



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk

IČO: 002 50 805

DIČ: CZ00250805, plátce DPH

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. [REDACTED]

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

OutdoorLife,s.r.o.

IČO: 08621641

Se sídlem: Zdíkov čp. 140, 384 73 Zdíkov

jednatel: Jiří Adámek

Bankovní spojení: Fio banka a.s., č.ú. [REDACTED]

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parc. č. **421**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 764 m², jehož součástí je **stavba č. p. 74**, objekt občanské vybavenosti, na adrese 1. máje, část obce Vimperk II, Vimperk, k.ú. a obec **Vimperk**, (dále jen „**Budova**“), zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci následující prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy:

prostor č. 318 o celkové výměře podlahové plochy 66,10 m², který sestává z 2 místností, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. IV. této Smlouvy. Náskres 1. nadzemního podlaží Budovy s vyznačeným Předmětem nájmu je jako **Příloha č. 1** nedílnou součástí této Smlouvy.

2.2. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu, je mu znám jeho stav a v tomto stavu jej tímto přebírá do dočasného užívání. O předání/převzetí bude sepsán písemný předávací protokol, který bude tvořit **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2.3. Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu přenechává Nájemci i vnitřní vybavení a zařízení. Vybavení je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět nájmu v uklizeném a užívání schopném stavu a vybavení Předmětu nájmu je plně funkční a provozuschopné.

- 2.5. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory v Budově, které sestávají ze vstupní haly, vstupní chodby a schodiště, spojovací společné chodby a společného WC s předsíní k WC.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem podnikání – zřízení prádelny a skladu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
- 3.2. Způsobilost Předmětu nájmu za účelem nájmu si zajistí Nájemce vlastními silami a na vlastní náklady, a to včetně případné změny účelu užívání a zajištění kolaudačního souhlasu.

IV. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

- 4.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **3 435 Kč/ měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu: dodávku vody, odvádění odpadních vod (včetně srážkových), dodávku elektrické energie do společných částí Budovy, poplatků za teplo a dodávku tepla, likvidace komunálního odpadu-popelnice, úklid společných částí budovy (dále jako „**Služby**“), přičemž:
- a) Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou vodního stočného bude rozúčtováno podle podružného vodoměru, jehož instalaci si zajistí na své náklady nájemce sám. Montáž tohoto vodoměru bude provedena odbornou firmou, a to nejpozději do data zahájení provozu. Před tímto datem rovněž nájemce doloží pronajímateli montážní list vodoměru. Provádění odečtů tohoto podružného měřidla bude zajišťovat správce objektu na základě výzvy nájemci ke zpřístupnění prostoru. Do doby než bude vodoměr osazen, bude spotřeba vody tohoto prostoru rozúčtována dle počtu pronajatých prostor.
- b) Náklady na odvádění odpadních vod srážkových se rozúčtují dle celkové výměry Předmětu nájmu;
- b) Náklady spojené s dodávkou elektrické energie do společných prostor spojených s užíváním Předmětu nájmu jako osvětlení společných prostor a přípravy společné TUV elektrickým ohřivačem ve společných prostorech se rozúčtuje dle počtu prostorů v uvedeném domě. Náklady spojené s dodávkou elektrické energie do Předmětu nájmu si nájemce dohodne s dodavatelem služeb.
- c) Náklady na dodávku tepla se rozúčtují dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění.
- d) Poplatek za teplo představuje podíl na rozúčtování topných nákladů podle počtu i RTN v Předmětu nájmu k celkovému počtu i RTN ve všech pronajatých prostorách v Budově.
- e) Poskytnuté plnění spojené s užíváním prostoru spojené s dodávkou služby likvidace komunálního odpadu –popelnice se rozúčtuje dle počtu osob hlášených na služby
- 4.3. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny v následující výši: **3 925 Kč/ měsíčně**(dále jen „**Zálohy**“).
- 4.4. Zúčtovací období Záloh na Služby je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku.
- 4.5. Výpočet výše Nájemného a výše měsíčních Záloh na Služby jsou uvedeny: ve výpočtovém listě pro prostor č. 318, který je obsažen v **Příloze č. 3** této Smlouvy.

Příslušný výpočtový list stanoví variabilní symbol pro platbu Nájemného a Záloh, který je Nájemce povinen při provádění platby uvádět, variabilní symbol, a to variabilní symbol:



- 4.6. Nájemné a Zálohy jsou splatné vždy k 5. dni měsíce, za který se hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 4.7. Je sjednáno, že platby Nájemce za Nájemné a Zálohy na Služby se přiřadí dle variabilního symbolu s tím, že případné starší neuhrazené pohledávky se považují dále za neuhrazené. Platby, které nebudou Nájemcem řádně specifikovány variabilním symbolem dle požadavků Pronajímatele, jsou vždy započítány Pronajímatelem na nejstarší dlužné Nájemné a nejstarší Zálohy na Služby či neuhrazené úroky z prodlení s pozdní úhradou.
- 4.8. Vyúčtování skutečné výše nákladů a Záloh za Služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb jednou ročně vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel služeb a příjemce služeb nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem (popř. jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede Pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přispisem doručeným Nájemci do 31. ledna, popř. bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z Předmětu nájmu se zvyšuje pro daný rok již od 1. února.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn postupem dle § 4 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, změnit v průběhu roku měsíční Zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna počtu osob užívajících prostor, změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši Záloh na Služby.
- 4.11. Bude-li Nájemce v prodlení s placením Nájemného, jakož i dalších úhrad splatných podle této Smlouvy, přísluší Pronajímátelei zákonný úrok z prodlení za každý den prodlení.

V. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.11.2023.**

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 6.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Pronajímátelei řádně udržovat v souladu s účelem, za kterým mu byl Pronajímátelei Předmět nájmu přenechán do užívání.
- 6.4. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Totéž platí při nadměrném opotřebení společných částí Budovy.
- 6.5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a dále veškeré opravy v Předmětu nájmu, s výjimkou oprav společných částí Budovy ve smyslu Nařízení vlády 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

- 6.6. V případě provádění oprav a údržby Předmětu nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímátele. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímátele či třetím osobám. Totéž platí o škodách na společných částech Budovy. Pronajímátele je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímátele.
- 6.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení, oznámí to Nájemce Pronajímátele ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 6.9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných plynových a elektrických spotřebičů a udržovat je v řádném stavu. Nezajistí-li Nájemce tyto revize a kontroly, je Pronajímátele oprávněn je zajistit na náklady Nájemce. V případě zjištění závady na spotřebiči se zavazuje Nájemce zajistit odstranění závady nebo výměnu spotřebiče, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě sedmi (7) dnů od takového zjištění.
- 6.10. Stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímátele. Provede-li Nájemce takovou změnu bez souhlasu Pronajímátele, uvede Předmět nájmu do původního stavu v přiměřené lhůtě, kterou Pronajímátele k nápravě určí. Totéž platí při podstatných změnách společných částí Budovy.
- 6.11. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu, které se k předmětu jeho činnosti vztahují.
- 6.12. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímátele umožnit Pronajímátele nebo jím pověřené osobě kontrolu stavu Předmětu nájmu, odečet spotřebovaných energií či odstranění havárií a jejich následků v Předmětu nájmu.
- 6.13. Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímátele.
- 6.14. Pojištění provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení (tj. proti živelní pohromě, vloupání a krádeži) je odpovědností Nájemce.
- 6.15. Nájemce oznámí písemně Pronajímátele změnu počtu fyzických osob a dní užívajících Předmět nájmu, které užívají Předmět nájmu (zejména počet spolupracujících osob, zaměstnanců, osob jednajících za Nájemce), a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne vzniku této změny.
- 6.16. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímátele předá PENB Nájemci při protokolárním předání Předmětu nájmu.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 3 měsíce, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání.
- 7.3. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy 6-měsíční.
- 7.4. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 7.5. Poruší-li Smluvní strana svou povinnost zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé Smluvní straně, je druhá Smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
 - a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 3.1. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na Služby;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 6.4. této Smlouvy;
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu či společných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.10. této Smlouvy a neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu nebo společný prostor do původního stavu.
- 7.6. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
- 7.7. Bude-li Nájemce po skončení nájmu Předmětu nájmu v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a předáním.
- 7.8. V období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se Nájemce zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu Předmětu nájmu za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu Předmětu nájmu.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 8.2. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Dodatku není zapotřebí v případě změny výše Nájemného v důsledku inflace (odst. 4.9. výše) a změny výše Záloh (odst. 4.10. výše).
- 8.3. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží správce Budovy a jedno (1) vyhotovení obdrží nájemce specifikovaný v odst. 8.4 této Smlouvy.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. dnem sjednané doby nájmu dle odst. 5.1. této Smlouvy za podmínky, že tato Smlouva byla uveřejněna v Registru smluv, přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel.

- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.6. Záměr obce přenechat Předmět nájmu do užívání byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vimperk pod č. 28/17/2023 ve dnech 29.09.2023 do 16.10.2023.
- 8.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 1022 ze dne 16.10.2023.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Náskres
 - Příloha č. 2 – Předávací protokol
 - Příloha č. 3 – Výpočtový list
 - Příloha č. 4 – Informace - „Údržba a opravy Předmětu nájmu“

Pronajímatel:

Ve Vimperku dne 19.10.2023



Město Vimperk
Ing. Jaroslava Martanová
Starostka



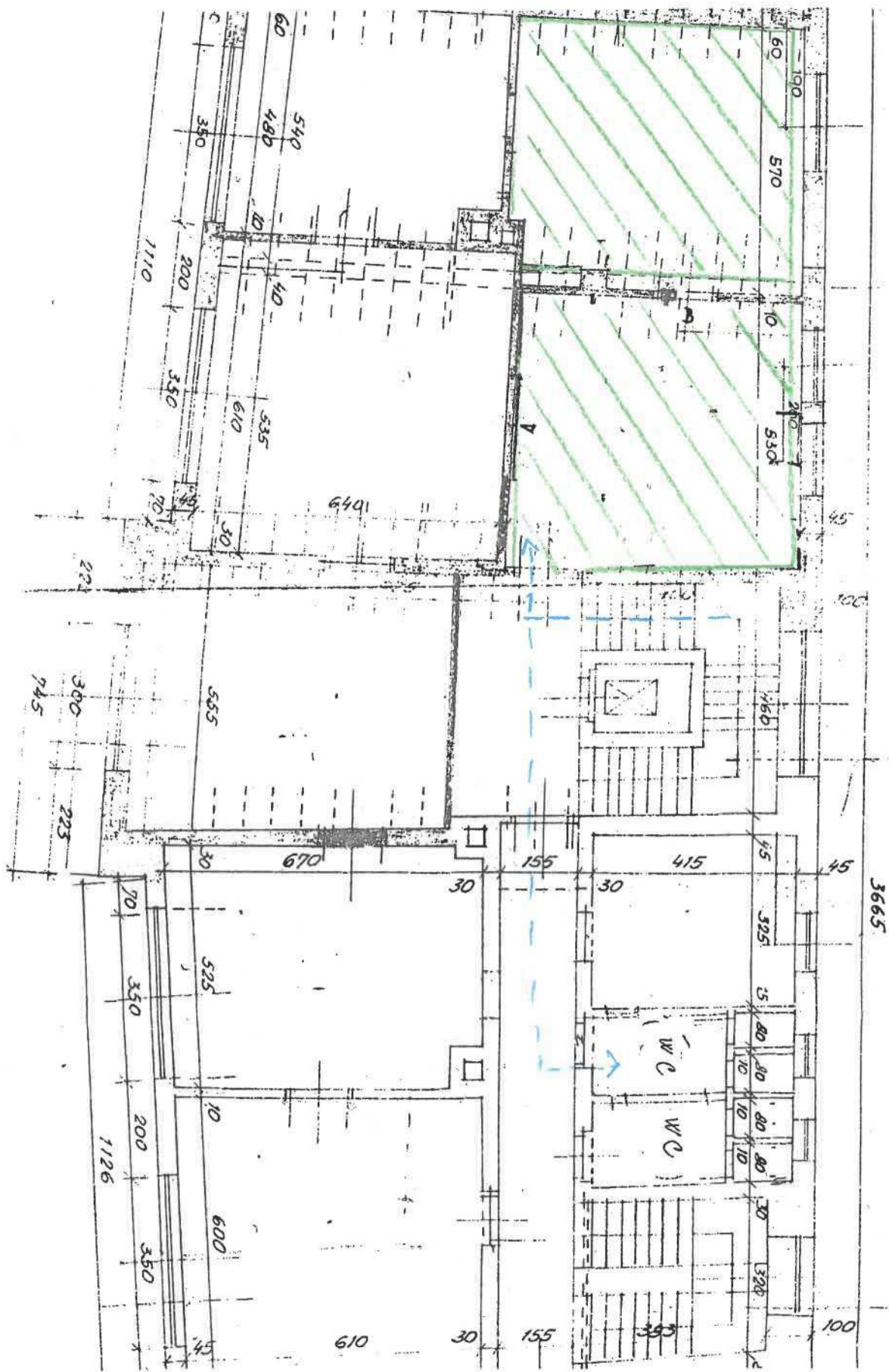
Nájemce:

Ve Vimperku dne 19.10.2023



OutdoorLife s.r.o.
Jiří Adámek
jednatel

Príloha č. 7 - kátrás



Příloha č. 2

Městská správa domů

Vimperk

Protokol o předání nebytového prostoru

Na základě rozhodnutí rady města č.1022/2023 z 16.10.2023 byl dne 1.11.2023 předán nebyt. prostor ve Vimperku v ulici 1. MÁJE č.p. 74 Č. PROSTORU 318 o celkové výměře 66,10 m².

Přebírající: **OUTDOORLIFE,S.R.O. ZDÍKOV 140, STACHY 38473**

IČ 08621641

TEL. 

Vybavení nebytového prostoru:

Zjištěné závady

Technické zhodnocení prostoru

Odpovídá době užívání

Další: stav elektroměru:

DEMONTOVÁN

Při předání je prostor fotograficky zadokumentován.

POČET KLÍČŮ: 14ks

Ve Vimperku

dne 1.11.2023

předávající:
DANIEL KAIFER

přebírající:
JIŘÍ ADÁMEK




Priloha c. 3

Výpočtový list platný od 01.11.2023

Adresa správce	Adresát	Vlastník
Městská správa domů s.r.o.	OutdoorLife s.r.o.	Město Vimperk
náměstí Svobody 8/3	Zdíkov 140	Steinbrenerova 6/2
38501 Vimperk	38473 ZDÍKOV	Vimperk
	38501	IČ: 00250805
	IČ:	DIČ: CZ00250805
	DIČ:	

Uživatel	
Jméno	OutdoorLife s.r.o.
IČO	08621641
DIČ	CZ08621641
Plátce DPH	Ne
e-mail	
Mobil	

Bankovní spojení pronajímatele	
Variabilní symbol 740318	Adresa prostoru
Nebytový prostor prodejna ostatní	1.máje 74/11
Číslo prostoru 318	385 01 Vimperk
Smlouva Usnesení č. 1022/16.10.2023	Platnost smlouvy Od 01.11.2023 na dobu neurčitou
Splatnost 5. dne v měsíci	Podání výpovědi
Doba placení Měsíční	Penalizace Sankce dle NOZ
Druh vztahu Nájemce	Počet osob 1
Výpočet nájemného Dohodnutá sazba za m2 (místnost)	
Topení ústřední	Směrné číslo 16
Podlaží 2	Výtah N
Tech. stav	Počet místností 2

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	3 435,00 V
Vodné stočné	184,00 S
Teplo	2 288,00 S
Úklid (zs DPH)	403,00 S
Popelnice	160,00 S
společné prostory-osvětlení, elektřina	788,00 S
Odpadní voda	87,00 S
Poplatek teplo	15,00 S
<i>Nájemné celkem pro rok 2023 bez inflační doložky</i>	<i>3 435,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>3 925,00</i>
Měsíční předpis celkem Kč	7 360,00
Platební příkaz	7 360,00

Rozpis místností- sazba prostor prádelny 803,79 Kč/m2/rok, sklad 643,03 Kč/m2/rok - neuplatněn inflační koeficient pro rok 2023 dle Usnesení Zastupitelstva města č. 38 ze dne 6.3.2023


Místnost	Topení	Celk. m2	Teplo m2	Nájem m2	Roč.sazba pro rok 2023 bez využití inflační doložky Kč	Roč.nájem Kč
prostor prádelny	ústřední	30,70	30,70	30,70	698,35	21 439,35
sklad	ústřední	35,40	35,40	35,40	558,67	19 776,92
Celkem		66,10	66,10	66,10		41 216,26

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poz.
OutdoorLife s.r.o.		Nájemce	01.11.2023		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ" dle nájemní smlouvy. **Provoz bude zahájen nejpozději od 01.01.2024.**

.....
Správce


.....
Nájemce

Příloha č. 4
ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru -
Informace - „Údržba a opravy Předmětu nájmu“

- 6.17. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, přičemž se na Předmět nájmu analogicky uplatní definice „běžná údržba bytu“ a „drobné opravy bytu“ obsažené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Níže jsou uvedeny pro informaci Nájemce definice obsažené v citovaném nařízení vlády.
- 6.18. **Běžnou údržbou bytu** se rozumí:
- a) udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům;
 - b) udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
 - c) kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- 6.19. Za **drobné opravy** se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
- 6.20. **Podle věcného vymezení** se za **drobné opravy** považují:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - 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 byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, 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, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,



- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

6.21. **Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odst. 1.4. výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- 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 hradí je nájemce.

6.22. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odst. 1.4. a 1.5. výše v kalendářním roce částku rovnající se 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce **se nepovažují za drobné opravy.**

6.23. **Podlahovou plochou bytu** se rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.