

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, příspěvková organizace

se sídlem Zahradníková 494/2, 602 00 Brno

IČO: 00344648

DIČ: CZ00344648

zastoupená Ing. Danem Zemanem, ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod č.26459/2000, rejstřík Pr 8/1

datová schránka ID: yjtseac

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 72237621/0100

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

BRUCO spol. s r.o.

se sídlem Holzova 10, 628 00 Brno

zastoupená Ing. Martinem Kleiblem, ředitelem divize

IČO: 25575716

DIČ: CZ25575716

zapsaná Krajským obchodním soudem v Brně oddíl C, vložka 34560

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 7102610207/0100

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé.

(Pronajímatel a Nájemce též společně jako „smluvní strany“).

I.

Předmět a účel nájmu

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s nemovitou věcí – budovou č.p. 597 (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku p. č. 79/10, vše v katastrálním území Lesná a na adrese: Halasovo náměstí 597/1, která je ve vlastnictví zřizovatele, Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO 44992785, přičemž působnost ve věci uzavření smlouvy byla pronajímateli svěřena zřizovací listinou ze dne 25. 06. 2001, ve znění pozdějších dodatků.
- I.2 Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává do nájmu nájemci níže uvedené prostory sloužící k podnikání (nebytové prostory) nacházející se v budově č.p. 597 popsané výše v bodě I.1., konkrétně v jejím 2. nadzemním podlaží, a to prostory s označením takto:

Hlavní plocha

- místnost 2309 ve 2 n. p. o výměře 13,44 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

- I.3 Nájemce si předmět nájmu najímá za účelem podnikání podle svého živnostenského oprávnění a v souladu se stavebním určením prostor předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem uvedeným v této smlouvě. Nebytové prostory jsou pronajímány za účelem poskytování zázemí pro úklidovou společnost, která bude provozovat úklidové služby ve zdravotnickém zařízení.

II.

Doba trvání nájmu

- II.1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu neurčitou od 1. 3. 2021.

III.

Výše nájemného a platební podmínky

- III.1 Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou smluvních stran a činí:
- **1.800,- Kč** (slovy: jedentisícosmset korun českých) za metr čtvereční za rok **hlavní plochy** o celkové výměře 13,44 m², tedy částku 24.192,- Kč za rok.
- Tedy celková cena nájemného ročně za pronajímanou plochu 13,44 m² činí **24.192,-Kč** (slovy: dvacetčtyřitisícjednostodevadesát dva korun českých).
- Pronajímatel je plátcem DPH a k takto stanovené výši nájemného bude účtovat DPH dle platného právního předpisu. 1
- III.2 Nájemné nebude ze strany pronajímatele fakturováno a je splatné na základě této smlouvy měsíčně převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to vždy částkou **2.016,- Kč**, variabilní symbol je **1077**. Úhradou se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
- III.3 Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace za uplynulý kalendářní rok oficiálně zjištěnou v České republice Českým statistickým úřadem, či jakýmkoliv jiným k tomu povoláním úřadem. Za základ pro výpočet zvýšeného nájemného bude brána cena nájemného z roku předchozího. Inflační zvýšení nájemného bude prováděno jednostranným písemným sdělením pronajímatele nájemci. Účinnost zvýšení nájemného nastává prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného sdělení o zvýšení nájemného nájemci. Toto ustanovení nabývá účinnosti uplynutím 1 (jednoho) roku od podpisu této smlouvy.
- III.4 Nezaplátí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem včetně vyúčtovaných nedoplatků řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý započatý den prodlení.

IV. Úhrada za poskytované služby související s nájmem

- IV.1 Nájemce se zavazuje platit zálohy pronajímateli za poskytnutí následujících služeb: elektrická energie, tepelná energie, voda (dodávka vody a odvod odpadních vod), odvod srážkových vod, náklady na společné prostory, s konkrétní výší požadované zálohy bude nájemce seznámen prostřednictvím výpočtového listu.
- IV.2 Zálohy za služby, i vyúčtování za služby, bude nájemce platit dle následujících pravidel určujících výši úhrady (ceny) za služby:
- a) Pokud není stanoveno jinak, zavazuje se nájemce nahrazovat náklady na služby v poměru celkové výměry všech ploch odběrateli pronajatých k celkové ploše všech pronajatých ploch budovy.
 - b) Náklady spojené s odvodem srážkové vody se nájemce zavazuje pronajímateli nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých k celkové výměře všech ploch budovy.
 - c) Náklady spojené se zajišťováním vytápění se nájemce zavazuje pronajímateli nahrazovat dle spotřeby zjištěné pomocí zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a v souladu s platnou vyhláškou.
 - d) Telekomunikační služby, úklid předmětu pronájmu, likvidaci komunálních a nebezpečných odpadů se nájemce zavazuje zajišťovat na své vlastní náklady.
- IV.3 Zálohy stanovené aktuálním výpočtovým listem jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol je **1077**. Zálohy nebudou ze strany pronajímatele fakturovány. Zálohové částky zaplacené odběratelem jsou ročně zúčtovatelné. Roční vyúčtování plateb za plnění uvedená za rok uplynulý bude provedeno pronajímatelem vždy nejpozději do 31. března následujícího roku.
- IV.4 Nájemce se dále zavazuje zaplatit pronajímateli ve lhůtě splatnosti faktury částku představující roční vyúčtování nákladů na tepelnou energii, vodné a stočné, elektřinu, srážkové vody a společné prostory podle skutečné spotřeby a dle cen účtovaných ze strany dodavatelů služeb a energií.
- IV.5 Pronajímatel se s nájemcem dohodl tak, že v případě, kdy bude nájemce v prodlení s placením úhrad za poskytované služby, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná do 10 dnů na základě písemné výzvy.
- IV.6 Výši záloh a cenu služeb uvedených ve výpočtovém listu je pronajímatel oprávněn nájemci jednostranně zvýšit ke stejnému datu, od kterého bude cena zvýšena ze strany dodavatelů služeb a energií nebo na základě úpravy sazby DPH, a to bez dodatku ke smlouvě pouze na základě výpočtového listu. Nájemce bere tento postup na vědomí a souhlasí s ním. K ceně služeb bude účtována DPH v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

- IV.7 Pronajímatelem provedené vyúčtování za období platnosti této Nájemní smlouvy je nájemce povinen zaplatit i po skončení nájemního vztahu.

V.

Ostatní poskytované služby nad rámec služeb souvisejících s nájmem

- V.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce, jakožto odběratel, je oprávněn od pronajímatele, jakožto dodavatele, samostatně objednat níže uvedené služby (nad rámec služeb s nájmem spojených), které je pronajímatel schopen nájemci v rámci provozu budovy, v níž se nachází předmět pronájmu, poskytnout, a jejichž ceny jsou uvedeny v platném ceníku, který nájemci na vyžádání poskytne pronajímatel:
- Prezentace na webových stránkách SZZ II a aktualizace informací
 - Drobná údržba (účtováno za práci a spotřebovaný materiál)
- V.2 Výše uvedené služby budou pronajímatelem jakožto poskytovatelem nájemci jakožto odběrateli poskytovány na základě zvláštní objednávky odběratele, která může být poskytovatelem akceptována buď potvrzením objednávky, nebo přímo poskytnutím služby.
- V.3 Na takto samostatně objednané poskytnuté služby bude poskytovatelem vystavena faktura vždy za příslušné čtvrtletí, a to v termínu do 15. dne prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- VI.1 Nájemce je oprávněn užívat prostor předmětu nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu v provozní době budovy, tzn. pouze v pracovní dny od 6:30 hod. do 19:00 hodin. Nájemce je povinen užívat předmět pronájmu s péčí řádného hospodáře a k účelu stanovenému v této smlouvě, udržovat předmět pronájmu v řádném a provozuschopném stavu tak, aby pronajímatel neutrpěl materiální škody na nemovitých věcech.
- VI.2 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenesे odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru předmětu pronájmu a do budovy, ve které se předmět pronájmu nachází.
- VI.3 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neručí ani neodpovídá za škody, včetně ušlého zisku, vzniklé nájemci v souvislosti s poskytováním odběru energií a vody z důvodů nepředvídatelných a neodvratitelných událostí (vis maior), či z důvodu výpadku či nekvality dodávek na straně dodavatelů.
- VI.4 Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám či případně způsobily jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15 dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
- VI.5 Pronajímatel je oprávněn začlenit informaci oznamující činnost nájemce v objektu, kde se nachází předmět pronájmu, a to do jednotného informačního systému v objektu, na

náklady nájemce. Nájemce není oprávněn umísťovat mimo jednotný informační systém žádná vlastní označení, tabulky, samolepky a jiná označení na objektu, kde se nachází předmět pronájmu, či v jeho prostorách. Nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit případné škody v prokázané výši spojené s odstraněním informací, které jsou mimo jednotný informační systém objektu. Škodu zaplatí nájemce pronajímateli na základě písemné výzvy k její úhradě, a to do 10 dnů od doručení na účet pronajímatele. Nájemce bere tento postup na vědomí a souhlasí s ním.

- VI.6 Nájemce je povinen platit včas a řádně nájemné a jiné úhrady dle ustanovení této smlouvy.
- VI.7 Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách preventivní prohlídky dle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Dále je nájemce povinen dodržovat veškeré předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy hygienické a předpisy na ochranu životního prostředí. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na elektrických zařízeních, které si sám nainstaloval v prostorách předmětu nájmu.
- VI.8 Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu na své náklady zajistit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, přičemž přílohou č. 1 této smlouvy je specifikace pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy“ pro účely této smlouvy. Veškeré opravy v předmětu nájmu, které jsou nad rámec drobných oprav v předmětu nájmu, stejně tak jako veškeré opravy budovy, ve které se předmět nájmu nachází, zajišťuje na své náklady pronajímatel.
- VI.9 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
- VI.10 Nájemce není oprávněn požadovat od pronajímatele náhradu v případě dočasné poruchy nebo přerušení dodávky vody, plynu, elektřiny, při poruše kanalizace, telekomunikačních služeb a jiných technických zařízení, pokud takové přerušení nebo dočasná porucha není způsobena jednáním či zanedbáním ze strany pronajímatele.
- VI.11 Nájemce je povinen při výkonu své činnosti dodržovat veškeré hygienické a bezpečnostní předpisy, mezi něž patří například obecně závazné předpisy a závazné technické normy ČSN a další preventivní opatření vedoucí k ochraně života a zdraví osob.
- VI.12 Nájemce je povinen pronajímateli písemně sdělovat veškeré změny jeho obchodního jména, sídla, osob oprávněných jednat jeho jménem, změnu IČO, DIČ, a to neprodleně po provedení těchto změn, bez ohledu na zápis těchto skutečností do obchodního rejstříku nebo jiné veřejné evidence.
- VI.13 Nájemce se zavazuje umožnit nepřetržitý přístup pronajímateli a jeho zaměstnancům do předmětu nájmu, a to za účelem provádění kontroly stavu pronajatých nebytových prostor a provádění zásahů v pronajatých prostorách sloužících k podnikání, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci,

opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou předem oznámeny nájemci.

- VI.14 Pronajímatel je též oprávněn vstoupit do prostor předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
- VI.15 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

VII. Stavební a jiné úpravy

- VII.1 Nájemce není oprávněn během trvání nájemního vztahu smluvních stran realizovat v předmětu nájmu stavební úpravy nebo rekonstrukci, tzn. úpravy předmětu pronájmu trvalého charakteru.

VIII. Podnájem

- VIII.1 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout i bez uvedení důvodu anebo může svůj souhlas podmínit.
- VIII.2 V případě souhlasu ze strany pronajímatele dle článku výše, má podnájemce k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem v Nájemní smlouvě, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

IX. Ukončení nájmu

- IX.1 Na základě dohody smluvních stran v souladu s ust. § 14 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájem nebytových prostor nájem zaniká dnem, kdy nájemce ukončil poskytování služeb.
- IX.2 Nájemní vztah lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
- IX.3 Pronajímatel je dále oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět v těchto případech:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
- b) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a energie, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek; nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu; nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

IX.4 Nájemce je dále oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět pouze v těchto případech (v souladu s ust. § 2308 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku):

- a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání po dobu delší než 14 dnů; toto ustanovení se nevztahuje na omezení při užívání předmětu nájmu, související s opravami a údržbou budovy, v níž se předmět nájmu nachází, a to v rozsahu nezbytném pro takové opravy a údržbu,
- b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

IX.5 V případě výpovědi dle bodu 3. tohoto článku neběží (absentuje) výpovědní lhůta a nájemní vztah je tak ukončen již okamžikem doručení výpovědi pronajímatele nájemci.

IX.6 Výpovědní lhůta v ostatních případech důvodů výpovědi činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IX.7 Nájemce se zavazuje v průběhu výpovědní lhůty umožnit prohlídky budoucím nájemcům.

IX.8 Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu v původním stavu s případnými úpravami, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a způsobu užití předmětu nájmu a předat předmět nájmu čistý, a to nejpozději ke dni ukončení nájemního poměru. Pokud nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu a předat předmět nájmu pronajímateli, nesplní ani do 5 dnů od ukončení nájemního vztahu, má pronajímatel právo sjednat si přístup do předmětu nájmu a současně zamezit nájemci v přístupu do předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit veškeré prokazatelné, účelně vynaložené náklady spojené s vyklizením a uložením věcí do náhradních prostor. Nájemce nese rovněž nebezpečí škody na těchto věcech.

IX.9 Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu má pronajímatel nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu, a to vždy za každý započatý měsíc prodlení.

X. Doručování

- X.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti podle této smlouvy se doručují do sídla, případně místa podnikání nebo místa bydliště nájemce.
- X.2 Pro účely této smlouvy se dnem doručení považuje:
- nejpozději třetí den uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl,
 - při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím, či odmítnutím této písemnosti,
 - v případě doručování pomocí elektronické pošty se za okamžik doručování považuje den, kdy byla elektronická zpráva pomocí elektronické pošty odeslána.
- X.3 Obě strany se zavazují, že budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat o případných změnách o doručování písemností, pokud tak neučiní, bude považována za doručovací adresu posledně oznámená adresa.

XI. Závěrečná ustanovení

- XI.1 Změna Nájemní smlouvy, jakož i dodatky k Nájemní smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, za vzájemného souhlasu obou smluvních stran. Ostatní části Nájemní smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti.
- XI.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této Nájemní smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této Nájemní smlouvy v platnosti.
- XI.3 Práva a povinnosti touto Nájemní smlouvou neupravené se řídí platnou právní úpravou, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- XI.4 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno před podpisem Nájemní smlouvy prohlédnout si prostory předmětu nájmu a je mu znám stav těchto prostor. Nájemce též bere na vědomí stav a charakter předmětu nájmu a též skutečnost, že stav prostor předmětu nájmu mu plně umožňuje tyto prostory využívat.
- XI.5 Nájemce, který je subjektem údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, obdržel při podpisu této smlouvy od pronajímatele informace o tom, jak pronajímatel v pozici zpracovatele osobních údajů zpracovává osobní údaje nájemce a informace o právech nájemce (informační povinnost).
- XI.6 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- XI.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování

těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), přičemž nájemce souhlasí se zveřejněním všech náležitostí této smlouvy.

- XI.8 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
- XI.9 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, jedno vyhotovení pro pronajímatele a jedno vyhotovení pro nájemce.
- XI.10 Účastníci prohlašují, že je jim znám obsah této Nájemní smlouvy, tento odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a tuto Nájemní smlouvu podepsali bez nátlaku, na důkaz čehož připojují svoje vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 - Specifikace pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy“

V Brně dne

V Brně dne 26.2.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Dan Zeman
ředitel

.....
Ing. Martin Kleibel
ředitel divize

Příloha č. 1

Běžnou údržbou je:

- a) udržování a čištění prostor předmětu pronájmu včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání takového předmětu pronájmu – zejména malování, oprava omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, čištění obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům;
- b) udržování zařízení předmětu pronájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských elektrospotřebičů, vestavěných a přistavěných skříní;
- c) kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobnými opravami jsou:

- 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 předmětu pronájmu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu pronájmu;
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, 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 audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, 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 předmět pronájmu;
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět pronájmu, 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 elektrospotřebičů, vestavěných a přistavěných skříní;
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, 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).