

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(*Dodatek č. 10 - úplné znění nájemní smlouvy č. 2007/05/250/Do ze dne 29.06.2007, včetně všech uzavřených dodatků a změn*)

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

1. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313, *pronajímatel je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: XXXXXXXXXX

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. TŘINECKÁ OBCHODNÍ AKADEMIE INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ A VEŘEJNÉ SPRÁVY, s.r.o.

sídlem: Beskydská 1140, 739 61 Třinec
zastoupena: **Bc. Magdalena RASZKOVÁ**, jednatelka společnosti
IČO: 61944084

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12335

jako **nájemce** na straně druhé.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 3130/7, 3130/6, 3130/5, 3130/4, 3130/3 a pozemku parc. č. 3130/2, jehož součástí je budova s čp. 1140 na ul. Beskydská, vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec.
2. Správu Předmětu nájmu vykonává statutární město Třinec, odbor správy majetku města.

Adresa:

Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka a.s. pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec

Číslo účtu: [REDACTED]

Variabilní symbol: (VS) 6114020102

Konstantní symbol: (KS) 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory sloužící podnikání v budově čp. 1140 na ul. Beskydská v Třinci a pozemky v k. ú. Lyžbice a obci Třinec (příloha č. 1).

1. nadzemní podlaží

místnost č. 1.02	ve výměře	38,48 m ²
místnost č. 1.03	ve výměře	34,84 m ²
místnost č. 1.04	ve výměře	22,61 m ²
místnost č. 1.05	ve výměře	15,03 m ²
místnost č. 1.06	ve výměře	8,63 m ²
místnost č. 1.07	ve výměře	3,46 m ²
místnost č. 1.08	ve výměře	3,90 m ²
místnost č. 1.10	ve výměře	10,06 m ²
místnost č. 1.11	ve výměře	4,30 m ²
místnost č. 1.12	ve výměře	35,68 m ²
místnost č. 1.13	ve výměře	12,76 m ²
místnost č. 1.14	ve výměře	5,87 m ²
místnost č. 1.16	ve výměře	2,32 m ²
místnost č. 1.19	ve výměře	6,32 m ²
místnost č. 1.32	ve výměře	48,40 m ²
místnost č. 1.33	ve výměře	110,76 m ²

2. nadzemní podlaží

místnost č. 2.01	ve výměře	57,70 m ²
místnost č. 2.02	ve výměře	11,68 m ²
místnost č. 2.03	ve výměře	55,94 m ²
místnost č. 2.04	ve výměře	11,21 m ²
místnost č. 2.05	ve výměře	4,19 m ²
místnost č. 2.07	ve výměře	56,18 m ²
místnost č. 2.08	ve výměře	11,68 m ²
místnost č. 2.09	ve výměře	12,59 m ²
místnost č. 2.10	ve výměře	5,98 m ²
místnost č. 2.11	ve výměře	37,58 m ²
místnost č. 2.12	ve výměře	50,98 m ²
místnost č. 2.13	ve výměře	17,59 m ²
místnost č. 2.14	ve výměře	56,18 m ²
místnost č. 2.15	ve výměře	1,30 m ²
místnost č. 2.16	ve výměře	1,88 m ²
místnost č. 2.17	ve výměře	2,80 m ²
místnost č. 2.18	ve výměře	12,35 m ²
místnost č. 2.19	ve výměře	55,94 m ²
místnost č. 2.20	ve výměře	11,68 m ²
místnost č. 2.21	ve výměře	57,70 m ²

<u>3. nadzemní podlaží</u>	místnost č. 3.07	ve výměře	56,18 m ²
	místnost č. 3.08	ve výměře	11,68 m ²
	místnost č. 3.09	ve výměře	12,59 m ²
	místnost č. 3.10	ve výměře	5,98 m ²
	místnost č. 3.11	ve výměře	37,58 m ²
	místnost č. 3.12	ve výměře	50,98 m ²
	místnost č. 3.13	ve výměře	17,59 m ²
	místnost č. 3.14	ve výměře	56,18 m ²
<u>pozemky</u>	parc. č. 3130/4	ve výměře	180,00 m ²
	parc. č. 3130/5	ve výměře	413,00 m ²
	parc. č. 3130/6	ve výměře	692,00 m ²

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy se dává nájemci do užívání za účelem **vzdělávání dospělých – organizace vzdělávacích kurzů a akcí, provozování výchovně vzdělávacích aktivit školy zařazené do sítě MŠMT ČR a pozemky za účelem přístupu k objektu a údržby zeleně, včetně zpevněných ploch.**

Nájemce je právnickou osobou podnikající dle živnostenského zákona zapsanou v obchodním rejstříku; živnost mimo jiné - dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, činnost mimo jiné - ostatní vzdělávání dospělých - organizace vzdělávacích kurzů a akcí.

2. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití Předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této smlouvě, je možné **jen** s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

1. **Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 02.07.2007.**
2. Předmět nájmu byl nájemci předán do užívání dne 02.07.2007, o čemž byl sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 889.823 Kč/rok za prostory sloužící podnikání a 1 Kč/rok za pronájem pozemků.

Nájemné je za Předmět nájmu ve výši 889.824 Kč/rok.

Nájemné za zařizovací předměty od 31.07.2023 (96 ks měřičů tepla IRTN, 1 ks společný průtokový ohřivač) je stanoveno ve výši 4.604 Kč/rok.

Zálohy za poskytované služby jsou celkem ve výši 388.800 Kč/rok, tj. 32.400 Kč, z toho:

- ▶ 2.000 Kč/měsíc, studená voda (vodné, stočné)
(Dle podružných vodoměrů; pokud nájemce neumožní nebo nenahlásí odpis spotřeby vody, bude spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období. Nebudou-li údaje za předešlé zúčtovací období k dispozici, bude spotřeba vody stanovena dle platných směrných čísel roční spotřeby vody. Totéž platí v případě, že nájemce neumožní pronajímateli provést zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.)
- ▶ 15.000 Kč/měsíc, elektrická energie
(předmět smlouvy dle spotřeby v kWh a podíl na společných prostorech dle počtu osob)
- ▶ 15.000 Kč/měsíc, dodávka tepla
(dle právního předpisu)
- ▶ 400 Kč/měsíc, výtah

Odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybraným dodavatelem této služby. Tato služba není ze strany pronajímatele poskytována

Případné drobné opravy ve společných prostorech (místnosti č. 1.01, 1.09, 1.36, 2.06, 2.22, 3.04, 3.05, 3.06, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.22) se rozúčtují dle počtu osob v daném zúčtovacím období.

V souvislosti s rozúčtováním některých služeb dle počtu osob vzniká nájemci povinnost oznámit pronajímateli písemně každou změnu v počtu osob užívajících Předmět nájmu, a to nejpozději k poslednímu dni každého měsíce, v němž změna nastala. Uvedenou změnu lze oznámit prostřednictvím e-mailu [REDAKCE]. Ke dni uzavření tohoto Dodatku jsou pro účely vyúčtování služeb je nahlášeno takto, 161 osob do 31.08.2023 a 169 osob od 01.09.2023.

Výši úhrady za pronajímatelem poskytované služby je pronajímatel oprávněn i bez souhlasu nájemce zvýšit, dojde-li ke zvýšení těchto služeb poskytovaných pronajímateli třetími osobami, a to vždy s účinností ode dne, kdy cenu služby zvýší tato třetí osoba. O této změně bude pronajímatel nájemce písemně informovat a nájemce obdrží aktuální platební kalendář. Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku.

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář.

2. **Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy za poskytované služby měsíčně ve výši a vždy do termínu dle platebního kalendáře, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti či platební kartou na pokladně Magistrátu města Třince.** Platební kalendář pronajímatel vystaví nájemci neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.

3. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu smluvního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to již v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. letech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního platebního kalendáře.
5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit **úrok z prodlení ve výši 0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
V případě prodlení nájmu s úhradami za plnění s nájmem spojená (*zálohy za poskytované služby*) po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit **úrok z prodlení ve výši 0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě porušení povinností dle této smlouvy, vyjma řádného hrazení nájemného a úhrad za plnění spojených s nájmem. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla u subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.
7. Budou-li v Předmětu nájmu pronajímatelem umístěny další předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu (*příloha č. 2*), o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně s doručením aktuálního platebního kalendáře.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy (hromosvodu) v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel zajišťuje příslušné kontroly a revize výtahu v budově.
3. Pronajímatel při uzavření této smlouvy předal nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění.
4. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně revizní zprávy elektro tak, aby mohl Předmět nájmu sloužit ke sjednanému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného Předmětu nájmu a vnitřního vybavení.

5. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat Předmět nájmu, způsob jeho užívání, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů (odstranění vzniklých závad aj.), ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky Předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení předmětu nájmu, revize) na své náklady, a tyto vždy do měsíce od uplynutí platnosti předcházející revizní zprávy předkládat pronajímateli. V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu Předmětu nájmu dle přílohy č. 3. Nájemce nemá nárok požadovat náhradu po pronajímateli za provedení běžných oprav v specifikovaných v této příloze.

Nájemce má dále povinnost

- provádět běžnou údržbu oplocení umístěného na předmětu nájmu (např. nátěry)
- provádět údržbu pronajatých pozemků (kosení trávy, ořezávání dřevin aj.), včetně úklidu sněhu ze zpevněných ploch
- zajišťovat na své náklady úklid a čištění přístupové cesty (chodníku) k hlavnímu vchodu budovy stejně tak, jako tato povinnost vyplývá pro ostatní uživatele nemovitosti z příslušných právních předpisů, jakož i provádět čištění vnitřní a vnější kanalizace, dojde-li k jejímu ucpání odpady z činnosti nájemce

Nájemce má povinnost podílet se finančně na údržbě pozemků parc. č. 3130/5 a parc. č. 3130/6 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, což bude také zajišťovat a následně rozúčtovávat ostatním uživatelům budovy poměrně dle užívaných ploch.

Nájemce má povinnost podílet se na celoroční údržbě pozemku parc. č. 3130/4, vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, stejně jako tato povinnost vyplývá pro ostatní uživatele prostorů v budově.

4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu výtahu, a to především:
 - výměnu osvětlení výtahové kabiny
 - výměnu jednotlivých částí ovládacích panelů
 - výměnu či opravu madel
 - výměnu zrcadla
 - opravu kování dveří výtahové kabiny
 - opravu či výměnu podlahové krytiny v kabině
 - opravu či výměnu jednotlivých součástí dorozumívacího zařízení aj.

Tyto práce, stejně jako komplexní servisní práce na výtahu ve výši měsíčních paušálů budou zajišťovány pronajímatelem a následně refakturovány k úhradě nájemci. Současně jednou ročně bude prováděna servisní prohlídka zajišťována taktéž pronajímatelem, na náklady pronajímatele.

5. V případě společných prostorů v budově (místnosti č. 1.01, 1.09, 1.36, 2.06, 2.22, 3.04, 3.05, 3.06, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.22) má nájemce povinnost společně s ostatními nájemci užívajícími tyto prostory provádět opravy prostorů dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu dle přílohy č. 3, a podílet se na spotřebě elektrické energie a studené vody. Nájemce je povinen spolu s ostatními nájemci v budově podílet se na čištění vnitřní kanalizace, dojde-li k jejímu ucpání odpady nájemce.
6. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid a čištění zpevněné plochy před budovou (prostor před provozovnou), včetně zimní údržby, jejíž součástí je i odstraňování sněhu a ledu.
7. Nájemce je povinen **bezodkladně písemně nahlásit** pronajímateli potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v Předmětu nájmu v průběhu smluvního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu.

8. Nájemce si může, po předcházejícím souhlasu pronajímatele, uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, pokud jsou tyto nezbytné k provozované činnosti, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. poskytování internetu, telefonní služby.
9. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu a společných prostorů v budově z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí.
Nájemce plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).
10. Nájemce je povinen ohlásit změnu účelu užívání Předmětu nájmu na odbor stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince, s čímž pronajímatel souhlasí, a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti, a to do 3 měsíců od zahájení smluvního vztahu, bude-li to vyžadováno.
11. Nájemce není oprávněn změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.

12. Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele, které lze zřídit jen po dobu nájmu Předmětu nájmu.. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Nájemce není oprávněn sjednat s třetí osobou podnájemné vyšší než je nájemné, které sám hradí pronajímateli.

Nájemce je oprávněn přenechat do užívání předmět nájmu objektu čp. 1140 na ul. Beskydské v Třinci za účelem uskutečňování různých školení, přednášek a kurzů, prostřednictvím třetích osob pro období ode dne 10.11.2009 s podmínkou, že jednou měsíčně vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce bude pronajímateli předložen písemný soupis všech uskutečněných smluvních vztahů s kopiemi uzavřených smluv.

V případě udělení souhlasu vzniká nájemci povinnost nejpozději do 2 měsíců ode dne jeho udělení předložit pronajímateli příslušnou smlouvu uzavřenou s třetí osobou na užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části, v opačném případě má pronajímatel právo od uděleného souhlasu odstoupit.

13. Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady v Předmětu nájmu stavební a další **úpravy, jakož i rekonstrukce a modernizace** jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Před rekonstrukcí a modernizací je nájemce povinen předložit předem pronajímateli rozpočet na konkrétně prováděnou stavební úpravu, modernizaci či rekonstrukci v Předmětu nájmu.
14. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, s předcházejícím souhlasem pronajímatele, přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při ukončení smluvního vztahu odstraní nájemce znamení, které na nemovitost umístil, a uvede dotčenou část nemovitosti, do původního stavu.
15. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení.
16. Nájemce je plně zodpovědný za umístěná zařízení v Předmětu nájmu. Nájemci je doporučeno pojistit si svůj majetek u komerčních pojišťoven.
17. Nájemce a třetí osoby, které do Předmětu nájmu vstupují, jsou povinni se zdržet jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ani uživatelů a vlastníků sousedních nemovitostí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen **dohodou smluvních stran nebo výpovědí** jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:
 - nájemce ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které Předmět nájmu slouží,
 - najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený
4. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
 - nemovitá věc, v níž se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména tím, že
 - Předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytované služby za dobu delší než 30 dní
 - dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou

5. **Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby** v případě, že nájemce

- umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
- neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v Předmětu smlouvy (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen,
- nezpřístupní Předmět nájmu za účelem provedení stavebních a údržbových prací na budově, v níž se Předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
- neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb
- nezajistí min. 1 x ročně provedení opravy a údržbových prací (seřízení, čištění) na plynových zařízeních v předmětu nájmu, jsou-li tyto v Předmětu nájmu umístěny (průtokový ohřívač vody a plynový kotel) a na výzvu ze strany pronajímatele či osoby pověřené pronajímatelem k provedení revizí těchto zařízení nepředloží platný doklad o provedení této výrobcem předepsané opravy či úkonu údržbové práce.

6. Užívá-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání Předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty**.

Nájemce odevzdá pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí Předmět nájmu vyklizený a vybilovaný, včetně zasádování případných děr ve stěnách. Při přebírání Předmětu nájmu přihlédnou pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání Předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a ustanovení o právu pronajímatele upravit výši záloh na poskytované služby, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Dodatek č. 10 ke smlouvě o nájmu prostorů sloužících podnikání č. 2007/05/250/Do ze dne 29.06.2007 je vyhotoven v elektronické, nebo listinné podobě. Dodatek vyhotovený v elektronické podobě je opatřený kvalifikovanými podpisy osob, které jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran. Dodatek v listinné podobě je vyhotovený ve čtyřech stejnopisech platností originálu s tím, že obě smluvní strany obdrží dva výtisky.

5. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, a za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas se zveřejněním osobních údajů uvedených ve smlouvě i případných dodatků k ní. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tuto Smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
6. Tento Dodatek je účinný ode dne 31.07.2023, nejdříve však dnem jeho uveřejnění v registru smluv.
7. Záměr pronájmu a uzavření nájemní smlouvy č. 2007/05/250/Do ze dne 29.06.2007 na pronájem prostorů v budově čp. 1140 na ul. Beskydské v Třinci a okolních pozemků byl zveřejněn na úřední desce města v období 22.05.2007 – 07.06.2007. O uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto na 16. schůzi Rady města Třince dne 25.06.2007, usnesením číslo 2007/781, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
8. Záměr pronájmu místností č. 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14 ve 3. nadzemním podlaží budovy čp. 1140 na ul. Beskydská v Třinci, čímž dochází k rozšíření stávajícího předmětu nájmu, byl zveřejněn v období 15.03.2023 – 31.03.2023.
9. Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno na 24. schůzi Rady města Třince dne 10.07.2023, usnesením číslo 2023/691, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne

14. 07. 2023

14. 07. 2023

Za pronajímatele:

st

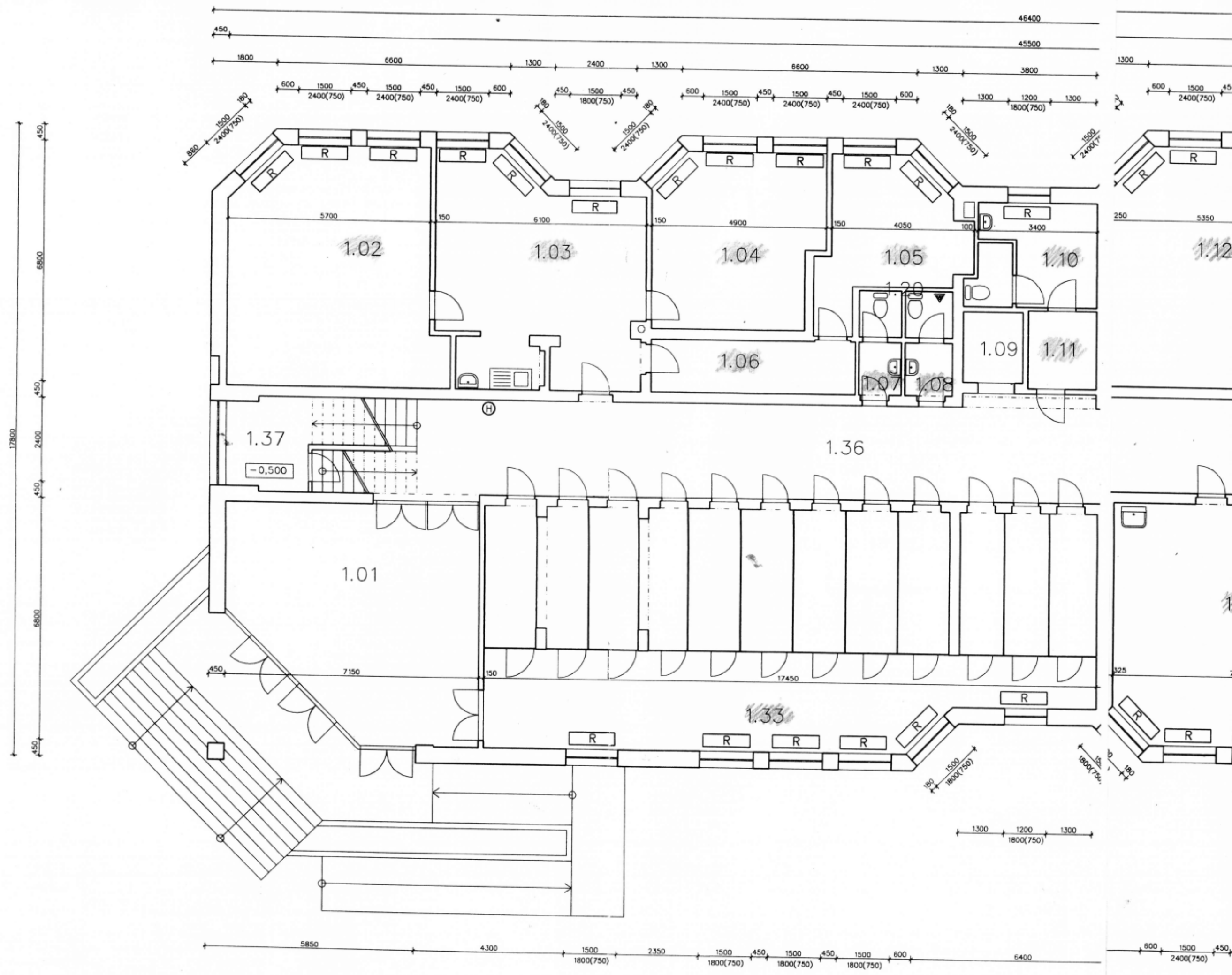


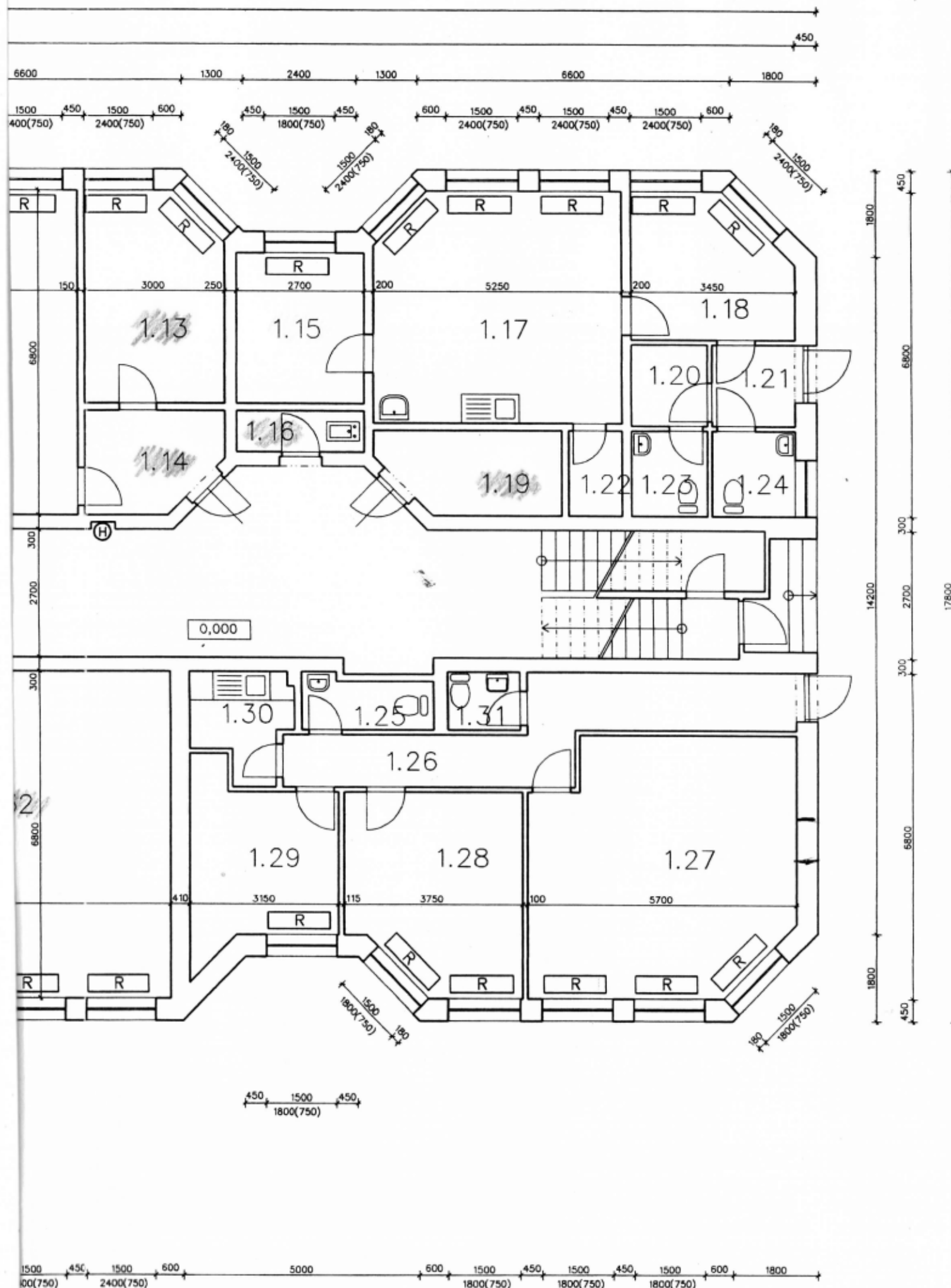
RNDr. Věra PALKOVSKA
primátorka

Za nájemce:

TŘINECKÁ OBCHODNÍ AKADEMIE INFORMAČNÍCH
TECHNologií A VEŘEJNÉ SPRÁVY s.r.o.



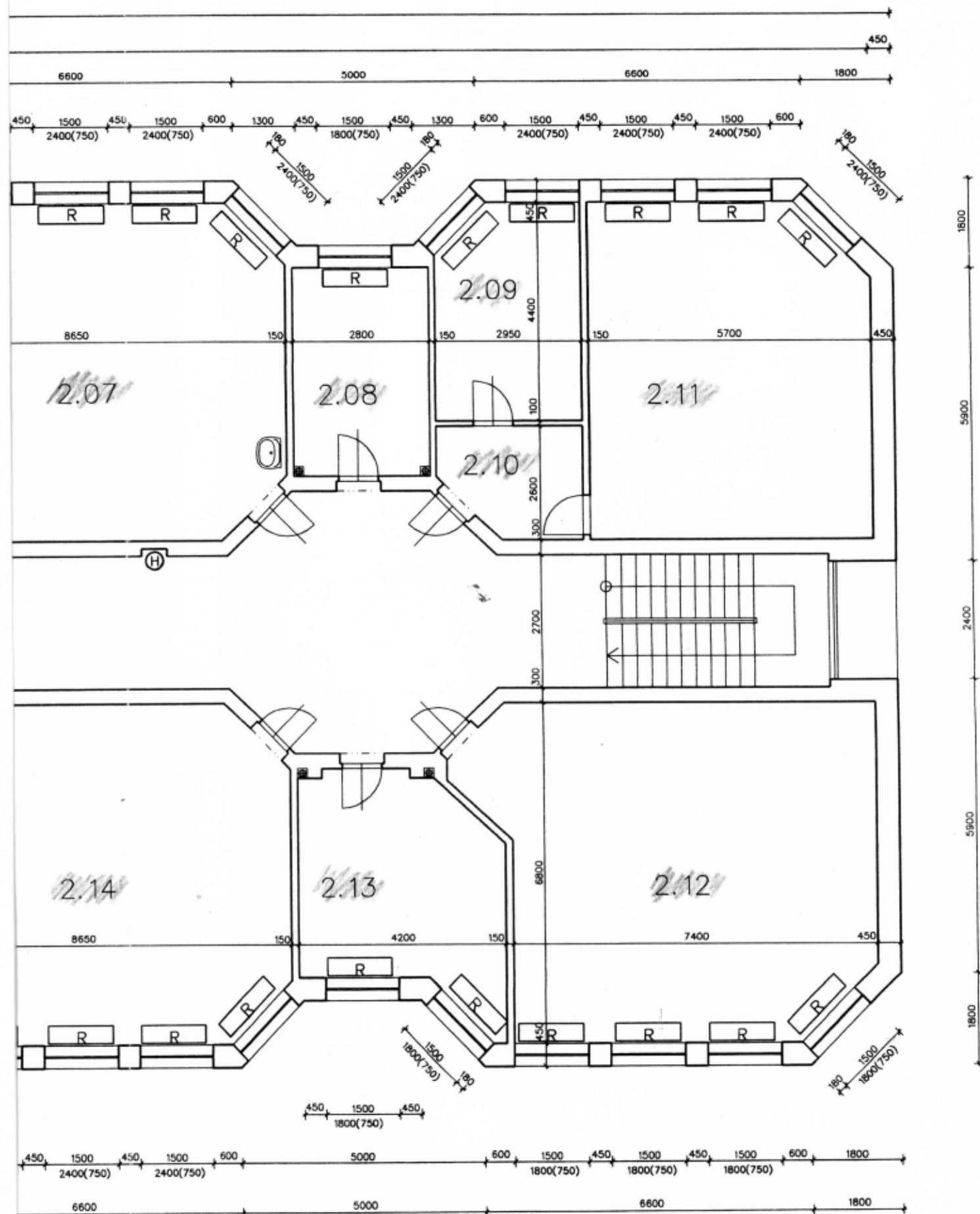




OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	V.M. [m]	PODLAHA	ÚT	POZNÁM
1.01	VSTUPNÍ HALA	41,41	3,35	KER.DLAŽBA		
1.02	ŘEDITELNA	38,48	3,35	KOBEREC		
1.03	SEKRETARIÁT	34,84	3,35	KOBEREC		
1.04	KABINET	22,61	3,35	KOBEREC		
1.05	KABINET	15,03	3,35	KOBEREC		
1.06	CHODBA	08,63	3,35	KOBEREC		
1.07	WC ženy	03,46	3,35	KER.DLAŽBA		
1.08	WC muži	03,90	3,35	KER.DLAŽBA		
1.09	VÝTAH	03,40	3,35	PVC		
1.10	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	10,06	3,35	KER.DLAŽBA		
1.11	CHODBA	04,30	3,35	KER.DLAŽBA		
1.12	UČEBNA	35,68	3,35	KOBEREC		PYGMALION
1.13	KABINET	12,76	3,35	KOBEREC		PYGMALION
1.14	PŘEDSÍŇ	05,87	3,35	PVC		PYGMALION
1.15	DENNÍ MÍSTNOST	08,51	3,35	KOBEREC		STOMATOLOG ORDINACE
1.16	ÚKLIDOVÁ KOMORA	02,32	3,35	PVC		
1.17	ZUBNÍ ORDINACE	24,82	3,35	PVC		STOMATOLOG ORDINACE
1.18	ČEKÁRNA	09,52	3,35	PVC		STOMATOLOG ORDINACE
1.19	SKLAD	06,32	3,35	PVC		
1.20	CHODBA	02,72	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOG ORDINACE
1.21	ZÁDVEŘÍ	02,98	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOG ORDINACE
1.22	SKLAD	02,07	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOG ORDINACE
1.23	WC PERSONÁL	02,88	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOG ORDINACE
1.24	WC	03,15	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOG ORDINACE
1.25	WC ženy	02,95	3,35	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.26	CHODBA	13,71	2,40	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.27	UČEBNA	28,85	3,35	KOBEREC		PYGMALION
1.28	KANCELÁŘ	14,65	2,60	KOBEREC		PYGMALION
1.29	UČEBNA	10,57	2,60	KOBEREC		PYGMALION
1.30	ČAJOVNA	04,07	3,35	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.31	WC muži	01,80	3,35	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.32	SBOROVNA	48,40	2,70	KOBEREC		
1.33	ŠATNY	110,76	3,35	KER.DLAŽBA		
1.36	CHODBA	126,23	2,70	KER.DLAŽBA		
1.37	VYMĚNIKOVÁ STANICE	05,94	2,50	KER.DLAŽBA		

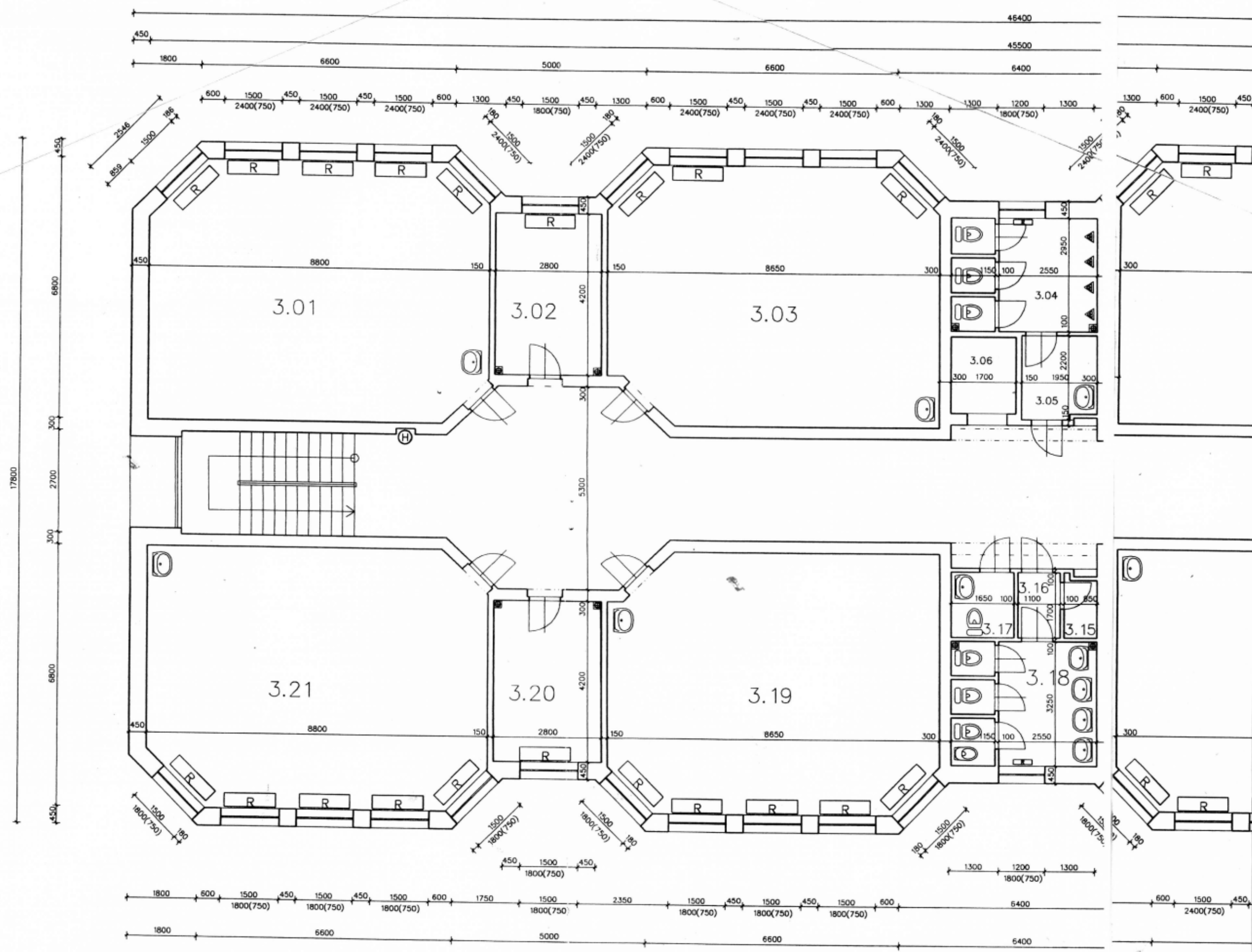
R DESKOVÝ RADIÁTOR KORAD P90

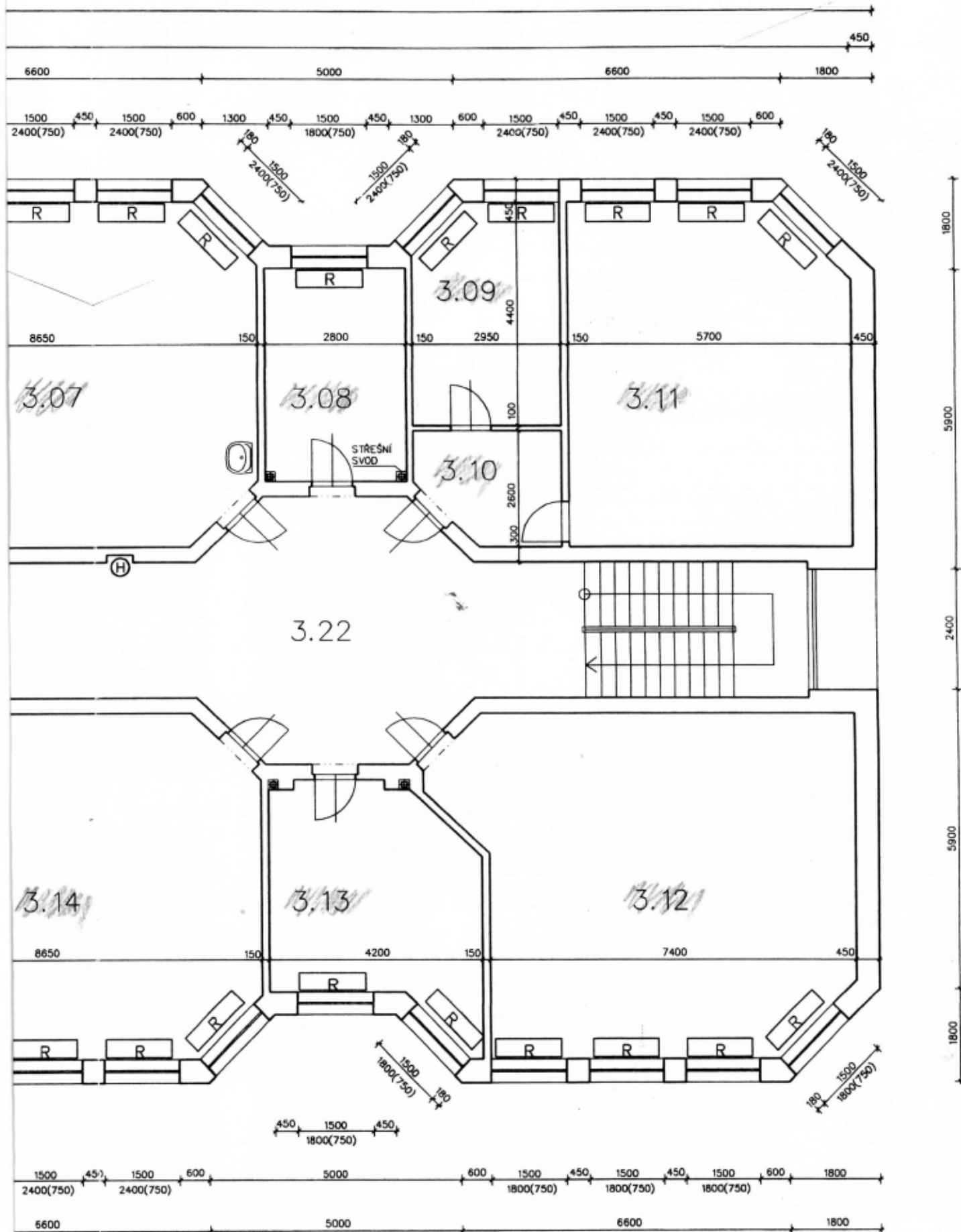
Vypracoval :	ing. Luděk KELECSÉNY	PROJEKT SORUŽENÍ A.S. OLŠOVSKÉ 403	Formát:	Paré
Zodpovědný projektant :	ing. Jan DVOŘÁK			
Investor :	MÚ Třinec, ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA		Datum:	06/2007
Stavba:	Objekt č.p. 1140 Třinec, ul. Beskydská		Číslo výkr:	
Obsah:	Půdorys 1.NP - pasport		Měřítko:	1 : 100



OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	V.M. [m]	PODLAHA	ÚT.	POZNÁM.
2.01	UČEBNA	57,70	3,35	PVC		
2.02	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
2.03	UČEBNA	55,94	3,35	PVC		
2.04	WC - CHLAPCI	11,21	3,35	KER.DLAŽBA		
2.05	PŘEDSÍŇ WC	04,19	3,35	KER.DLAŽBA		
2.06	VÝTAH	03,40	3,35	PVC		
2.07	UČEBNA	56,18	3,35	PVC		
2.08	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
2.09	KABINET	12,59	3,35	KOBEREC		
2.10	PŘEDSÍŇ	05,98	3,35	KOBEREC		
2.11	SPEC. UČEBNA	37,58	3,35	KOBEREC		
2.12	SPEC. UČEBNA	50,98	3,35	KOBEREC		
2.13	KABINET	17,59	3,35	KOBEREC		
2.14	UČEBNA	56,18	3,35	PVC		
2.15	ÚKLID. KOMORA	01,30	3,35	KER.DLAŽBA		
2.16	PŘEDSÍŇ WC	01,88	3,35	KER.DLAŽBA		
2.17	WC PRO OSOBY SE SNÍŽENOU SCHOPNOSTÍ POHYBU	02,80	3,35	KER.DLAŽBA		
2.18	WC - DÍVKY	12,35	3,35	KER.DLAŽBA		
2.19	UČEBNA	55,94	3,35	PVC		
2.20	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
2.21	UČEBNA	57,70	3,35	PVC		
2.22	CHODBA	120,49	3,35	KER.DLAŽBA		

Vypracoval :	[Redacted]	PRO	JEK
Zodpovědný projektant :	[Redacted]	OLDŘHOVICE 403	JEK
Investor :	MÚ Třinec, ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA		
Stavba:	Objekt č.p. 1140 Třinec, ul. Beskydská	Formát:	Par
Obsah:	Půdorys 2.NP - pasport	Datum:	06/2007
		Číslo výkr.	
		Měřítko	1 : 100





OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	V.M. [m]	PODLAHA	ÚT	POZNÁ
3.01	UČEBNA	57,70	3,35	PVC		
3.02	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
3.03	UČEBNA	55,94	3,35	PVC		
3.04	WC – CHLAPCI	11,21	3,35	KER.DLAŽBA		
3.05	PŘEDSÍŇ WC	04,19	3,35	KER.DLAŽBA		
3.06	VÝTAH	03,40	3,35	PVC		
3.07	UČEBNA	56,18	3,35	PVC		
3.08	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
3.09	KABINET	12,59	3,35	KOBEREC		
3.10	PŘEDSÍŇ	05,98	3,35	KOBEREC		
3.11	SPEC. UČEBNA	37,58	3,35	KOBEREC		
3.12	SPEC. UČEBNA	50,98	3,35	KOBEREC		
3.13	KABINET	17,59	3,35	KOBEREC		
3.14	UČEBNA	56,18	3,35	PVC		
3.15	ÚKLID. KOMORA	01,30	3,35	KER.DLAŽBA		
3.16	PŘEDSÍŇ WC	01,88	3,35	KER.DLAŽBA		
3.17	WC PRO OSOBY SE SNÍŽENOU SCHOPNOSTÍ POHYBU	02,80	3,35	KER.DLAŽBA		
3.18	WC – DÍVKY	12,35	3,35	KER.DLAŽBA		
3.19	UČEBNA	55,94	3,35	PVC		
3.20	KABINET	11,68	3,35	KOBEREC		
3.21	UČEBNA	57,70	3,35	PVC		
3.22	CHODBA	120,49	3,35	KER.DLAŽBA		

Vypracoval :		PROJEKT OLŠOHOVCE 403
Zodpovědný projektant :		
Investor :	MÚ Třinec, ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA	
Stavba :	Objekt č.p. 1140 Třinec, ul. Beskydská	Formát: Datum: 06/2007
Obsah :	Půdorys 3.NP – pasport	Číslo výkr: Měřítko 1 : 100

Úhrada nájemného za vybavení

K nájemnému se připočítává nájemné za vybavení. U vybavení, jehož životnost dosud neuplynula, je toto nájemné určeno jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů.

Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž, a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení a životnost vybavení:

Vybavení	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vařič	6,6	15
Vestavěná skříň, kuchyňská linka	5	20
Elektrický boiler, průtokový ohříváč vody	10	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem k vytápění	5	20
Odsávač par	5	20
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu od 01.01.2014	20	5
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu před 01.01.2014	12,5	8
Indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	10	10

U vybavení neuvedeného v seznamu, kterým pronajímatel po dohodě s nájemcem byt, prostor nebo prostor sloužící k podnikání vybaví, bude výše nájemného sjednána dohodou s nájemcem.

Po uplynutí životnosti vybavení nebo není-li známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je nájemné stanoveno takto:

Vybavení	Měsíční nájemné za každou věc
Sporák, kuchyňská linka	10 Kč
Ostatní vybavení	5 Kč

U prostorů a prostorů sloužících podnikání je nájemné hrazeno pouze za vybavení, na které pronajímatel účelně vynaložil finanční prostředky po datu 01.01.2004.

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem / vypůjčitelem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

a) drobné opravy podle věcného vymezení

Nájemce hradí všechny opravy/výměny vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny:

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příclí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů *(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, štitku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří *(jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit)*
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu *(včetně hlavního jističe pro daný prostor)*
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k prostoru,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry, datové kabely (kabeláž)
- vložky mikrotefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu *(to platí i v případě umístění mimo prostor)*
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu *(mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku)*
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody
- výměna sifónů a lapačů tuku *(mimo hlavní uzávěr vody)*
- opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody
- náklady na přecejchování podružných vodoměrů na SV a TV *(mimo výměnu TRV)*

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště

- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojeti
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, 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 pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

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

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- 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, příchytok (*kapiláry, pérových*), redukci, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vaříče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvaříčů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vaříčů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy)

- 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
- výměna 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

6. Elektrické průtokové ohřivače a boilery

- 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

7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků

- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- 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

8. Plynové kotle etážového topení

- 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

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- 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. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- 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

13. Sanitární zařízení

- 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, řetízků, 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 s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost, jejich vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, prostoru sloužícího podnikání a prostoru mimo podnikatelskou činnost. Jsou jimi zejména:

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (*včetně vchodových*), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování, včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce)