumentace skutečného provedení.

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

V případě rekonstrukce stavební části vyplývající z nevyhovujícího stavu a pro případ řešení mimořádných událostí si divize Metro 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 divize Metro, 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 divize Metro.

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 divize Metro. 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 ohřívače). Divize Metro 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. Divize Metro 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

a) Pro každý jednotlivý případ (jedno odběrné místo) musí být zařízení schváleno provozovatelem (divize Metro). Před uvedením zařízení do provozu je nutný souhlas revizního technika divize Metro el. zařízení s oprávněním „D“ podle Drážního správního orgánu (ČD, SŽDC, MHD).

b) Veškerou obsluhu, údržbu, opravy a revize v pronajatém prostoru si zajišťuje nájemce sám a to na vlastní náklady. Pravidelné revize el. zařízení je nájemce povinen předkládat pronajimateli v termínech určených typem zařízení a prostorem, kde se el. zařízení nachází.

c) Divize Metro provádí údržbu a opravy v pronajatých prostorech jen v případě, že elektrické zařízení slouží zároveň pro prostory metra, nebo zařízení, která jsou provozována divizí Metro. Nájemce je zároveň povinen umožnit přístup k tomuto zařízení.

d) Z hlediska údržby, opravy a revize elektro zařízení:

• S měřeným odběrem

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 divize Metro. Elektroměr je majetkem divize Metro.

• S neměřeným odběrem

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.

e) Případné elektromontážní práce prováděné zaměstnanci divize Metro na pronajatém zařízení budou nájemci účtovány.

f) Nájemce je povinen podle ČSN 33 32 10 zachovat před rozváděči (jsou-li v pronajatém prostoru) minimálně 80 cm volný prostor.

g) Nájemce je povinen si na vlastní náklady upravit odběrné místo pro instalaci měření el. energie. Instalace měření musí být ověřena revizní zprávou elektro zařízení. Revizní zpráva musí být vyhotovena nebo alespoň ověřena revizním technikem s oprávněním „D“ podle Drážního orgánu a předložena reviznímu technikovi elektro zařízení divize Metro k odsouhlasení. Vlastní instalaci měření provede divize Metro.

h) V případě, že bude nutná realizace přívodu elektro pro nájemce, s nímž byl uzavřen smluvní vztah, je tento povinen před vydáním Souhlasu k pracem předložit provozovateli (divize Metro) projektovou dokumentaci (**Ing. Kučera František tel.č. 222672040**), nebude-li stanoveno jinak.

i) V případě, kdy nájemce bude provádět úpravy nebo změny na elektrickém zařízení (např. výměnu za jiné zařízení, připojení nových zařízení – spotřebičů apod.),

je povinen tuto skutečnost ohlásit divizi Metro ještě před započítím zamýšlené změny, a to z důvodu posouzení, zda příslušnou úpravou nedojde např. k vyšší zatížitelnosti příslušných el. rozvodů apod.

j) S ohledem na skutečnost, že se jedná o dodávky el. energie III. stupně podle ČSN 34 1610, divize Metro neprovádí pohotovostní zásahy na zařízení elektro.

k) V případě údržby el. zařízení pronajímatele, které napájí zařízení nájemce, pronajímatel 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. Divize Metro provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že zde umístěné sdělovací zařízení a rozvody zároveň slouží pro prostory divize Metro nebo jsou divizí Metro provozovány.

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

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 divizí Metro. Náklady na realizaci těchto činností hradí nájemce.

III. Podmínky pro připojení na elektrickou síť

1. Připojit lze jen elektrická zařízení, která se považují za zařízení jednoduchá dle ČSN 33 0010 čl.6.3.
2. Pro každý jednotlivý případ (jedno odběrné místo) musí být jeho zařízení schváleno divizí Metro, jako provozovatele. Součástí tohoto schválení je souhlas revizního technika elektrických zařízení s oprávněním nejméně pro elektrická zařízení do 1000 V.
3. Při zřizování příkonu elektrické energie pro cizí odběratele musí být dodržena mimo jiné následující technická opatření:
 - a) Připojení elektrického zařízení cizího odběratele na elektrickou síť metra přímo, bez dalšího opatření, lze jen v případě, kdy se elektrické zařízení odběratele

nachází v oblasti působení uzemňovací soustavy metra, tj. přímo ve stavbě metra, nebo v její blízkosti – v ochranném pásmu metra, nejvýše do vzdálenosti 20m od vnější hrany stavby metra. Elektrická zařízení cizího odběratele, umístěné v ochranném pásmu metra a připojené přímo na elektrickou síť metra musí být situováno tak, aby bylo vyloučeno spojení na cizí elektrickou síť (např. sloup veřejného osvětlení, povrchová stavba nebo konstrukce na elektrickou síť rozvodných závodů apod.).

b) Připojení elektrického zařízení cizího odběratele na elektrickou síť rozvodných závodů (příp. elektrickou síť jiného dodavatele, než divize Metro) a dále připojení na elektrickou síť metra v případě, kdy se elektrické zařízení cizího odběratele nachází mimo oblast působení uzemňovací soustavy metra nebo není-li vyloučeno spojení na cizí elektrickou síť lze jen tehdy, je-li do přípojky elektrické energie vložen oddělovací transformátor.

c) Použitý oddělovací transformátor musí splňovat podmínky ČSN EN 60742 s tím, že zkoušku zvýšeným napětím bude nutno stanovit s ohledem na trakční napětí metra – 750 Vss.

d) Zřízení přípojky pro cizí odběratele nesmí způsobit ohrožení spolehlivosti elektrického zařízení metra, ani ztížit nebo omezit podmínky pro údržbu elektrických rozvodů metra.

4. Dokumentace elektrického zařízení přípojky a vlastních rozvodů pronajatého prostoru včetně souhlasu provozovatele (divize Metro) a revizního technika musí být uložena u provozovatele (divize Metro) a musí být dosažitelná ke kontrole Drážním správním orgánem.

Platnost od 1. 4. 2004

Schválil



ředitel divize Metro