

1. Běžná údržba prováděná pronajímatelem

Běžná údržba prováděná pronajímatelem spočívá v pravidelných prohlídkách předmětů uvedených v čl. 4 této přílohy, kontrole funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrole funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrole a údržbě vodovodních baterií s elektronickým řízením.

2. Běžná údržba prováděná nájemcem

Za běžnou údržbu prováděnou Nájemcem se považuje běžná údržba ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, tedy běžná údržba spočívající zejména v udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při jeho užívání provádí. Nájemce dále provádí a nese náklady na malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a pokud se daná zařízení v dílčích částech předmětu nájmu nachází, i pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

3. Drobné opravy předmětu nájmu

Pro účely smlouvy o nájmu nebytových prostor se „drobné opravy“ předmětu nájmu, jejichž náklady nese nájemce, vymezují takto:

Drobnými opravami předmětu nájmu jsou jak opravy pronajatých nebytových prostor, tak i jejich vnitřního vybavení, jestliže je součástí předmětu nájmu a je majetkem pronajímatele. (Náklady oprav vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví nájemce, nese vždy nájemce.)

4. Drobné opravy předmětu nájmu prováděné pronajímatelem

Pronajímatel provádí a nese náklady na drobné opravy:

- a) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a vnitřních žaluzií,
- b) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, jako jsou vypínače, zásuvky, jističe, zásuvky rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek a výměny sifonů, opravy mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů a splachovačů,
- d) opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, je-li jimi předmět nájmu vybaven,
- e) výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

V případě, že požadavek opravy vznikl z důvodů na straně nájemce, zejména, nicméně ne výlučně, užíváním předmětu nájmu v rozporu s ustanoveními smlouvy, právními předpisy, pokyny pronajímatele

nebo povahou užívání předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu nákladů vynaložených na drobné opravy v plném rozsahu.

5. Drobné opravy předmětu nájmu prováděné nájemcem

Nájemce provádí a nese náklady na drobné opravy:

1. věcně vymezené opravy, které se považují za drobné opravy bez ohledu na výši nákladů na ně vynaložených:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, jsou-li součástí předmětu nájmu,
- c) výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

2. další opravy ve výčtu neuvedené, pouze pokud náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 500 Kč** (opravy vymezené nákladově), výše nákladů na tyto opravy se přitom posuzuje dle těchto pravidel:

- náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají,
- pokud je nutné provést na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.