

## **Příloha č. 3**

### **Specifikace běžných oprav, údržby a revizí**

#### **Běžná údržba nebytových prostor (dále jen NP)**

Běžnou údržbou NP se rozumí udržování a čištění NP včetně zařízení a vybavení NP, které se provádí obvykle při užívání NP. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení NP ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě pod písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

#### **Drobné opravy NP**

Za drobné opravy se považují opravy NP a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí NP a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

#### **Drobné opravy podle věcného vymezení**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b)** opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří NP a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru NP,
- c)** opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d)** výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro NP,
- e)** opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro NP, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f)** opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g)** opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) 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,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

### **Drobné opravy podle výše nákladů**

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy NP a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci „Drobné opravy a podle věcného vymezení“, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

### **Roční limit nákladů**

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavci „Drobné opravy a podle věcného vymezení“ a v odst. „Drobné opravy podle výše nákladů“ v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy NP, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.