

## Údržba a opravy Nebytového prostoru

Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním předmětu nájmu. Při výkladu pojmů běžná údržba a drobné opravy se analogicky vychází z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

### Běžnou údržbou se rozumí zejména:

malování nebytového prostoru včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů (včetně revizí), čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

### Drobnými opravami se rozumí zejména:

- 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 a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru,
- 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 nebytový prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace 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, ohřívačů 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 elektrinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektrinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
- j) další opravy nespecifikované v písmenech a) až i), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ve výši 10 000,- 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.

## **Údržba a opravy Nebytového prostoru**

Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.

### **Dále je Nájemce povinen:**

- a) zajistit obhospodařování osvětlovací, projekční a ozvučovací techniky proškolenou obsluhou od vedoucího odboru informatiky ÚMČ Praha 21,
- b) zajistit obhospodařování vzduchotechniky a klimatizační jednotky včetně s tím spojeným měřením a regulací (MaR) proškolenou obsluhou od servisní firmy,
- c) zajistit na své náklady pravidelný úklid společných prostor domu, zejm. schodiště a vstupů do domu,
- d) provádět na své náklady doplňování mýdel, toaletního papíru, zásobníků papírových ručníků apod.,
- e) zajistit na své náklady plnění úkolů na úseku PO a BOZP, tudíž Nájemce převezme do své správy i hasicí přístroje, kterými je Nebytový prostor vybaven – RHP a nástěnné hydranty, včetně protipožárních klapek, a to včetně všech přístupových cest do pronajatých prostorů. Pronajímatel bude hradit pouze náklady na hasicí přístroje včetně protipožárních klapek, které se nachází v knihovně a přilehlé chodbě s kanceláří a kuchyňkou a v muzeu.