

# NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 451

uzavřená dle § 2201 an. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský  
zákoník

mezi

pronajímatel:

**Město Moravská Třebová**  
nám. T.G.Masaryka č.o. 29  
571 01 Moravská Třebová  
IČO: 00277037

pronajímatel v zastoupení:

**Technické služby Moravská Třebová s.r.o.**  
Zahradnická č.o. 21  
571 01 Moravská Třebová  
IČO: 25970399, DIČ: CZ25970399  
Společnost zapsaná u krajského soudu v Hradci Králové oddíl C vložka 18167  
Zastoupená p.Josefem Švichkým, na základě plné moci ze  
dne 28.2.2023.

a

nájemce:

**Schreiber Michal**  
se sídlem Karla Appla 705, Jevíčko  
IČO: 881 97 760

## I.

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parcelního čísla 4044**, jehož součástí je budova **číslo popisné 1665**, v **části obce Předměstí na ulici Gorazdova číslo orientační 14 v Moravské Třebové** zapsané na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Moravská Třebová u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

## II.

### Předmět smlouvy a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **Kavárnu na Knížecí louce** sloužící podnikání s příslušenstvím, o výměře **92,38 m<sup>2</sup>**, nacházející se v **části obce Předměstí na ulici Gorazdova číslo popisné 1665, číslo orientační 14 v Moravské Třebové, který je součástí pozemku p.č. 4044**. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor sloužící podnikání do užívání výhradně za účelem **provozu Kavárny na Knížecí louce**.

Prostor sloužící podnikání je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, součástí prostor sloužících podnikání je základní příslušenství, prostor sloužící podnikání je vytápěn **el. energií**.

Prostor sloužící podnikání je vybaven: viz inventurní soupis, který tvoří přílohu č. 1

### **III. DOBA NÁJMU**

Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou s platností od 01.04.2023** . Smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou 1 měsíc tak, aby nájem skončil ke konci sezony, tedy k datu 31.října.

### **IV. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY**

Nájemné za užívání prostor sloužících podnikání je sjednáno dohodou stran a činí **3.500 Kč bez DPH měsíčně**. Pokud se nájemce stane plátcem DPH, bezodkladně to oznámí pronajímateli a k nájmu bude připočítáno DPH v zákonné sazbě.

**Nájemci bude poskytnuta sleva z nájmu ve výši 70% za období od 01.11. do 31.03.následujícího roku.**

Nájemce platí pronajímateli měsíční sjednané nájemné nejpozději do posledního dne v měsíci, za který nájemné přísluší.

Nájemné bude nájemce hradit pronajímateli na bankovní účet číslo xxx vedený u xxx pod variabilním symbolem **451**.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel po dobu nájmu zajistí nezbytné služby, a to dodávku vody a odvádění odpadních vod. Náklady za poskytnuté služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci vždy po obdržení faktury od dodavatele služby.

### **V. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE**

Nájemce se zavazuje dodržovat tyto podmínky pronájmu:

- využití prostor pro zajištění občerstvení návštěvníků, kavárna bude mít povinný sezonní provoz od 1. dubna do 31. října (provoz ve zbývajících částech roku je na vůli provozovatele). Jedenkrát týdně může nájemce stanovit sanitární den, a to mimo pátek – neděle
- nájemce je povinen umožnit návštěvníkům areálu Knížecí louky bezplatné použití hygienického zázemí (WC) v kavárně
- nájemce zajistí běžnou údržbu a provoz hygienického zázemí. Pronajímatel bude nájemci hradit měsíčně 1.000 Kč na zajištění tohoto provozu

- nájemce je povinen bezplatně zpřístupnit veřejnosti dětské hřiště navazující na kavárnu; správu, bezpečný provoz a úklid hřiště zajišťuje nájemce bezúplatně; opravy a údržbu dětského hřiště zajišťují Technické služby Moravská Třebová s.r.o.; pronajímatel hradí náklady na zajištění a provedení pravidelných revizí hracích prvků na hřišti
- nájemce nesmí provádět stavební a jiné úpravy a nesmí měnit vybavení prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- zákaz kouření v celé budově
- zákaz umístování výherních hracích přístrojů a videoloterijních terminálů
- dodržovat provozní řád a dále hygienické, bezpečnostní, požární a další zákonné předpisy.

Nájemce je povinen užívat prostor sloužící podnikání jako řádný hospodář k účelu v souladu s nájemní smlouvou a dále je povinen platit nájemné a zálohy na jednotlivé služby, k jejichž dodání se pronajímatel zavázal.

Nájemce provádí opravu a údržbu vnitřního vybavení na své náklady. Nájemce uhradí zůstatkovou cenu v případě zničení vnitřního vybavení (elektrospotřebiče). Nájemce uhradí zůstatkovou cenu nebo pořídí nové vybavení v případě zničení vnitřního vybavení (stůl, židle). Nájemce oznámí nejpozději do 5 pracovních dnů pronajímateli ztrátu funkčnosti vnitřního vybavení (elektrospotřebiče), přičemž není povinností pronajímatele nahradit nefunkční elektrospotřebič novým vybavením.

Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním prostor sloužících podnikání. Specifikace drobných oprav je uvedena v příloze č. 2 k této nájemní smlouvě, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci poplatek ve výši 100 Kč za každou upomínku odeslanou nájemci za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu nájemce vůči pronajímateli na nájemném a zálohách na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání a poplatek ve výši 100 Kč za každou odeslanou upomínku za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu z vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby po skončení zúčtovacího období.

### **a) úpravy a jiné změny prostor sloužících podnikání nebo domu**

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nemovitosti nebo prostoru sloužícího podnikání, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájmného podle doby opravy a jejího rozsahu.

Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není vůbec možné prostor užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru sloužícího podnikání, kterou má pronajímatel odstranit a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jenom s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmného nebo může opravu provést také sám a požadovat úhradu nákladů účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájmného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce má právo si započíst to, co může podle předchozího odstavce žádat od pronajímatele, až do výše nájmného za jeden měsíc, je-li doba nájmu kratší, až do výše nájmného.

Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího odstavce do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

Během nájmu nemá právo pronajímatel právo o své vůli pronajatý prostor sloužící podnikání měnit.

**Město Moravská Třebová, zastoupené odborem majetku města, dává souhlas k provedení úprav vnitřního vybavení (barový pult aj.) dle dohodnutého návrhu. Náklady vynaložené na úpravy bude možné umořit v nájmu až po provedení a odsouhlasení úprav a předložení faktury. Nájemce bere na vědomí, že v případě ukončení nájmu dříve, než se tyto náklady umoří, nebude po městu požadovat finanční kompenzaci.**

## **b) ostatní práva a povinnosti**

Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájmním právu nebo způsobí-li nájemci porušení nájmního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení prostor sloužících podnikání, nájemce to pronajímateli oznámí, požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu.

Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájmného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat prostor sloužící podnikání jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému a platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Nájemce oznámí pronajímateli, že prostor sloužící podnikání má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor sloužících podnikání, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nutné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle předchozího odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

Nájemce má právo provést změnu prostor sloužících podnikání jen se souhlasem pronajímatele, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu prostor sloužících podnikání provádí nájemce na svůj náklad, dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Provede-li nájemce změnu prostor sloužících podnikání bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru sloužících podnikání. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor sloužící podnikání do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce souhlasí s umístěním zapečetěné schránky s infopanelem sbírky na obnovu sochy Plačící Anny v prostorách předmětu nájmu po dobu konání veřejné sbírky (do konce roku 2019).

### **c) změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník prostor sloužících podnikání, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k prostoru sloužícímu podnikání, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena.

Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

#### **d) podnájem**

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě užívací právo, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.

Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostoru sloužícímu podnikání bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující vážnější újmu.

Užívací právo třetí osobě lze zřídit jen na dobu nájmu prostor sloužících podnikání.

Umožní-li nájemce užívat prostor sloužící podnikání třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osobě stejně, jako by věc užíval sám.

#### **e) skončení nájmu**

Nájem skončí uplynutím doby nájmu.

Zanikne-li prostor sloužící podnikání během doby nájmu, nájem skončí.

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod je výpovědní doba tříměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu.

Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Při skončení nájmu předá nájemce pronajímateli vyklizený prostor sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při

řádném užívání, ledaže nebytový prostor zanikl nebo se znehodnotil. Byl-li při odevzdání prostor sloužících podnikání pořízen zápis obsahující popis prostor sloužících podnikání a zařízení, přihlédně se při předání prostor sloužících podnikání také k němu.

Při předání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor sloužících podnikání vložil nebo do ní vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor sloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

Užívá-li nájemce prostor sloužící podnikání i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby prostor sloužící podnikání odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok, byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana přiměřeně předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce prostor sloužících podnikání, které mají být znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele, pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k jeho podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Souhlas pronajímatele nevyklučuje povinnost nájemce zajistit si souhlas státních orgánů, které jsou oprávněni se vyjádřit nebo vydat souhlas.

Po skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými prostor sloužící podnikání opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti na třetí osobu, jíž prostor slouží, souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.

## **f) ostatní povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen si na svoje náklady zajistit platnou revizní zprávu o způsobilosti odběrného místa v místě předmětu nájmu, a to v souladu s ČSN 33 2000 – 6 a ČSN 33 1500 n (elektřina, plyn) na svoje náklady. V případě, že uvedené revizní zprávy

bude zajišťovat pronajímatel, je nájemce povinen uvedené náklady revizní zprávy na základě předložení vyúčtování pronajímateli uhradit.

V případě, že v nemovité věci, ve které se nachází prostor sloužící podnikání je více nájemců, je nájemce společně s ostatními oprávněn využívat společných prostor pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, průjezdy, schodiště a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu, ani pro umístění jakýchkoli předmětů nepatřících do vybavení domu. Nájemce je povinen v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Nájemce nesmí větrat prostory sloužící podnikání do vnitřních prostor domu. Nájemce je povinen provádět čištění a úklid společných prostor v domě celoročně v rozsahu a termínech sjednaných mezi jednotlivými nájemníky. Pokud mezi nájemníky nedojde k dohodě, určí způsob provádění úklidu společných prostor správce. Pokud ani v tomto případě nebude ze strany nájemníků úklid dle nařízení správce pravidelně prováděn, zajistí úklid správce na náklady nájemníků. Bez souhlasu pronajímatele není možno využívat jednotlivými nájemci části společných prostor v domě zejména k ukládání jejich movitých věcí apod.. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele umístí do společných prostor svoje movité věci, je povinen na základě písemné výzvy pronajímatele společné prostory na svoje náklady vyklidit. V případě, že nebude zřejmý vlastník movitých věcí umístěných ve společných prostorách, jsou všichni nájemci v uvedeném domě povinni společně a nerozdílně uhradit veškeré odůvodněné náklady spojené s vyklizením společných prostor, pokud sami nevyklidí společné prostory.

Nájemce je povinen dodržovat noční klid v domě, a to v době od 22.00 hod do 06.00 hod. následujícího dne. V této době je zakázáno provádět činnosti, které by způsobovaly hluk.

## V.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy, které tímto připojují. Smlouva je uzavírána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Práva a povinnosti smluvních stran neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Nájemce bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. V případě poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů. Dále nájemce bere na vědomí, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv (§ 5 zák. č.340/2015 Sb., o registru smluv), přičemž uveřejnění zabezpečí objednatel.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.



Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Moravská Třebová dne 30.01.2023 pod č. usnesení 208/R/300123.

V Moravské Třebové dne 28.02.2023.

pronajímatel v zastoupení:

nájemník:

Příloha:

1. Soupis zařizovacích předmětů
  2. Inventární soupis vnitřního vybavení
  3. Specifikace drobných oprav
-

**Příloha č. 1****Zařizovací předměty - inventář****sociální zařízení - zákazníci**

inv. WC	1
přebalovací pult	1
inv. Madla	5
umyvadlo	3
baterie	3
zrcadlo	3
zásobovač mýdla	3
zásobovač toal. Pap.	4
zásobovač ubrousků	3
WC	3
pisoiár	1
průtokový ohřivač	3

**přípravna + bar**

bar	1
kuch. linka vedle baru	1
polička - kostka barevná	8
dvojdřez vč. baterie	1
skříň - dvoukřídla	1
police nad skříni dvoukřídle	1
digestoř	1

**úklidová místnost**

výlevka	1
baterie	1
průtokový ohřivač	1
přímotop	1

**sociální zařízení - personál**

wc	1
zrcadlo	1
polička - kostka barevná	1
umyvadlo	1
zásobovač na mýdlo	1
baterie	1
průtokový ohřivač	1

**šatna**

zrcadlo kolové	1
----------------	---

**ostatní**

vzduchotechnika	
osvětlení celého prostoru	
zabezpečovací systém	





## Příloha č. 3 – Specifikace drobných oprav

### **Drobné opravy a běžná údržba související s užíváním NP, které hradí nájemce**

#### **Opravy a výměny vybavení NP a jeho součástí**

- a)** oprava jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměna prahů a lišt,
- b)** oprava jednotlivých částí oken, dveří, výměna zámků a kování, klik, rolet a žaluzií,
  - opravy, výměny dělicích lišt oken a zasklených dveří
  - zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, vč. zasklených lodžií a balkonů
  - tmelení oken a dveřních tabulek
  - opravy a výměny obložení okenních parapetů
  - opravy a výměny kliky, štítku, nárazníků, nezádveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, kolejnicek, kladek, navíjecí mechanismy, vyspravení plátna, ventilací, řetízků, šňůrek, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
  - výměna těsnění oken a dveří
  - nátěry oken
- c)** výměny a opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvět. těles, dom. telefon vč. el. zámků,
- d)** výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu,
- e)** opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměna sifonů a lapačů tuku,
- f)** opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za **opravy související s užíváním NP** považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, sporáků, kuchyňských linek, vestavěných skříní, kamen na tuhá paliva, plyn. a el. kotlů, regulačních akumulátorů, ovládacích termostátů,.....

Za **drobné opravy související s užíváním NP** považují i výměny drobných součástí zařizovacích předmětů.

#### **Příklady oprav či výměn částí a součástí zpoplatněných zařizovacích předmětů, které hradí nájemce:**

##### Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten a vík ploten
- výměny roštů
- opravy, výměny táhel z roštů
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště šamotem nebo kamnářskou hlinou
- opravy, vymazání topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplnění šroubování, nýtů na kostře kamen a příslušenství
- upevnění a opravy ochranných rámců
- opravy a výměny popelníků
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár

- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících rub a plechů
- opravy ohřívačů vody
- opravy vrchního krytu vymetacího otvoru, krytů dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

#### Sporáky, vařiče elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- opravy závěsů dvířek trouby, výměna 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 pečící trouby
- výměny přívodového kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby
- uvedení spotřebiče do provozu

#### Sporáky, vařiče kombinované a plynové

- mazání a výměny kohoutů
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek vč. tělesa trysky
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny hořáků vč. grilovacích hořáků
- výměny mřížek a knoflíků
- výměny vařidlové desky a mřížky
- výměny termopojistek, termostatu
- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodů
- výměny lišt, směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů, vík litinových
- výměny a doplnění šroubků, nýtů, přichytek, redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatů a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodů plynu
- uvedení do provozu

#### Plynové průtokové ohřívače vody

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánků
- výměny kouřovodů
- výměny těsnění

- výměny a opravy membrán
- opravy a výměny tlakového ventilu
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- opravy a výměny termopojistekm termostatů
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáků
- provedení ochranných nátěrů
- oprava topného tělesa
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí

#### Elektrické průtokové ohříváče a bojler

- uvedení do provozu
- výměny přívodové šňůry a vidlice
- výměny těsnění a signalizačního světla
- výměn mikropsínače, držáků, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topných těles
- opravy a výměny termopojistek a termostatu
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí

#### Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezonou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáků zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny a opravy knoflíků, termopojistek, termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

#### Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezonou včetně kouřovodů

- výměny membrány, těsnění
- opravy termopojistek
- uvedení spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlačování expanzní nádržky
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

#### Kotle etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a vypustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- opravy a výměny odzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- výměny přírub
- opravy dvířek
- výměny roštů
- výměny a čištění kouřovodů
- tmelení kolem dvířek a pláště kotle
- vyčištění kotle
- seřízení ventilů nebo kohoutů

#### Infrazářiče

- výměny celého topného tělesa

#### Elektrická akumulční kamna

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

#### Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- opravy příčlí, dvířek, výměny skel
- výměny úchytek kování klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu dřezu
- nástřik dřezů, van

#### Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokových ventilů, kohoutků
- opravy a výměny dvířek u obezděných van
- všechny opravy a výměny van, umyvadel vč. nástřiků
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadních a přepadních ventilů
- opravy baterií a sprch
- výměny těsnění, řetízku, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků



- opravy a výměny násosek splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, těsnění všeho druhu, průchodního ventilu před klozetovou nádrží
- klozetové manžety

Náklady spojené s běžnou údržbou považují náklady, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou to zejm. pravidelné prohlídky a čištění spotřebičů, kotlů, malování vč. oprav omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesení odpadů.

Nájemce je povinen při předání NP vymalovat NP bílým hygienickým nátěrem. Nájemce je povinen odstranit z fasády, oken či dveří veškeré své reklamy a nápisy. Fasádu je povinen po odstranění předmětů uvést do původního stavu.

---