

**Příloha č.3 - 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 jen JDCM) 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 - odborem Nemovitého majetku (dále jen ONM) a JDCM 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). 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.
3. Nájemce je povinen nahlásit JDCM jako provozovateli a správci objektu 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.

Kontaktní adresa je:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
240200 odbor Technika
Sokolovská 217/42
190 22 Praha 9

4. Nájemce nesmí manipulovat s technologickým zařízením JDCM a případné závady nahlásí na technologický dispečink.
Závady stavebního charakteru nájemce nahlásí na JDCM středisko Pohotovost.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor po předchozím upozornění:
 - pracovníkům provozovatele na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení JDCM;
 - pracovníkům externích firem, zajišťujících pro JDCM údržbu, kontroly a geodetická měření;
 - komisi JDCM za účelem provedení prohlídky BOZP.
6. Nájemce je povinen do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy uzavřít samostatnou smlouvu:
 - s JDCM, 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 elektrické energie, vytápění, na vodné a stočné;
 - s jednotkou Provoz Metro, odbor Správa stanic smlouvu o zajištění odvozu odpadu; 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.
7. Ve výjimečných případech může umožnit Dopravní podnik, a.s. (dále jen DP) pracovníkům nájemce vstup do vybraných služebních prostor stanic metra. V takovém případě zažádá nájemce písemně DP, 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 přístupového systému Altex a předá mu karty Altex s příslušně nastaveným oprávněním. BÚ nájemce současně proškolí v potřebném rozsahu z místních provozních a bezpečnostních předpisů a vnitřních norem DP. 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 JDCM jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor a s ONM. Veškeré tyto činnosti musí být předem písemně odsouhlaseny JDCM 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 prostřednictvím ONM odbor Technika JDCM 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 prostřednictvím JDCM, služby Dopravní zařízení smlouvu o užívání výtahů (veškeré podmínky pro užívání výtahů budou uvedeny v této smlouvě);
 - zachovat přednostní právo na přepravu zaměstnanců a nákladů DP, pokud je pro tuto přepravu výtah používán;
 - zachovat přednostní právo na přepravu cestujících a invalidních osob.
13. Dodržovat zákaz používání pohyblivých schodů pro přepravu jakéhokoliv materiálu nebo zboží.

II. Povinnosti nájemců obchodních a jiných prostor ve správě JDCM 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 DP 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 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 kontroly, a to i neohlášené, pro zjištění okamžitého stavu požární bezpečnosti v daném prostoru v souladu s platnými právními předpisy, normami a vnitřními normami 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, neuzavírat 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 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);
- zajistit, aby při využití prodejního stánku METROBOX zastavěný prostor nepřesáhl plochu ohraničenou na podlaze bílou čarou. V METROBOXU je povolen pouze prodej nepotravinářského zboží, a to 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 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 samolepicí 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 je nutné 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.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 JDCM, 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 JDCM a ONM nebo na základě dodatku k nájemní smlouvě. JDCM, 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 JDCM zasahovat do dispozičního a architektonického řešení interiéru. Se zamýšlenými úpravami je nutné seznámit prostřednictvím JDCM garanta architektonického řešení (viz autorský zákon).

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

V případě provádění svářečských a obdobných prací požádat o vydání „Příkazu k provádění svářečských a obdobných prací“.

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 atd.), tak aby bylo zařízení opět plně funkční. Vešší opravy a případné osazení nového zařízení podléhá souhlasu JDCM.

- a) **topení** – u elektrického topení (akumulační kamna, klimajednotky) 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. JDCM 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 JDCM. Elektroměr je majetkem JDCM.

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 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) JDCM k připomínkování. K ukončení stavebního řízení (případně realizace) musí být JDCM přizvána, po jeho ukončení musí být JDCM 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 elektrických zařízení je nájemce povinen předkládat JDCM v termínech určených typem zařízení a prostorem, kde se elektrické zařízení nachází.
- c) JDCM, služba Elektrotechnika provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorách jen v případě, že elektrické zařízení je víceúčelové a slouží zároveň pro prostory metra.
- d) JDCM neprovádí pohotovostní zásahy v souvislosti s elektrickým zařízením, které se týká pronajatých prostor.
- e) V případě údržby elektrických zařízení JDCM, které napájí zařízení nájemce, JDCM 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. JDCM provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že zde umístěné sdělovací zařízení a rozvody zároveň slouží pro prostory JDCM nebo jsou JDCM provozovány.

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

JDCM, 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 JDCM. Náklady na realizaci těchto činností hradí nájemce.

Platnost od 16.07.2014

Schválil dne 15.07.2014



vedoucí jednotky Dopravní cesta Metro

Seznam důležitých telefonních čísel

Informace k provozu OV

Ohlášení požáru.....

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

středisko Pohotovost

Další důležitá telefonní čísla

úsek bezpečnostní

Hasičský záchranný sbor DP, a.s.

oddělení BOZP

oddělení Požární prevence.....

odbor Nemovitý majetek (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.....