



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

1. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313, *pronajímatel je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. TEDEAS, s.r.o.

sídlo: Hřbitovní 429, Staré Město, Třinec PSČ 739 61
zastoupena: **Ing. Lubomír Golasovský**, jednatel společnosti
IČO: 25863061
DIČ: CZ25863061, *nájemce je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 

společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 23123

jako **nájemce** na straně druhé.

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem garážové kóje č. 7 o výměře 18,34 m² v 1. podzemním podlaží budovy čp. 539 na ul. Lidická v Třinci, která je součástí pozemku parc. č. 2540 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec.

Správu tohoto nebytového prostoru vykonává statutární město Třinec, odbor správy majetku města.

Adresa: Magistrát města Třince
Odbor správy majetku
Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., expozitura Třinec
číslo účtu: 
variabilní symbol: (VS) dle platebního kalendáře
konstantní symbol: (KS) 0308

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je **garážová kóje č. 7 o výměře 18,34 m²** v 1. podzemním podlaží budovy čp. 539 na ul. Lidická v Třinci, která je součástí pozemku parc. č. 2540 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, **za účelem garážování služebního vozidla.**

Nájemce je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku; předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá.
3. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného předmětu nájmu pro jiné účely než je uvedeno v této smlouvě, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena **na dobu neurčitou s účinností ode dne 12.09.2024.**
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 1.050 Kč/m²/rok bez DPH, tj. 19.257 Kč/rok.** K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 1.140 Kč/rok, z toho:

- za dodávku elektrické energie společných prostor 180 Kč/rok, tj. 15 Kč/měsíc
- za dodávku tepla 960 Kč/rok, tj. 80 Kč/měsíc

Skutečná výše nákladů a záloh za poskytovanou službu bude vyúčtováno vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zák. č. 67/2013 Sb. (viz příloha č. 1).

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář.

2. **Nájemce je povinen hradit nájemné vždy v termínech stanovených platebním kalendářem**, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti či platební kartou na pokladně Magistrátu města Třince. Platební kalendář pronajímatel vystaví nájemci neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.
3. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu smluvního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to již v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadu.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. letech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu.
5. V případě prodloužení nájmu s úhradou kteréhokoliv závazku dle této smlouvy více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit **úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky** za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě porušení povinností dle této smlouvy, vyjma řádného hrazení nájemného a úhrad za plnění spojených s nájmem. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla u nájemce písemně uplatněna.
7. Budou-li v předmětu nájmu umístěny pronajímatelem předměty vybavení, např. zdroje tepla nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v předmětu nájmu. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání včetně revizní zprávy elektro bez závad.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky objektu a jeho společných prostorů (elektroinstalace), v němž se nachází předmět nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím ohlášení, vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
5. Mimo pravidelné prohlídky se smluvní strany dohodly na provádění namátkových kontrol za účasti pověřeného zástupce nájemce. Rovněž o namátkových kontrolách bude pronajímatelem pořizován zápis. Nájemce nebo osoby, které předmět nájmu fakticky využívají, jsou povinny pronajímateli podat informace a vysvětlivky v případě, že předmět nájmu a způsob jeho užívání neodpovídá podmínkám dohodnutým ve smlouvě.
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a řádně hradit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení) na své náklady. **V případě ukončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy bez závad.**
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu dle *přílohy č. 2* v této smlouvě.
4. Nájemce je povinen **bezodkladně nahlásit** pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v Předmětu nájmu v průběhu smluvního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen uzavřít si s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu, aj., je-li to nezbytné.

6. Nájemce je **zodpovědný** za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí. Nájemce plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).
7. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy **jen** s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce je povinen udržovat pořádek, včetně odklizení sněhu na pozemku před vjezdem do prostoru na své náklady.
9. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 500 Kč za každý den prodlení.
10. Nájemci je doporučeno pojistit si svůj majetek u komerčních pojišťoven.
11. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů a vlastníků sousedních nemovitostí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen **dohodou smluvních stran** nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:
 - nájemce ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které Předmět nájmu slouží,
 - najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený
4. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
 - nemovitá věc, v níž se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména tím, že
 - Předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytované služby za dobu delší než 30 dní
 - dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou
5. **Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby** v případě, že nájemce
 - umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a

- výměny zařízení umístěných v Předmětu smlouvy (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen,
 - nezpřístupní Předmět nájmu za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se Předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
6. Užívá-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání Předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemního vztahu **výpovědí bez výpovědní doby**.
7. Nájemce odevzdá pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí Předmět nájmu **vyklizený a vybílený**, včetně zasádrování případných děr ve stěnách. V opačném případě nejde o řádné odevzdání a pronajímatel je oprávněn buď převzetí předmětu nájmu odmítnout, nebo předmět nájmu v tomto stavu převzít a vyúčtovat nájemci náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do řádného stavu. Při přebírání předmětu nájmu přihlédne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedené se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma úpravy výše záloh za poskytované služby dle bodu IV./1 a navýšení nájmu o inflaci dle bodu IV./4.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden výtisk obdrží nájemce a dva výtisky pronajímatel.
5. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, a za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas se zveřejněním osobních údajů uvedených ve smlouvě, a to na dobu neurčitou. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tuto Smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
6. Tato smlouva je účinná ode dne **12.09.2024** nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města v období 12.06.2024 – 15.07.2024.
8. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno na 53. schůzi Rady města Třince dne 26.08.2024, usnesením číslo 2024/1873, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

9. V souladu s Organizačním řádem Magistrátu města Třince je oprávněna k podepisování této smlouvy za pronajímatele vedoucí odboru správy majetku města.

V Třinci dne 12. 09. 2024

Za pronajímatele:



JUDr. Danuta LASOTOVÁ
vedoucí odboru správy majetku města

Za nájemce:



Ing. Lubomír Golasovský

Dům čp. 539-540 na ul. Lidické v Třinci

Na základě nového zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění (služby) spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty dle § 1, odst. 4 musí mít veškerá ujednání podle tohoto zákona písemnou formu.

Poskytované služby v domě a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby od 01.01.2014

Služba	Poskytováno	Způsob rozúčtování nákladů
dodávka vody (vodné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvádění odpadních vod (stočné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvoz odpadních vod a čištění jímek	ne	dle počtu osob
centralizované poskytování teplé vody	ne	dle právního předpisu
dodávka tepla	ano	dle právního předpisu
osvětlení společných prostor v domě	ano	dle počtu osob
elektrina - měřená	ne	dle spotřeby v kWh
provoz výtahu	ne	dle počtu osob všem nájemcům v domě
provoz a čištění komínů	ano	dle počtu využívaných vyústění do komínu
úklid společných prostor v domě	ne	dle počtu osob
společná televizní anténa (STA)	ne	na byt
ostatní (např. drobné opravy ve spol. pr.)	ano	dle počtu osob

Pokud nebude nájemcem umožněn nebo nahlášen odpis spotřeby vody na podružném vodoměru, bude mu spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období.

Pokud nebudou k dispozici údaje za předešlé zúčtovací období, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

Totéž platí v případě, že nájemce neumožnil poskytovateli služeb (vlastníkovi nemovitosti) zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.

Není-li podružný vodoměr nainstalován vůbec, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

statutární město Třinec
Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu a NP a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu či NP a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

a) drobné opravy podle věcného vymezení :

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.). a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny :

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příclí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů
(bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy),
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítka, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří (jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit)
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu (to platí i v případě umístění mimo byt)
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu
(mimo hlavní uzavěr plynu, který tvoří výjimku)
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě
- výměna sifónů a lapačů tuku
(mimo hlavní uzavěr vody)
- opravy individuálních měničů spotřeby tepla a teplé vody v bytě
- náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů na SV a TV
(mimo výměnu TRV)

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vik ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem

- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohříváčů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečicí trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny 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 pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostátů trouby
- výměny dvířek pečicí trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vik litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytů (kapiláry, pérových), redukci, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetězků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč.bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu či NP. Jsou jimi zejména :

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (včetně vchodových), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce bytů),