

Ve věci **drobných oprav a běžné údržby** souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (§ 2207 občanského zákoníku) se smluvní strany dohodly, že **nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit** dále popsanou údržbu – opravy:

Drobné opravy

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny (pokud se v prostoru sloužícím k podnikání vyskytují):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) 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,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostory sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle dalšího odstavce.

Součet všech nákladů na drobné opravy (včetně dopravy a podobně) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy prostoru soužícímu k podnikání za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícímu k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícímu k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů, které jsou součástí stavby, spotřebičů, apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.“

Smluvní ujednání o běžné údržbě a drobných opravách souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (sepsané v příloze č. 3) pozbývá platnosti okamžikem nabytí účinnosti obecně závazného právního předpisu, který bude úplným způsobem upravovat běžnou údržbu a drobné opravy. Smluvní strany berou na vědomí, že po nabytí účinnosti nového obecně závazného právního předpisu upraví obsah přílohy č. 3 tak, aby smlouva byla v souladu s platnými, obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen **předem projednat** (konzultovat) **s pronajímatelem potřebu** (provedení) všech zamýšlených **větších oprav**.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **větších oprav** a **hospodárnost** účelně **vynaložených nákladů** na opravu. Pokud tuto povinnost nesplní, pronajímatel není povinen nájemci poskytnout úhradu vynaložených nákladů za provedenou větší opravu, anebo úhradu poskytne pouze částečně.