Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ 00253316, zastoupené starostou JUDr. Zdeňkem Novákem
*na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)*

a

Jana Jirková, fyzická osoba podnikající, se sídlem ***, 326 00 Plzeň - Východní Předměstí, IČ 45407495, DIČ CZ ***
*na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)*

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
   - pozemku p. č. st. 377, jehož součástí je budova čp. 14, stavba občanského vybavení,
   - pozemku p. č. st. 378, jehož součástí je budova bez čp./če., stavba občanského vybavení,
   - pozemku p. č. st. 379, jehož součástí je budova bez čp./če., stavba občanského vybavení,
   - pozemku p. č. st. 380, jehož součástí je budova bez čp./če., stavba občanského vybavení,
   - pozemku p. č. st. 381, jehož součástí je budova bez čp./če., stavba občanského vybavení,
   - pozemku p. č. 12/2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p. č. 12/3, ostatní plocha, jiná plocha.
2. Všechny výše uvedené nemovité věci, tedy budovy i pozemky, se nacházejí v k. ú. Babylon, obci Babylon a jsou zapsány na LV č. 289 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

II.
Předmět smlouvy a předmět nájmu, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání všechny nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy, tj. pozemek p. č. 12/2, část pozemku p. č. 12/3 vymezenou situačním plánkem a pozemky p. č. st. 377, 378, 379, 380 a 381 včetně jejich součástí (dále jen **"předmět nájmu"**) a nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou a platit řádně a včas nájemné. Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy je situační plánek, kde je předmět nájmu zakreslen.
2. Předmět nájmu se pronajímá za účelem jeho využití jako **stravovacího centra** v rámci předmětu podnikání nájemce. Vybavení předmětu nájmu bude specifikováno v předávacím protokolu. Nájemce potvrzuje, že byl poučen o pravidlech užívání vybavení předmětu nájmu.
3. Doba nájmu je sjednána jako doba **určitá**, a to doba 5 let ode dne podpisu smlouvy. V případě, že nájemce neporuší v průběhu trvání nájemního vztahu své povinnosti dané touto smlouvou, jakož i příslušnými právními předpisy upravujícími tento nájemní vztah, má nájemce právo na prodloužení nájmu sjednaného touto smlouvou o nejvýše 5 let, a to za stejných podmínek sjednaných v této smlouvě. Právo na prodloužení doby nájmu musí nájemce uplatnit u pronajímatele doporučeným dopisem s uvedením požadované prodloužené doby nájmu, a to nejpozději 1 rok před uplynutím doby nájmu sjednané v první větě tohoto ustanovení smlouvy. Pro tento případ se má mezi smluvními stranami nevyvratitelně za to, že nájem se automaticky prodlužuje o dobu, kterou nájemce uvede ve svém písemném oznámení, maximálně však o 5 let. Požadavek na prodloužení doby nájmu

je nájemce oprávněn uplatnit pouze jedenkrát, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

4. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši **35.000,00 Kč** za kalendářní rok (tj. 2.916,70 Kč/kalendářní měsíc) bez daně z přidané hodnoty. Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů ke dni splatnosti nájemného.
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, převodem na účet pronajímatele číslo 109782579/0300 vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod VS 9085001317.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2023) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31. 3. daného kalendářního roku.
4. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, vody a odvádění odpadních vod nejsou v nájemném obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že dodávky vody a odvádění odpadních vod jsou realizovány tak, že vodoměr měřící spotřebu vody v předmětu nájmu zaznamenává i spotřebu vody v budovách bez čp./če., jež jsou součástmi pozemků p. č. st. 384, st. 382 a st. 383, vše v k. ú. Babylon (toho času užívaných ***, IČ ***), přičemž pro měření spotřeby vody v těchto budovách bez čp./če. je instalován podružný vodoměr. S ohledem na shora uvedené sjednávají smluvní strany, že nájemce je povinen uzavřít dohodu s uživatelem výše uvedených budov bez čp./če. (nyní ***) ohledně způsobu rozúčtování nákladů na dodávky vody a odvádění odpadních vod.
5. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají účastníci, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
6. Po dohodě smluvních stran složil nájemce před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele č. 199231585/0300 vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod VS 9084001317 částku ve výši **14.117,00 Kč** jakožto peněžitou jistotu (kauci) za to, že zaplatí nájemné a splní i jiné povinnosti vyplývající z nájmu (např. povinnost k náhradě škody, k úhradě úroků z prodlení apod.). Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí řádně a včas nájemné či další peněžité dluhy podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn kauci nebo její část použít k umoření takových dluhů nájemce. V tomto případě je nájemce povinen doplnit kauci na výši uvedenou v první větě tohoto odstavce do 10 dnů ode dne doručení vyrozumění pronajímatele, že jistotu nebo její část použil k umoření dluhů nájemce. Pokud nájemce kauci podle předchozí věty nedoplní, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí předmět nájmu nebo jeho vybavení pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu bezdůvodného obohacení nebo škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení předmětu nájmu do řádného stavu. Nebude-li kauce pronajímatelem použita v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci na nájemcem písemně oznámený účet do 30 dnů ode dne, kdy nájemce předmět nájmu odevzdal pronajímateli. Při vrácení jistoty nemá podle dohody stran nájemce právo na úroky z jistoty.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. Dále je povinen

udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán, resp. ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném ani pronajímateli či třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v okolí předmětu nájmu, a že v budovách nebude kouřit, a je povinen zajistit, aby tak nečinily ani jiné osoby, kterým umožnil přístup do budov.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu a odpovídá za škody, které byly prokazatelně způsobeny jeho zaviněním. Při nesplnění povinností popsaných v této smlouvě a platných právních předpisech odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli nebo třetím osobám.
3. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku těch služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, které mu nebude poskytovat pronajímatel.
4. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provozní revize předmětu nájmu včetně veškerého vybavení, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ní vznikne pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v příloze č. 2 této smlouvy.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen mít po celou dobu trvání nájmu sjednané pojištění pro případ škody (újmy) způsobené v souvislosti s nájmem předmětu nájmu a v souvislosti s výkonem činnosti nájemce v předmětu nájmu (zejm. pro případ vzniku újmy na zdraví třetích osob, pro případ škody na předmětu nájmu, na domě nebo na majetku jiných osob v souvislosti s nájmem předmětu nájmu). Nájemce je povinen kdykoliv v průběhu trvání nájmu do 5 dnů od obdržení žádosti pronajímatele doložit pronajímateli, že výše uvedená pojištění sjednal a že trvají.
8. Nájemce je povinen zajistit v předmětu nájmu plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
9. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební a jiné úpravy předmětu nájmu výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu.
10. Sociální zařízení, které je součástí komplexu stravovacího centra, bude v nepřítomnosti personálu nájemce (obsluha WC) řádně zajištěno, aby nedošlo k znečištění a poškození tohoto majetku. V případě nezajištění výše uvedeného a následného poškození tohoto majetku, nese náklady na jejich odstranění nájemce. Sociální zařízení musí být otevřeno minimálně v rozsahu otevírací doby na koupališti a bude nájemcem pro veřejnost provozováno bezplatně.
11. Pro případ havárie bude pronajímateli umožněn přístup do jednotlivých chatek na základě předání náhradních klíčů. Tyto klíče budou uloženy v zalepené obálce na Odboru správy majetku MěÚ Domažlice.
12. Pronajímatel upozorňuje nájemce a nájemce tak bere na vědomí, že právo vstupu na část pozemku p. č. 12/3 pronajatou nájemci má i uživatel budovy bez čp./če., jež je součástí pozemku p. č. st. 382 v k. ú. Babylon, za účelem přístupu do této budovy. Nájemce se touto smlouvou zavazuje respektovat užívací právo tohoto uživatele, tzn. mu v užívání části pozemku ke sjednanému účelu nikterak nebránit.
13. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pro případ porušení této povinnosti (odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli) se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady

nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevezme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol.

14. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele zpřístupnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě či osobám předmět nájmu (mj. za účelem kontroly stavu předmětu nájmu apod.). Pronajímatel se zavazuje při tom přihlédnout k potřebám nájemce. Nájemce bere na vědomí, že podle ustanovení § 2219 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku se v určitých případech předchozí oznámení pronajímatele nevyžaduje.
15. Nájemce není oprávněn udělit třetí osobě souhlas s umístěním sídla nebo provozovny do předmětu nájmu.
16. Pro případ porušení kterékoli povinnosti nájemce plynoucích mu z ujednání čl. IV odst. 1, 9 a 10 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 10.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

V.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. O předání předmětu nájmu bude vyhotoven zápis a podepsán zástupci obou stran.
2. Pronajímatel poskytne nájemci příspěvek na zajištění běžného provozu sociálního zařízení dle čl. IV odst. 10 této smlouvy ve výši 10.000 Kč / koupací sezónu.
   Příspěvek bude nájemci vyplacen v plné výši do 30. září toho kterého kalendářního roku, ve kterém byla tato činnost zajištěna, na účet nájemce vedený u ***, č. účtu ***, variabilní symbol 253316.

VI.
Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě ani umožnit třetí osobě jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části.

VII.
Vyloučení uplatnění ustanovení zákona o náhradě za převzetí zákaznické základny

Smluvní strany touto smlouvou vylučují uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny při ukončení nájemního vztahu, tzn. nájemce nemá při skončení nájemního vztahu právo na žádnou náhradu ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

VIII.
Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, není oprávněn např. provozovat hrací automaty, denní a noční diskotéky apod., a zavazuje se dodržovat zásady pokojného sousedského soužití. Reprodukovaná hudba nesmí rušit okolí ani návštěvníky na pláži u koupaliště a do 22 hod. musí být její produkce ukončena. Otevírací doba prodejního kiosku musí být minimálně po dobu otevírací doby koupaliště.
2. Nájemce se zavazuje neparkovat přímo před kiosky z důvodu udržování čistoty a možnosti příjezdu hasičů.

3. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na odběr vody se správcem kabin na koupališti Babylon,

tj. společností Správa sportovních zařízení města Domažlice, s. r. o., hradit zálohy na vodné a stočné měsíčně. Cena za odběr vody a stočné bude hrazena nájemcem na základě faktury vystavené správcem kabin na koupališti Babylon, a to vždy k 31.12. daného kalendářního roku.

IX.

Ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy

1. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, v případě hrubého porušování povinností nájemcem, s výpovědní dobou v trvání 1 týdne počínaje dnem následujícím po doručení této výpovědi nájemci. Za hrubé porušování povinností se považuje zejména:
   a) situace, kdy je předmět nájmu nájemcem užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká škoda,
   b) předmět nájmu je užíván v rozporu s touto smlouvou, zejména v případě porušení povinností uvedených výše v článku IV. odst. 1 a 9 a v článku VI.,
   c) prodlení nájemce s placením nájemného po dobu delší než 2 měsíce,
   d) situace, kdy nájemce nesplní v přiměřené době svoji povinnost vyplývající z této smlouvy nebo právního předpisu i navzdory upozornění pronajímatele
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v trvání 3 měsíců počínaje dnem následujícím po doručení této výpovědi nájemci, a to v následujících případech, kdy
   a) pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat k plnění svých úkolů nebo pro potřeby plnění úkolů některé z organizací jím zřízených,
   b) pronajímatel rozhodne o ukončení provozu nebo zrušení přilehlého koupaliště Babylon, o ukončení provozu předmětu nájmu jako stravovacího centra nebo o využití pozemků, na kterých se předmět nájmu nachází, takovým způsobem, který by měl za důsledek odstranění předmětu nájmu nebo jeho části,
   c) pronajímateli bude znemožněno (zakázáno) přenechat předmět nájmu k užívání za úplatu, resp. přenechání předmětu nájmu do užívání za úplatu by pro pronajímatele představovalo riziko, že třetí osoby budou pronajímatele za takový postup sankcionovat.
4. Nájemní vztah může být dále ukončen písemnou dohodou účastníků této smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
4. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení

této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

7. Dále smluvní strany sjednávají, že doručování písemností souvisejících s touto smlouvou budou uskutečňovat přednostně prostřednictvím datových schránek, pokud nájemce bude mít datovou schránku zřízenu.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Příloha č. 1: situační plánek se zakreslením předmětu nájmu.
Příloha č. 2: vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby.

Domažlice 16.05.2022

_____
pronajímatel
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

Plzeň 29.04.2022

_____
nájemce
Jana Jirková

Doložka
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

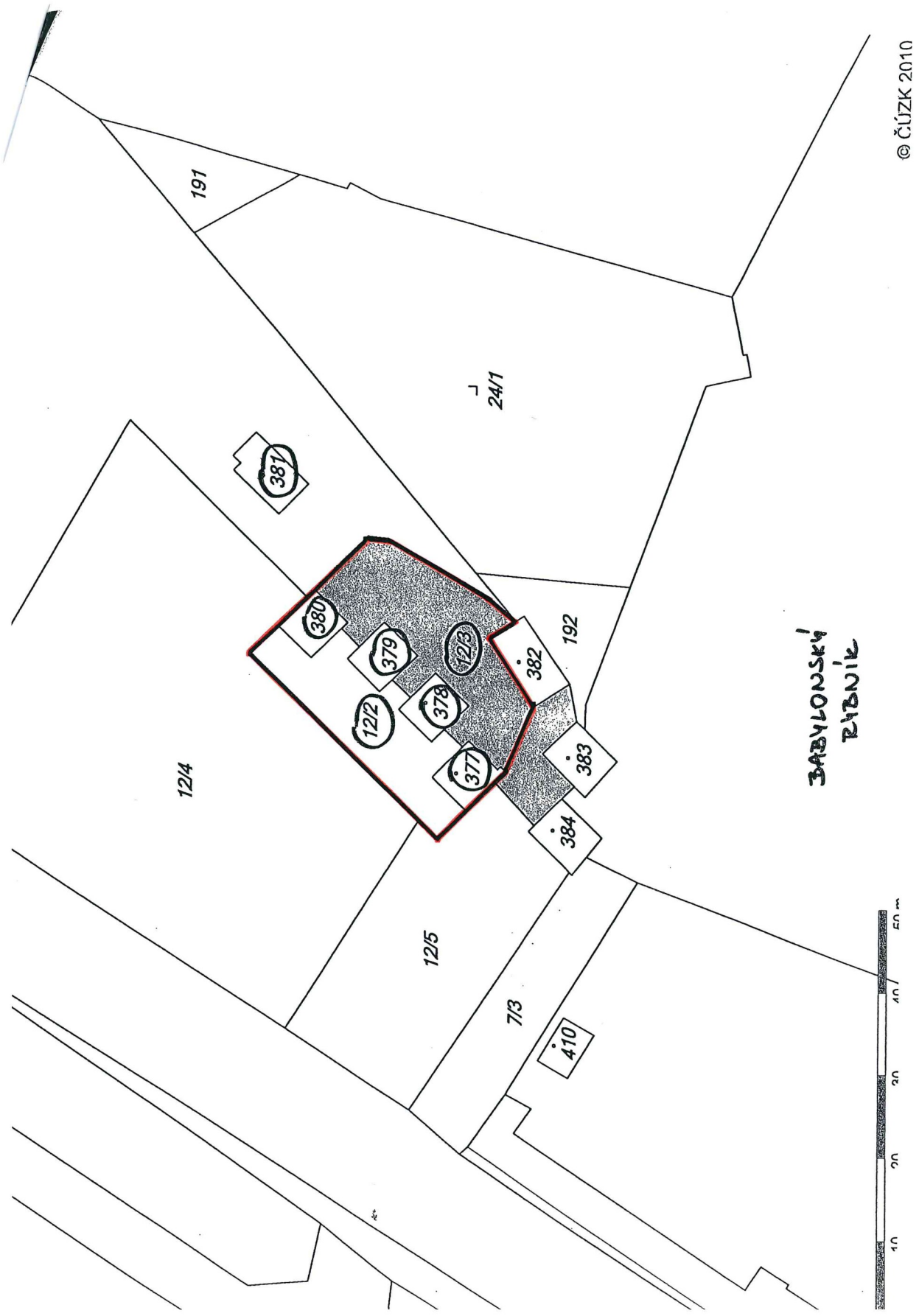
Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města pronajmout nemovité věci, které tvoří předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Domažlice v době od 20.01.2022 do 31.03.2022; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "úřední deska").

Pronájem nemovitých věcí, které tvoří předmět nájmu, a uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání schválila rada města na své 124. schůzi konané dne 29.03.2022 usnesením č. 4686.

.....
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

Příloha č. 1


191
24/1
381
380
379
12/3
12/2
378
377
382
192
383
384
12/4
12/5
7/3
410
BABYLONSKÝ
RYBNÍK
© ČÚZK 2010

Příloha č. 2 smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 16.05.2022 (předmět nájmu = stravovací centrum Babylon)

Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

Běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písmeny g) a h), tedy plynospotřebičů, kotlů apod.),
malování včetně oprav omítek,
tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin,
čištění obkladů stěn,
čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a
vnitřní nátěry.

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

- *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,
  b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  c) 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,
  d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
  e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
  g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  h) 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.,
  i) výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny g) a h)
- *Podle výše nákladu* se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozí odrážce jako drobné opravy podle věcného vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. 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.