**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor**

**Opravy a udržování bytu, prostoru sloužícího k podnikání a ostatních nebytových prostor**

**(dále jen předmětné prostory)**

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2257, odst. 2) nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětných prostor, nestanoví-li nájemní smlouva jinak.

Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., dochází k vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se po dohodě vztahují i k užívání prostoru sloužícího k podnikání a ostatních nebytových prostor.

**Drobné opravy**

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětných prostor a jejich vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětných prostor 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:
* opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
* opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětných prostor,
* opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu a opravy elektronických systémů zabezpečení,
* opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětné prostory a výměny sifonů,
* opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.
1. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy regulačních a uzavíracích armatur a ovládání termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.
2. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
3. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětných prostor 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, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
4. Součet nákladů na drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout 100 Kč/m2 podlahové plochy předmětných prostor za kalendářní rok.

V Týně nad Vltavou dne 19. 9. 2022