

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



MMOPP00N959Y

\*MMOPP00N959Y\*

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

### Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **v.s. pro placení nájemného a záloh na služby 9403000225  
Československá obchodní banka, a.s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Toan Nguyen Xuan**  
fyzická osoba podnikající zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským  
soudem v Ostravě, oddíl A, vložka 14267  
Se sídlem: **Ratibořská 1145/30, Kateřinky, 747 05 Opava**  
IČ: **27390691**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s.**  
E-mailová adresa: **[REDACTED]**

dále také jen „nájemce“

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 109, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 365, zastavěná plocha a nádvoří a budovy č.p. 110, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 364, zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava - Město na adrese Opava, Mezi Trhy 109/3 a 110/5 (dále také jen „předmětné budovy“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním podzemním, v prvním nadzemním podlaží a v mezipatře předmětných budov, jež jsou vymezeny v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 265,21 m<sup>2</sup> (dále také jen „předmětné prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmětné prostory přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

## Článek III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory výhradně za účelem provozování prodejny smíšeného zboží.

## Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává s účinností ode dne 1. 4. 2023 na dobu neurčitou.

## Článek V. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **348.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet osm tisíc korun českých) ročně, tj. 29.000,- Kč měsíčně**. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“)
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí**.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000
5. Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
7. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## Článek VI.

## Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
  - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
  - dodávka tepla na vytápění
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
3. Ostatní služby spojené s užíváním a provozem předmětných prostor je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **98.400,00 Kč (slovy: devadesát osm tisíc čtyři sta korun českých) ročně, tj. 8.200,00 Kč měsíčně.**
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit měsíčně **se stejnou splatností jako v případě nájemného.**
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
7. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
8. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000225
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 13 ZDPH.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
11. V případě prodloužení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## Článek VII.

### Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

## Článek VIII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.

2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce využíval předmět nájmu také k přednáškové a edukační činnosti prostřednictvím třetích osob.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětných prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Príloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné prostory před násilným vniknutím.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné budovy jsou pojištěny.
7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právních předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu.
8. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a v prostoru před vstupem do předmětných budov. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
13. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmětné prostory.
14. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu nájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětných prostorách a náleží pronajímateli.
15. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětných budov, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájmu z důvodů postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav učiněných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.

#### Článek IX. Skončení nájmu

1. Každá smluvní strana je oprávněna i bez uvedení důvodu tuto smlouvu vypovědět v měsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce neužívá předmět nájmu v souladu s článkem IV. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná ve stanovené době nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k dohodnutému účelu a tato nezpůsobilost nebyla způsobena nájemcem a pronajímatel ani po výzvě nájemce nezjedná ve stanovené době nápravu.

## Článek X. Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci** – ve výši **58.000,00 Kč (slovy: padesát osm tisíc korun českých)**, a to na tento bankovní účet:
  - číslo účtu [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9293000716Pronajímatel potvrzuje skutečnost, že nájemce zaplatil jistotu ve výši 5.000,00 Kč na účet 8371412/0800. Tato jistota bude převedena jako část kauce, a nájemce doplatí ve výše uvedené lhůtě **částku 53.000,00 Kč**
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kauce se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
4. Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů od vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužitá část, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

## Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem, a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou
  - a. **Příloha č. 1** – vymezení předmětných prostor
  - b. **Příloha č. 2** – evidenční list
  - c. **Příloha č. 3** – vymezení drobných oprav a běžné údržby.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem

zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

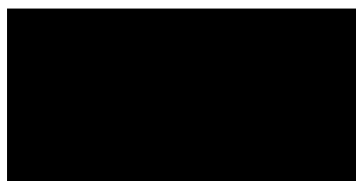
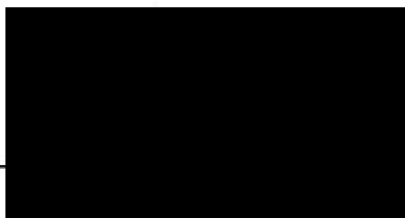
7. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 8. 12. 2022 do 1. 2. 2023 pod číslem 739/22.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 22. 3. 2023 číslo usnesení 611/13/RM/23.

V Opavě dne 28. 03. 2023

V Opavě dne 28. 03. 2023

Za pronajímatele:

Nájemce:



Toan Nguyen Xuan

# MAJEMEC - GROVA RO

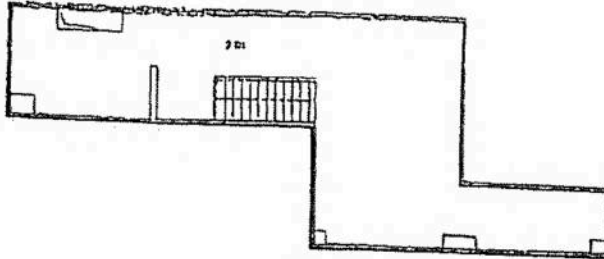


- ZÁMĚR PRONÁJMU

PŘÍLOHA Č. 1

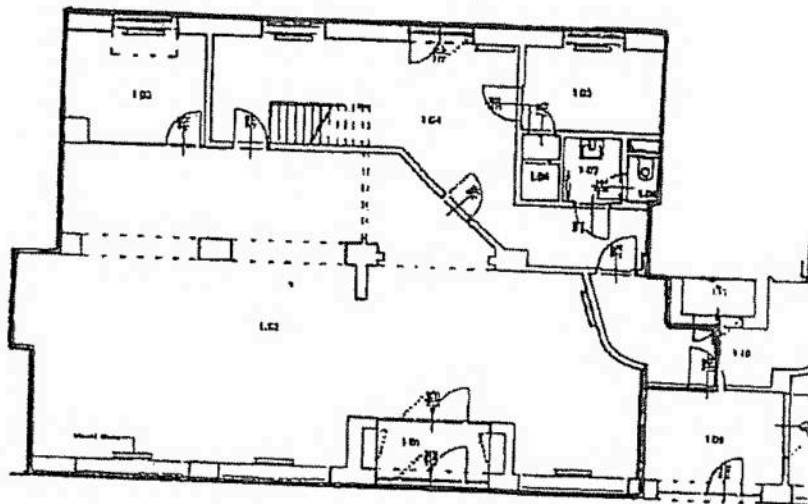
## PŮDORYS MEZIPATRA

2.01 sklad 41,76 m<sup>2</sup>



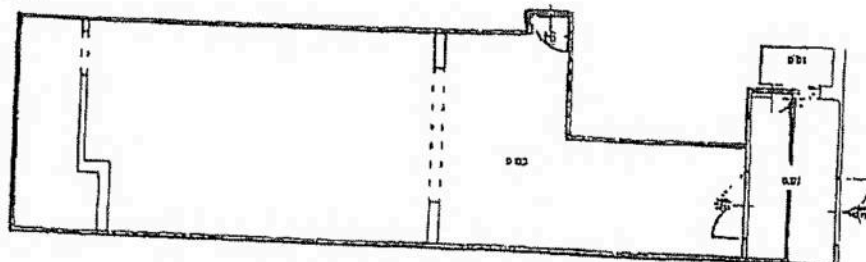
## PŮDORYS 1.NP

1.01 zádveř 3,71 m<sup>2</sup>  
1.02 prodejna 89,56 m<sup>2</sup>  
1.03 kancelář 8,57 m<sup>2</sup>  
1.04 sklad 26,84 m<sup>2</sup>  
1.05 šatna 6,95 m<sup>2</sup>  
1.06 sprcha 1,42 m<sup>2</sup>  
1.07 umývárna 2,17 m<sup>2</sup>  
1.08 WC 0,94 m<sup>2</sup>  
1.10 chodba ½ 5,48 m<sup>2</sup>



## PŮDORYS 1.PP

0.02 chodba ½ 4,17 m<sup>2</sup>  
0.03 sklad 73,64 m<sup>2</sup>



# EVIDENČNÍ LIST

## ke smlouvě o nájmu MMOPP00N959Y

Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ 00300535  
Horní nám. 69, Opava

Banka: ČSOB Opava  
Číslo účtu [REDACTED]

Nájemce: **Toan Nguyen Xuan** IČ 27390691  
Ratibořská 1145/30, Kateřinky, 747 05 Opava

Nebytový prostor v I. PP, I. NP a mezipatře budovy č.p. 109 a 110 na pozemcích parc.č.365 a 364, na adrese Mezi Trhy 109/3 a 110/5, 746 01 Opava

---

## Nebytový prostor

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytáp.	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha
1.01 zádveří	3.71	3.71	0.35	1.610	1.00	2.09
1.02 prodejna	89.56	89.56	1.000	1.610	1.30	187.45
1.03 kancelář	8.57	8.57	1.000	1.610	1.20	16.56
1.04 sklad	26.84	26.84	1.000	1.610	1.00	43.21
1.05 šatna	6.95	6.95	1.000	1.610	1.00	11.19
1.06 sprcha	1.42	1.42	0.350	1.610	1.00	0.80
1.07 umývárna	2.17	2.17	1.000	1.610	1.00	3.49
1.08 WC	0.94	0.94	0.100	1.610	1.00	0.15
1.10 chodba ½	5.48	5.48	0.100	1.610	1.00	0.88
2.01 sklad	41.76	41.76	0.000	1.000	0.00	0.00
0.02 chodba ½	4.17	4.17	0.000	1.000	0.00	0.00
0.03 sklad	73.64	73.64	0.000	1.000	0.00	0.00
CELKEM m2:	265.21					265.82

## Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z nákladů za minulé období a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.6 a 7 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Teplo na vytápění vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	86.400,00 Kč/rok
Vodné a stočné vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	12.000,00 Kč/rok
 Zálohy na služby celkem	 98.400,00 Kč/rok

## Celkové poplatky

Nájemné včetně služeb spojených s užíváním nebytového prostoru:

Nájemné za jednotku	348.000,00 Kč ročně	tj. 29.000,00 Kč měsíčně
Teplo na vytápění	86.400,00 Kč ročně	tj. 7.200,00 Kč měsíčně
Vodné a stočné	12.000,00 Kč ročně	tj. 1.000,00 Kč měsíčně

POPLATKY CELKEM: 446.400,00 Kč ročně tj. 37.200,00 Kč měsíčně

Interval platby - měsíčně k 25. dni běžného kalendářního měsíce dle ustanovení smlouvy.

**Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě**

V Opavě dne: 20. 2. 2023

Vyhotovila:

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce

## **DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA**

Za drobné opravy a běžnou údržbu, kterou je povinen provádět nájemce na svůj náklad na předmětu nájmu (dále také jen „předmětné opravy“) se považují předmětné opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního, případně vnějšího vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle následujícího věcného vymezení nebo podle výše nákladu:

Nájemce je povinen provádět na svůj náklad tyto věcně vymezené předmětné opravy:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, omítek, výmalby, výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí výkladců, oken, dveří a jejich součástí (např. zámků, kování, rolet a žaluzií)
- opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku apod.
- opravy a revize zařízení, spotřebičů a přístrojů ve vlastnictví pronajímatele, které jsou součástí předmětu nájmu a na které se již nevztahuje záruka

Nájemce je dále povinen provádět na svůj náklad veškeré další předmětné opravy předmětu nájmu, jestliže jejich náklad na jednu předmětnou opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Uvedená finanční hranice se neuplatní u výše věcně vymezených předmětných oprav, kde nájemce je povinen nést náklady na takovéto opravy v plné výši.