

Vymezení běžné údržby a drobných oprav pronajatých nebytových prostor pro účely Smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově

Politických vězňů 423, 280 02 Kolín

Článek I.

Běžná údržba pronajatých nebytových prostor

Beznotou udržbou pronajatých nebytových prostor se rozumí udržování a čištění pronajatých nebytových prostor včetně jejich zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání nebytových prostor pro administrativní činnosti. Jde zejména o malování, opravu omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, čištění obkladu stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se beznotou udržbou rozumí udržování zařízení pronajatých nebytových prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. III. písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlasice kouře včetně výměny zdroje a kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Článek II.

Drobné opravy pronajatých nebytových prostor

Za drobné opravy se považují opravy pronajatých nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Článek III.

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahu a list,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zamku včetně elektronického otevírání dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru pronajatých nebytových prostor,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jisticů, zvonků, interních telefonů, zásuvek rozvodu datových sítí, signálu analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdroje světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do budovy či jejich částí, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysávání, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlasících pohybů,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzaveru pro budovu,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzaveru pro budovu, výměny sifonu a lapacího tuku,
- f) opravy a certifikace podružných meridel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladu na vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teple a

studene vody, opravy hlasicu pozaru a hlasicu koure, opravy regulatoru prostorove teploty u systemu vytapeni umoznujicich individualni regulaci teploty,

- g) opravy vodovodnich vytoku, zapachovych uzaverek, odsavacu par, digestori, misicich baterii, sprch, ohrivacu vody, bidetu, umyvadel, vylevek, drezu, splachovacu, varicu, infrazaricu, kuchynskych linek, vestavenych a pristavenych skrin,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrinu, kourovodu, kotlu etazoveho topeni na elektrinu, kapalna a plynná paliva, kourovodu a uzaviracich a regulacnich armatur a ovladacich termostatu etazoveho topeni; nepovazuji se vsak za ne opravy radiatoru a rozvodu ustredniho topeni,
- i) vymeny drobných soucasti predmetu uvedených v písmenech g) a h).

Článek IV.

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v čl. III., jestliže 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 nákladu na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladu na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Článek V.

Roční limit nákladů

Přesáhne-li součet nákladu za drobné opravy uvedené v čl. III. a IV. této přílohy v kalendářním roce částku rovnající se 20,00 Kč bez DPH /m² plochy pronajatých nebytových prostor, další opravy v daném kalendářním roce se nepovazují za drobné opravy.