

## Příloha č. 4 ke Smlouvě o užívání nemovité věci

### Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu užívání, které hradí uživatelé:

- 1) Za drobné opravy se považují opravy předmětu užívání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu užívání a je rovněž předmětem výpůjčky poskytovatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 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 dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků a opravy kování klik, rolet a vnitřních žaluzií u oken, např.:
    - 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 uživatele nebo povětrnostními vlivy,
    - tmelení oken a dveřních tabulek,
    - opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
    - opravy a výměny kliky, olivy, štítka, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních 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 navíjecího 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) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro budovu – hlavní uzávěr plynu a rozvody plynu v budově jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí poskytovatel,
  - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku – netýká se výměny hlavního uzávěru vody pro budovu, který je součástí vodoinstalace v budově,
  - f) opravy a certifikace měřidel v předmětu užívání podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody – v předmětu užívání, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, pevná, kapalná a plynná paliva, kouřovodů, 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 v písmenech g) a h).
- 3) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu užívání a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 2), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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 a hrají je uživatel.
- 4) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odst. 2 a 3 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, užívané uživatelem dle této smlouvy, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- 5) Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu užívání jsou náklady na udržování a čištění tohoto předmětu užívání včetně jeho zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při jeho užívání. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování, údržba a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu užívání ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů jako vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Běžnou údržbou je kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Této podmínce vyhovují také odhmyzování – desinsekce, desinfekce a deratizace prostor (jestliže se však tyto práce provádějí v celé budově, hradí je poskytovatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v předmětu užívání).
- 6) Poskytovatel zajišťuje čištění vnější strany oken v celé budově, a to jednou ročně.
- 7) Poskytovatel zajišťuje revize: hromosvodů, klimatizace a vzduchotechniky, retenčních nádrží, střešních vpustí, hydrantu, elektrických přípojek, rozvodů elektřiny a elektrozařízení, zařízení pro požární ochranu, servis a revizi výtahu.
- 8) Opravy, které hradí uživatel, si musí i sám zajistit, nebude je zajišťovat poskytovatel. Uživatel je povinen v dohodnutém termínu umožnit opraváři přístup do předmětu užívání, pokud se jedná o opravy či revize, které má hradit poskytovatel.

## **Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí uživatelé a součástí, které hradí poskytovatel:**

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

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- 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 hlinou nebo šamotem; opravy, vymazání a vyhlazení topeniště; opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí; 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 pečících 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 poskytovatel:

- výměny ohřivačů vody (kamnovců), výměny pečící trouby.

### **2. Sporáky elektrické**

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- opravy a výměny plotýnek; výměny dvířek u pečící 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 pečící trouby; výměny přívodního kabelu; výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby; uvedení do provozu.

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny pečící trouby.

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

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- 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 pečící 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, příchytek (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 přívodů od plynoměru ke spotřebičům; výměny přívodu plynu; uvedení do provozu.

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny pečící trouby; výměny topných tyčí.

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

##### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- 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 přívodek od plynoměru až ke spotřebičům.

##### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků.

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

##### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- uvedení do provozu; čištění spotřebičů a kouřovodů; výměny termočládku; výměny rour a kolena pro 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 poskytovatel:

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

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

##### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- uvedení do provozu; výměny přívodní šňůry s vidlicí; výměny těsnění a signálního světla; výměny mikropínače, 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 poskytovatel:

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

#### **7. Plynová topidla**

##### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- uvedení do provozu; čištění před topnou sezónou; opravy a výměny termočládků; výměny přívodu zapalováčku; výměny hořáků 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 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 poskytovatel:

- výměny výměníků; výměny plynových ventilů; výměny kombinace; výměny hořáku topidla; výměny piezozapalovače; výměny termoregulátoru.

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

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů; výměny membrán, těsnění; opravy termo pojistky; 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 poskytovatel:

- 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 uživatelé:

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub; výměny přírub; opravy a výměny odvodušňovacího 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. Infrazáříče**

#### Uživatelé hradí opravy a ostatní výměny jako např.:

- výměny přírodní šňůry; opravy a výměny termostatu.

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny celého topného tělesa.

### **11. Elektrická akumulční kamna**

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

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

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny celého topného tělesa; výměny nabíjecího termostatu.

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

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

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

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

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

### **13. Sanitární zařízení**

#### Drobné opravy, které hradí uživatelé:

- 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, držáků na toaletní papír, wc kartáčů včetně držáků, 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 rámců dřezů a výlevek.

#### Větší opravy, které hradí poskytovatel:

- výměny klozetové nádrže; výměny mušle; výměny klozetové mísy.

V případě vybavení prostoru záchodem Combi jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí uživatelé, ale výměnu hradí poskytovatel.