Příloha č. 1

Drobné opravy budov, které hradí nájemce, údržba stromů:

1. Za drobné opravy se považují opravy budov a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budov a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
3. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dlažeb a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
4. opravy a výměny, jednotlivých částí oken, žaluzií a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
5. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a koncových zařízení rozvodů datových sítí LAN a kamerového systému a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
6. opravy a certifikace podružných vodoměrů a podružného elektroměru.
7. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, mísících baterií, sprch, uzavíracích armatur na rozvodech, kombinovaného ohřívače vody, umyvadel,

klozetů, výlevek, dřezů, splachovačů, zrcadel, dělících stěn převlékáren, šatních skříní, kuchyňské linky, lehátka v ošetřovně, přebalovacího pultu, věšáků a lavic, stolů, židlí a dalšího inventárního vybavení (mikrovlnná trouba, varná konvice, atd.). Dále se za drobné opravy považují opravy jednotlivých dílů dřevěného palubkového obkladu říms, podhledů a palubkového obkladu stěn, fasády (lícové zdivo, cihelný a keramický obklad, omítnuté zdivo) a přilehlé komunikace z betonové dlažby.

1. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
2. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy budov a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. 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, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.
3. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m2 podlahové plochy budov za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
4. Podlahovou plochou budov se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch budov a jeho příslušenství, a to i mimo vnitřní prostory budov, pokud jsou užívány výhradně nájemcem budov (venkovní komunikace z betonové dlažby přilehlá k budově).
5. Běžná údržba stromů:

zahrnuje ořez suchých větví dle potřeby tak, aby byly zajištěny zvýšené nároky na provozní bezpečnost pláže. Součástí běžné údržby stromů je také vyřezávání výmladků na kmenech a větvích stromů. Odborné arboristické zásahy jsou zajišťovány pronajímatelem. V případě jakýchkoli zřejmých změn ve stavu dřevin (významné prosychání, nalomení, náklon, zjevná hniloba…), či jakékoli jiné změny týkající se stability stromů, bude toto nájemcem ihned sděleno pronajímateli.

Náklady spojené s běžnou údržbou budov jsou náklady na udržování a čištění budov, které se provádějí obvykle při delším užívání budov. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 2 a 3, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, čištění střešních vtoků, vnitřní nátěry a venkovní nátěr dřevěného palubkového obkladu říms, podhledů a palubkového obkladu stěn, lokální opravy fasády, klempířských prvků a střešní krytiny. Velmi důležité je provedení vypuštění vody z vodovodních rozvodů (nucené stlačeným vzduchem), zásobníků TUV, nádržek splachovačů WC klozetů, sifonů, armatur, apod., případně učinit jiná opatření, aby k poškození majetku zamrznutím vody nedošlo.

Vymezení oprav a výměn konkrétních spotřebičů:

Ventilátory VZT rozvodů, stěnové ventilátory, kombinovaný ohřívač užitkové vody, mikrovlnná trouba, varná konvice - všechny opravy hradí nájemce, výměnu spotřebiče hradí vlastník budovy.

Náklady spojené s běžnou údržbou staveb jsou náklady na udržování a čištění staveb, které se provádějí obvykle při delším užívání staveb. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2, provozní zajištění funkce sprch a WC zahrnující odborné seřízení systému, vypuštění vody ze systému před zimním obdobím, včetně likvidace odpadů.

Revize a odborné servisní prohlídky

1. Nájemce zajišťuje a hradí náklady na tyto periodické revize a prohlídky v daných lhůtách:
2. revize elektrického zařízení
3. revize elektrických zařízení a spotřebičů
4. revize hromosvodů
5. revize ručních hasících prostředků
6. Nájemce předloží vlastníkovi budov a staveb pravidelné roční hlášení o provedení v bodě č. 1 uvedených revizí a kontrolách.