

**Příloha č.3 - Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor
ve správě Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnost,
úsek technický – Metro**

I. Všeobecné pokyny

1. Nájemce bere na vědomí, že bude provozovat svou činnost v prostorách dráhy a jejím ochranném pásmu dle platných zákonů. Úsek technický - Metro (dále jen ÚT-M) 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 Dopravním podnikem, a.s. (dále jen pronajímatel) - odborem Nemovitého majetku (dále jen ONM) a ÚT-M jako provozovatelem a správcem objektu (stanice). Ke dni předání bude pořízena fotodokumentace pronajímaných prostor. Součástí předávacího protokolu bude Metodický postup ke stavebním úpravám – rekolaudace (změna užívání), pokud ke změně užívání dojde. Pronajímaný prostor je ohraničen obvodovými stěnami (příčkami) výlohami, vstupními dveřmi, stropní nosnou konstrukcí a nosnou konstrukcí podlahy. V prostoru mohou být instalovány lokální technologie a zařízení, které může nájemce využít pro realizaci svého záměru nebo instalovat vlastní zařízení, tak aby byl schopen zajistit rekolaudaci nebo změnu užívání prostoru. Nájemce je povinen celý prostor, veškerá zařízení a technologie udržovat v bezvadném stavu, a to na svoje náklady.
3. Nájemce je povinen nahlásit ÚT-M jako provozovateli a správci objektu (e-mail: u.t.m@dpmp.cz; jméno, příjmení a telefon zástupce nájemce (včetně případných změn), 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. Případné závady nahlásí nájemce na technologický, sdělovací nebo elektro dispečink. Závady stavebního charakteru nájemce nahlásí na ÚT-M provoz Pohotovost. Kontakty jsou uvedeny na poslední straně této přílohy.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor po předchozím upozornění:
 - pracovníkům pronajímatele na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení;
 - pracovníkům externích firem, zajišťujících pro pronajímatele údržbu, kontroly a geodetická měření;
 - komisi pronajímatele za účelem provedení prohlídky BOZP.
6. Nájemce je povinen si dohodnout uzavření samostatných smluv s pronajímatelem prostřednictvím:
 - ÚT-M, jednotky Sdělovací a zabezpečovací, v případě požadavku zřízení telefonu, internetu, spojovacích okruhů;
 - technického úseku, odborem Energetika, Smlouvu na dodávku elektrické energie, vytápění, na vodné a stočné do 1 měsíce od uzavření Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání;
 - jednotky Provoz Metro, odbor Správa stanic, Smlouvu o zajištění odvozu odpadu a to do 15 dnů ode dne účinnosti Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání; tuto smlouvu nemusí uzavírat, pokud do 15 dnů od podpisu nájemní smlouvy předloží jednotce Provoz metro úředně ověřenou kopii smlouvy na odvoz a likvidaci odpadů uzavřenou s jiným subjektem.
 - ÚT-M, jednotky Dopravní zařízení, Smlouvu o užívání výtahu a to do 15 dnů ode dne účinnosti Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání; tuto smlouvu nemusí uzavírat, pokud doloží jiný způsob zásobování, či prokáže nadbytečnost takového smluvního vztahu z povahy účelu pronájmu. V případě využití výtahu je vždy nutné zachovat přednostní právo na přepravu invalidních osob a cestujících, právo na přepravu zaměstnanců a nákladů DP, pokud je pro tuto přepravu výtah používán. Používání invalidních plošin a pohyblivých schodů je pro přepravu zboží a materiálů přísně zakázáno.
7. Ve výjimečných případech může umožnit pronajímatel pracovníkům nájemce vstup do vybraných služebních prostor stanic metra. V takovém případě zažádá nájemce písemně

pronajímatele. Identifikační karty pro vstup do technických prostor vydává bezpečnostní úsek (dále jen BÚ). BÚ žádost posoudí a v případě kladného stanoviska sepiše s nájemcem smlouvu o vydání karet přístupového systému a předá mu identifikační karty s příslušně nastaveným oprávněním. BÚ nájemce proškolí v rozsahu základního školení BOZP a PO pro cizí organizace. Prokazatelné proškolení uživatelů jednotlivých karet ve stejném rozsahu si zajistí nájemce.

8. Záměr na veškeré stavební a technologické úpravy, změny, opravy, rekonstrukce projedná nájemce předem s ÚT-M jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor a s ONM. Veškeré tyto činnosti musí být předem písemně odsouhlaseny ÚT-M a ONM, nebo musí být součástí nájemní smlouvy formou dodatku. Nájemce je povinen plnit dohodnuté podmínky. Na schválené práce většího rozsahu, příp. rekonstrukce musí nájemce požádat pronajímatele, prostřednictvím odboru Technická koordinace Metro, o vydání „Souhlasu k činnosti cizí organizace v metru“. Veškeré tyto změny, opravy nebo rekonstrukce jsou plně v režii nájemce.
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. Nájemce provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech ve smyslu všech platných zákonů a předpisů.
10. Čistotu výloh, stěn, bezprostředního okolí obchodního prostoru a okolí stanoviště odpadů zabezpečí nájemce na své náklady.
11. Nájemce je povinen dodržovat přísný zákaz používání pohyblivých schodů a invalidních plošin pro přepravu jakéhokoliv materiálu nebo zboží! Nájemce přebírá odpovědnost i za všechny své dodavatele a zaměstnance.

II. Povinnosti nájemců obchodních, a jiných prostor ve správě ÚT-M, 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 zákaz kouření! ve všech prostorách metra;
- 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 pronajímatele o provádění svářečských a obdobných prací,
- umožnit vstup do pronajatých prostor Hasičskému záchrannému sboru DP 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 vyzoomění 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 kontroly, a to i neohlášené, pro zjištění okamžitého stavu požární bezpečnosti v daném prostoru v souladu s platnými právními předpisy, normami a vnitřními normami pronajímatele;
- odstraňovat v určeném termínu závady zjištěné při kontrolách zajištění požární ochrany;
- jakýmkoliv způsobem neztlížit 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 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;
- předložit na požádání zaměstnancům oddělení Požární prevence doklady o provedení revizí elektrických zařízení umístěných 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 (včetně případných změn);
- 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;
- v prostoru pro skrápěcí zařízení neumísťovat předměty a zařízení, které by bránily funkci skrápěcího zařízení; případné předměty a zařízení musí být instalovány za úrovní 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 samolepící reklamy v nehořlavém provedení, doklad o nehořlavosti samolepících reklam je nutné dodat oddělení Požární prevence;
- zajistit, aby žaluzie na výkladech OV byly pouze z nehořlavých hmot;
- neumísťovat před provozovnu žádné předměty, zboží ani reklamy.

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.chmi.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.

Případné stavební úpravy předloží ke schválení ÚT-M, odbor Technická koordinace Metro, 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 ÚT-M a ONM, nebo na základě dodatku k nájemní smlouvě. ÚT-M, jednotka Stavby a tratě bude při těchto pracích provádět stavební dohled a bude účastníkem přejímacího řízení, kde jí bude předáno jedno paré dokumentace skutečného provedení v papírové i digitální podobě.

Nájemce nesmí, bez vědomí pronajímatele, zasahovat do dispozičního a architektonického řešení interiéru. Se zamýšlenými úpravami je nutné seznámit prostřednictvím ÚT-M garanta architektonického řešení (viz autorský zákon).

V případě rekonstrukce stavební části vyplývající z nevyhovujícího stavu a pro případ řešení mimořádných událostí si pronajímatel vyhradzuje právo umožnit svým zaměstnancům vstup do pronajatých prostor k provádění prohlídek a z nich vyplývajících oprav, včetně případného omezení prodeje na nezbytně dlouhou dobu, a to 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 pronajímatele, 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.

V případě provádění svářečských, řezacích, prašných a obdobných prací musí nájemce požádat o vydání „Příkazu k provádění svářečských a obdobných prací“ a to vždy na základě vydaného „Souhlasu k činnosti cizí organizace v metru“.

2. Technologická zařízení

Veškerá technologická zařízení umístěná v pronajatém prostoru nebo s ním bezprostředně souvisejícím si nájemce udržuje, opravuje a vyměňuje na své náklady. V případě jakékoliv poruchy umístěné technologie si nájemce zajistí její opravu, a to včetně nutné výměny agregátů nebo celého zařízení za adekvátní (např. pohony, motory, řídicí jednotky, čidla, ovladače, čerpadla, ohřívače, boilers, klimatizace, VZT atd.), tak aby bylo zařízení opět plně funkční. Větší opravy a případné osazení nového zařízení podléhá souhlasu pronajímatele.

- a) **topení** – u elektrického topení (akumulační kamna, klima jednotky) přebírá nájemce do užívání a údržby zařízení od zásuvky k jednotce včetně této jednotky. Přípojný bod u centrálního vytápění – rozhraní u vstupu před kohouty, šroubením.
- b) **sanitární zařízení** – veškerou údržbu a opravy včetně výměn zařizovacích předmětů a rozvodů si provádí nájemce sám. Přípojné body (rozhraní pro údržbu) – sanita – hlavní přívod (vodoměr), odpad – kanalizace v podlaze (+15m délky kanalizace od odpadu).
- 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. Pronajímatel 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. Přípojný bod – nasávací mřížka, přívod / odtah vzduchu na obvodu prostoru (přívod / odtah ze strojovny VZT).

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. Veškerá elektrická zařízení a rozvody za tímto dělicím místem je v údržbě nájemce, naopak zařízení před elektroměrem včetně elektroměru je v údržbě pronajímatele. Elektroměr je majetkem pronajímatele.

Poznámka: za měřený odběr se považují i taková zařízení, kde není nájemci účtována elektrické 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. Veškerá elektrická zařízení a rozvody za tímto dělicím místem jsou v údržbě nájemce.

Všeobecné podmínky:

- a) Na veškeré úpravy elektroinstalací, včetně pevně připojených elektrických spotřebičů (např. svítidla), a to při realizaci nových nebo úpravě 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) pronajímateli k připomínkování. K ukončení stavebního řízení (případně realizace) musí být pronajímatel přizván, po jeho ukončení musí být 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. Výchozí i pravidelné revize elektrických zařízení je nájemce povinen předkládat ÚT-M, odboru Technická koordinace Metro, v termínech určených typem zařízení, tj. každé 2 roky (v případě zařízení s pohyblivým přívodem 1x ročně).
- c) ÚT-M, jednotka Elektrotechnika, provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že elektrické zařízení je víceúčelové a slouží zároveň pro prostory metra.
- d) Pronajímatel neprovádí pohotovostní zásahy v souvislosti s elektrickým zařízením, které se týká pronajatých prostor.
- e) V případě údržby elektrických zařízení pronajímatele, které napájí zařízení nájemce, pronajímatel 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. Pronajímatel provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že zde umístěné sdělovací zařízení a rozvody zároveň slouží pro prostory pronajímatele, nebo jsou pronajímatelem provozovány.

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

ÚT-M, jednotka Sdělovací a zabezpečovací neuzavírá smlouvy na pronájem hodin.

Nájemce, pokud žádá o zřízení HTS, nebo připojení k internetu, si musí na ÚT-M, jednotce Sdělovací a zabezpečovací zajistit „Souhlas vlastníka“. Při ukončení provozu HTS nebo připojení k internetu je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit rovněž ÚT-M, jednotce Sdělovací a zabezpečovací.

Poruchy sdělovacího zařízení (např. čidel EPS, EZS, kamerových systémů, telefonů, rozhlasu apod.) hlásí nájemce na nahrávanou vnitřní telefonní linku DP č.100 a z veřejné telekomunikační sítě na telefonní číslo 222 222 222.

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

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

Platnost od 1.4.2023

Technický ředitel - Metro

Seznam důležitých telefonních čísel:

ohlášení požáru 150

Poruchy na elektrické síti a v dodávce elektrické energie

Elektrodispečink - vedoucí směny

Poruchy na technologických zařízeních a v dodávce vody

Technologický dispečink - vedoucí směny
- dispečer pro trať A.....
- dispečer pro trať B.....
- dispečer pro trať C.....

Poruchy na sdělovacím zařízení

Dispečink sdělovací - vedoucí směny
- dispečer pro trať A + C
- dispečer pro trať B.....

Závady stavebního charakteru

provoz Pohotovost

Důležitá telefonní čísla:

identifikační karty pro vstup do technických prostor.....

smlouvy energie

smlouvy odpady.....

smlouvy výtahy

smlouvy telefon, internet.....

školení BOZP

školení PO

Souhlas k činnosti cizí organizace v metru

Další důležitá telefonní čísla:

úsek bezpečnostní

Hasičský záchranný sbor DP, a.s.....

oddělení BOZP

oddělení Požární prevence.....

odbor Nemovitý majetek.....

úsek technický

odbor Energetika

jednotka Provoz Metro

odbor Provozní zabezpečení.....

úsek technický – Metro

správci provozoven – odbor Technická koordinace Metro.....

jednotka Elektrotechnika

jednotka Sdělovací a zabezpečovací

jednotka Stavby a tratě.....

jednotka Dopravní zařízení.....

jednotka Technologická zařízení a OSM.....