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 sloužícímu 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 prostor určený k podnikání,
e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace poměrových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy radiátorů ÚT. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 tis. Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Součet všech nákladů na drobné opravy nesmí přesáhnout částku 50 tis. Kč za předmět pronájmu za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího 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 sloužícího 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.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **oprav** a **hospodárnost** účelně **vynaložených nákladů** na opravu.