**Příloha č. 2 smlouvy o nájmu**

**Drobné opravy budov, které hradí nájemce.**

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, dveří a oplocení a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
5. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, ozvučení, zásuvek a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
6. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebyt. prostor,
7. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebyt. prostor, výměny sifonů,
8. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře,
9. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
10. opravy kamen na plyn, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
11. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
12. lokální opravy vnitřních omítek
13. 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 1 000 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, hradí je nájemce.
14. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 1 až 5 nesmí přesáhnout částku 100,00 Kč/m2 podlahové plochy budov za kalendářní rok.
15. 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 boční průchod, vstupní schodiště).

**Náklady spojené s běžnou údržbou budov** jsou náklady na udržování a čištění budov a venkovního bočního průchodu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 1 a 3, malování včetně opravy omítek a vnitřní nátěry, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.