

**Smlouva o nájmu prostoru společenského sálu Hotelu Kozák, včetně zázemí pro účinkující, šatny pro veřejnost**

**uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

**Pronajímatel: KOZAK INVEST a.s.**  
Horova 1622/30, PSČ 616 00 Brno  
IČ: 26893002, DIČ: CZ26893002  
zastoupena Bc. Igorem Fučíkem, MBA, předsedou představenstva společnosti

dále jen „pronajímatel“

**Nájemce: Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky**  
zastoupený starostkou, Mgr. Lucií Pokornou  
Horova 1623/28, 616 00 Brno  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení:  
č. ú. 19-14327514/0600  
MONETA Money Bank a.s.

dále jen „nájemce“

(dále též smluvní strany)

I.

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno město, na LV č. 2079, vedeném pro katastrální území Žabovřesky, a to objektu č.p. 1622, stojícím na pozemku parcelní číslo 2060 — zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.348 m<sup>2</sup> (dále jen „Nemovitost“). Jedná se o budovu a prostory Hotelu Kozák, Horova 30, 616 00 Brno.

Předmětem nájmu jsou prostory společenského sálu, zázemí pro sál, dále šatny pro hosty, a to o celkové výměře 425 m<sup>2</sup>.

Společenský sál a šatna se nachází v I.NP objektu Hotelu Kozák, zázemí pro sál se nachází ve II.NP. objektu Hotelu Kozák a půdní úložný prostor se nachází ve III.NP objektu Hotelu Kozák.

Specifikace prostoru:

Prostory o celkové výměře 425 m<sup>2</sup> se nachází v I. ve II. a ve III. NP tohoto objektu a tvoří jej:

společenský sál .....	300 m <sup>2</sup>
šatna pro veřejnost .....	25 m <sup>2</sup>
zázemí pro účinkující .....	40 m <sup>2</sup>
půdní úložný prostor. ....	60 m <sup>2</sup>

Prostor je vybaven rozvodem elektrického proudu a vody a vytápěn z centrálního zdroje (dálkově).

Výše specifikovaný pronajímaný prostor je vyznačen v půdorysu daného podlaží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č.1 a je dále označován v této smlouvě jen jako „předmět nájmu“.

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený předmět nájmu nájemci k zajištění provozování společensko-kulturních aktivit, volnočasových a vzdělávacích akcí, včetně pronájmů prostor třetím osobám prostřednictvím Odboru kultury a vnějších vztahů ÚMČ Brno-Žabovřesky, po dobu konání rekonstrukce KD Rubín. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu a předmět nájmu přenechává nájemci k užívání za úhradu ve výši sjednaného nájemného dle čl. III. této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný a způsobilý pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu si jej přebírá, zavazuje se předmět nájmu užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu a zavazuje se platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

## II.

### Doba trvání nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká účinností této smlouvy a je dohodou smluvních stran stanoven na dobu určitou od **15. 9. 2020 – 28. 2. 2021**.

## III.

### Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostorů

1. Nájemce je povinen platit smluvní cenu nájemného za předmět nájmu ve výši **45.000,- Kč (slovy: čtyřicet pět tisíc korun českých) měsíčně**. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Nájemné bude hrazeno vždy předem, a to k 20. dni každého kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který je nájemné hrazeno.

Nájemné je nájemce povinen hradit na základě této smlouvy na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Brno, číslo účtu: 2029923369/0800, pro nájemné je stanoven VS: 001.

Nájemné za období 15.-30.9.2020 ve výši 22.500,- Kč nájemce uhradí nejpozději do 20.9.2020 na výše uvedený účet pronajímatele.

2. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit i energie, které je povinen zajišťovat pronajímatel.

Pronajímatel a nájemce si ujednali následující sazbu za níže uvedené energie, které budou poskytovány pronajímatelem:

- dodávka studené vody a odvádění vod (vodné a stočné) ..... 84,30 Kč/m<sup>3</sup>
- dodávka teplé vody ..... 193,- Kč/m<sup>3</sup>
- dodávka tepla ..... 17,22 Kč/m<sup>3</sup>
- dodávka elektrické energie..... 5,25 Kč/kWhod

Cenu za spotřebované energie je povinen nájemce platit pronajímateli v plné výši dle rozpisu zpracovaného pronajímatelem, a to do 10 dnů po skončení kalendářního měsíce převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Brno, číslo účtu: 2029923369/0800, pro energie je stanoven VS: 002.

3. V případě prodlení některé z plateb nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

#### IV.

#### Práva a povinnosti stran smlouvy

##### a) Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v čl. I této smlouvy, což nájemce níže stvrzuje svým podpisem.
2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
3. Oznámi-li včas pronajímatel předem v přiměřené době, že chce provést prohlídku předmětu nájmu, je nájemce povinen toto umožnit. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

##### b) Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce provádí po celou dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu. Vymezení drobných oprav a běžné údržby, příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel, tvoří přílohu č. 2 , která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny. Závady neprodleně ohlásí pronajímateli a ve spolupráci s ním zajistí jejich odstranění. Odpovědnost za dodržování předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických nese nájemce.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
6. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
7. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez

výpovědní doby.

8. Nájemce zodpovídá za nadměrné znečištění okolí pronajatých prostor prokazatelně souvisejících s jeho činností a toto znečištění je povinen neprodleně odstranit. Současně je povinen zajistit úklid v okolí předmětu nájmu.

## V.

### Skončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu.
2. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného a ceny za spotřebované energie, příp. užívá-li předmět nájmu tak, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, má pronajímatel právo po předchozí písemné výzvě k nápravě vypovědět nájem tak, že nájemní doba končí dojitím výpovědi druhé smluvní straně a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal.
4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu straně druhé, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran k datu v této písemné dohodě uvedenému.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.
8. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání uvedeného prostoru.
9. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

## VI.

### Podnájem

1. Uživací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu předmětu nájmu; k odchylnému ujednání se nepřihlíží.

VII.  
Ostatní ujednání

1. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícímu předpisy.
2. Veškeré změny a dodatky lze provádět pouze po předchozí dohodě obou stran a to pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a rozumějí jejímu obsahu.
4. Tato smlouva se sepisuje ve 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Tato smlouva o nájmu prostor nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 15. 9. 2020.

**Doložka: Smlouva o pronájmu prostoru společenského sálu hotelu Kozák, včetně zázemí pro účinkující, šatny pro veřejnost byl schválen Radou městské části Brno-Žabovřesky na 52. zasedání konaném dne 31. 08. 2020.**

V Brně, dne

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

\_\_\_\_\_  
Nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 – Půdorys podlaží s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru



## **Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru**

### **Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru**

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

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt  
- např. opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění a výměny prahu, upevnění, náhrady podlahových lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

- opravy, výměny dělicích příčlů a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkonů bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezdveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří,
- u rolet a žaluzií opravy a výměny navijecího mechanismu, vyspravení plátna, výměny šňůry, opravy dřevěné svinovací rolety, opravy vyklápěcího zařízení žaluzie, spojení lišt, výměny plíšku, opravy zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet, výměny per u železných rolet

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

- opravy a výměny vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro prostor),
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku,
- osvětlovacích těles, popř. výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry, vložky mikrofonové a sluchátkové, seřízení domácího telefonu

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor – hlavní uzávěr plynu a rozvody plynu v prostorách jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku – netýká se výměny hlavního uzávěru vody pro prostor, který je součástí vodoinstalace v domě

f) opravy měřičů tepla a teplé vody – to se týká rovněž nákladů na přecejchování poměrových vodoměrů na teplou vodu. Povinnost úhrady při výměně termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního vytápění je na pronajímateli.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci (3).

## **Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel**

### **1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

výměny plátů, ploten, vík ploten; výměny roštu; opravy, výměna táhla k roštu, popř. roštového lože či rukojeti roštu; výměny a opravy šamotování; vymazání topeniště kamnářskou hlínou nebo šamotem; opravy, vymazání a vyhlazení topeniště; opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojeti; provádění ochranných nátěrů; výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství; upevňování a opravy ochranných rámců; opravy, výměny popelníku; výměny kouřových rour a kolen; opravy a výměny regulátoru tahu; vymazání spár; výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen; výměny slídy; opravy pečicích trub a plechů u kuchyňských kamen; opravy ohřivačů vody (kamnovců); výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny ohřivačů vody (kamnovců); výměny pečicí trouby.

### **2. Sporáky elektrické**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny plotýnek; výměny dvířek u pečicí trouby, výměna dna trouby; výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby; výměny topných spirál v troubě; výměny vařidlové desky; výměny držáku horního topného tělesa; výměna a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních součástí; opravy a výměny vypínačů elektrického proudu; opravy pečicí trouby; výměny přívodního kabelu; výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny pečicí trouby.

### **3. Sporáky plynové a kombinované**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

mazání kohoutů; výměny kohoutů Copreci; opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu; výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku; výměny regulátoru tlaku plynu; opravy a výměny hořáků; výměny grilovacích hořáků – sestava; výměny mřížek; výměny knoflíků; výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky; výměny termopojistky; výměny termostatů trouby; výměny dvířek pečicí trouby; výměny výsuvného dna trouby; výměny kouřovodu; výměny lišt; výměny směšovačů; výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých); výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchyttek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí;



opravy pečící trouby; výměny plechů, pekáčů, a roštu do pečící trouby; pročištění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům; výměny přívodu plynu; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny pečící trouby; výměny topných tyčí.

#### **4. Elektrické a plynové vařiče**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů; opravy a výměny jednotlivých hořáků u plynových vařičů; výměny termostatu; výměny signálního světla; opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu; výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí; opravy a výměny vypínačů elektrického proudu; výměny přívodního kabelu nebo hadice; pročištění plynovodních přívodků od plynoměru až ke spotřebičům.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

Výměny obou plotýnek nebo obou hořáků.

#### **5. Plynové průtokové ohříváče (karmy)**

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:

uvedení do provozu; čištění spotřebičů a kouřovodů; výměny termočlánku; výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů); výměny těsnění; opravy a výměny membrány; opravy a výměny tlakového pera, ventilů; výměny páky; opravy plynových a vodních dílů; promazání; výměny termopojistky; opravy a výměny regulačního zařízení hořáku; provádění ochranných nátěrů; opravy topného tělesa; opravy a výměny termostatu; výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny výměníků; výměny plynových a vodních dílů; výměny hořáků; výměny pláště karmy.

#### **6. Elektrické průtokové ohříváče a boilers**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

uvedení do provozu; výměny přívodní šňůry s vidlicí; výměny těsnění a signálního světla; výměny mikrospínače, držáku, páky; opravy a výměny membrány; opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera; čištění; provádění ochranných nátěrů; opravy topného tělesa; opravy a výměny termostatu a termopojistky; výměny příruby; opravy a výměny stykače na noční proud.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny vrchního krytu; výměny kompletního výměníku; výměny tlakové nádoby; výměny topného tělesa.

#### **7. Plynová topidla**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

uvedení do provozu; čištění před topnou sezónou; opravy a výměny termočlánků; výměny přívodu zapalovačku; výměny hořáků zapalovačku; výměny trysek; výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla; výměny příruby; výměny knoflíků; výměny termopojistek; opravy a výměny termostatů; výměny regulátoru tlaku plynu; výměny přívodu vzduchu; výměny odtahu spalin; opravy hořáků; opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu; výměny horního i předního krytu; výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí; pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny výměníků; výměny plynových ventilů; výměny kombinace; výměny hořáku topidla; výměny piezozapalovače; výměny termoregulatoru.

## **8. Plynové kotle etážového topení**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů; výměny membrán, těsnění; opravy termopojistky; uvedení nového spotřebiče do provozu; veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů; dotlakování expanzních nádrží (tlakových); výměny napouštěcích ventilů; výměny regulačních ventilů.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

výměny čerpadla; výměny ohřívacího tělesa; výměny hořáku; výměny tlakových expanzních nádrží; výměny el. panelů; výměny termopojistek; výměny výměníků užitkové vody; výměny pojistek vody; výměny termostatů; výměny trojcestného ventilu.

## **9. Kotle etážového topení na tuhá paliva**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub; výměny přírub; opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu; provádění ochranných nátěrů; opravy dvířek; výměny roštu; výměny kouřových rour a jejich čištění; utmelení kotle kolem dvířek a pláště; vyčištění kotle od sazí a popele; seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles.

## **10. Infrazářiče**

**Nájemce hradí opravy a ostatní výměny jako např.:**

výměny přívodní šňůry; opravy a výměny termostatu.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

výměny celého topného tělesa.

## **11. Elektrická akumulční kamna**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

výměny ventilátoru; výměny spínače; opravy termostatů; výměny pojistného a prostorového termostatu.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

výměny celého topného tělesa; výměny nabíjecího termostatu.

## **12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.; výměny úchytek, kování, klik; výměny zásuvek; opravy a obnovy nátěrů; opravy ochranného rámu u dřezu; nástřiky dřezu.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

výměny dřezu u kuchyňské linky; výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky; výměny dveří nebo celých křidel u kuchyňské linky.

## **13. Sanitární zařízení**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku; opravy a výměny dvířek u obezdění vany; všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany; upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.; opravy odpadního a přepadního ventilu; opravy baterie, sprchy; výměny těsnění, fetizků, zátek ke všem předmětům; opravy a výměny podpěr, růžic, táhel; opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek; opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka a poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety; opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

výměny klozetové nádrže; výměny mušle; výměny klozetové mísy.

V případě vybavení bytu záchodem Combi jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

#### (6) Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky (revize) a čištění předmětů vnitřního vybavení prostoru, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku apod. a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce.

Těto podmínce vyhovují také odhmyzování – desinsekce, desinfekce a deratizace prostor (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i pronajatých prostor, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v pronajatých prostorách).

Za náklady spojené s běžnou údržbou prostor se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket).

Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Nepatří sem však pravidelné povinné elektro a plynorevize rozvodů, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel – vlastník domu.

Opravy, které hradí nájemce prostoru, si musí i sám zajistit, nebude je zajišťovat pronajímatel. Nájemce je povinen v dohodnutém termínu umožnit opraváři přístup do pronajatých prostor, pokud se jedná o opravy, které má hradit pronajímatel.

