

DODATEK č. 1

**ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 53/20, uzavřené dne 31.08.2020
v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění.**

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky

se sídlem: Horova 1623/28, 616 00 Brno
IČ: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: č. ú.: 6625941369/0800
Česká spořitelna, a.s.
zastoupené starostou: Mgr. Filipem Lederem

(dále jen „pronajímatel“)

a

HES Pharma s. r. o.

se sídlem: Dělnická 1222/53, Komín, 624 00 Brno
IČ: 071 22 322
DIČ: CZ07122322
zastoupená jednatelem: Mgr. Helenou Slámovou

(dále jen „nájemce“)

(„dále též smluvní strany“)

čl. I

Smluvní strany se dohodly na uzavření Dodatku č. 1, kterým se mění Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 53/20, uzavřená dne 31.08.2020.

čl. II

Na základě uzavření Smlouvy o prodeji závodu, dne 04.10.2024, mezi spol. In manus Dei s. r. o. se sídlem Dlouhá 55, 679 02 Ráječko, IČ: 061 98 872 a spol. HES Pharma s. r. o. se sídlem Dělnická 1222/53, Komín, 624 00 Brno, IČ: 071 22 322, vystupuje na straně nájemce s účinností od 01.11.2024 spol. HES Pharma s. r. o. se sídlem Dělnická 1222/53, Komín, 624 00 Brno, IČ: 071 22 322.

čl. III

1. Ostatní ujednání se ve smlouvě nemění.
2. Tento dodatek ke smlouvě se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran

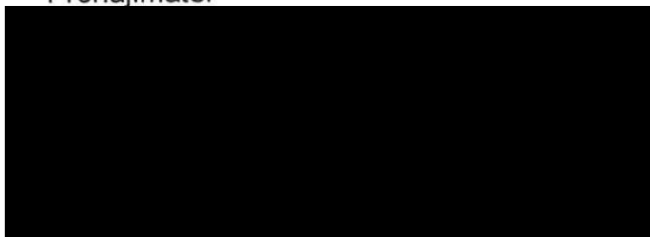
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem **01.11.2024**.

Schváleno na 53. zasedání Rady městské části Brno-Žabovřesky konaném dne 21.10.2024.

Podpisy smluvních stran:

V Brně dne 23.10.2024

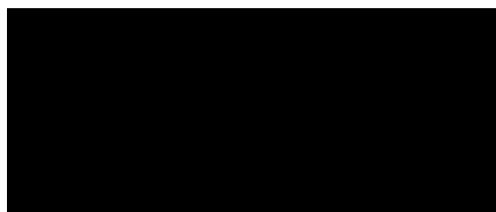
Pronajímatel



Statutární město Brno,
Městská část Brno-Žabovřesky,
zastoupené starostou Mgr. Filipem Lederem

V Brně dne 23.10.2024

Nájemce



HES Pharma s. r. o.
Mgr. Helena Slámová, jednatel

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky**
zastoupený starostkou Mgr. Lucií Pokornou
Horova 1623/28, 616 00 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: č.ú. 19-14327514/0600
MONETA Money Bank a.s.

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: **In manus Dei s.r.o.**
zastoupená jednatelem PharmDr. Karlem Slezákem
Dlouhá 55, 679 02 Ráječko
IČ: 06198872
DIČ: CZ06198872

dále jen „nájemce“

(dále též smluvní strany)

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem prostoru o celkové výměře 143,5 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží objektu Radnice MČ Brno-Žabovřesky, č. p. 1623, na ulici Horova č. or. 28, který je součástí pozemku p.č. 2105/1, k.ú. Žabovřesky, obec Brno.

Specifikace prostoru:

Prostor o celkové výměře 143,5 m² se nachází v 1. nadzemním podlaží tohoto objektu a tvoří jej rovněž snížené a zvýšené přízemí:

přízemí

místnost č. 2 – zádveří	4,00 m ²
místnost č. 3 – komerční plocha	80,50 m ²
schodiště	4,30 m ²

zvýšené přízemí

místnost č. 5 – galerie	20,80 m ²
místnost č. 6 – kancelář	7,30 m ²

snížené přízemí

místnost č. 7 – komerční plocha	10,90 m ²
místnost č. 8 – šatna	5,30 m ²
místnost č. 9 – úklidová místnost	1,90 m ²
místnost č. 10 – předsín WC	1,90 m ²

místnost č. 11 – WC	1,40 m ²
místnost č. 12 – sklad	5,20 m ²

Prostor je vybaven rozvodem elektrického proudu a vody a vytápěn z centrálního zdroje (dálkově). Výše specifikovaný pronajímaný prostor je vyznačen v půdorysu daného podlaží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č.1 a je dále označován v této smlouvě jen jako „předmět nájmu“.

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený předmět nájmu nájemci k zajištění provozování lékařské služby, prodej léčiv, potravních doplňků a zdravotnického materiálu. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu a předmět nájmu přenechává nájemci k užívání za úhradu ve výši sjednaného nájemného dle čl. III. této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný a způsobilý pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu si jej přebírá, zavazuje se předmět nájmu užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu a zavazuje se platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

II.

Doba trvání nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká účinností této smlouvy a je dohodou smluvních stran stanoven **na dobu neurčitou**.

III.

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostorů

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali nájemné ve výši **1.920,- Kč/m²/rok, tj. 275.520,- Kč (slovy: dvěstěsedmdesát pět tisíc pětsetdvacet korun českých) za rok, tj. 22.960,- Kč (slovy: dvacet dva tisíc devětsetšedesát korun českých) za měsíc.**

U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

2. Pronajímatel je oprávněn za dobu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájem o roční míru inflace stanovenou Statistickým úřadem a vydanou MFČR a to od 1. ledna roku následujícího po roce, za který byla roční míra inflace stanovena. Toto ujednání platí od 01.01.2022, tj. první zvýšení nájmu o míru inflace je možné provést až dle míry inflace za rok 2021.

3. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit zálohy na služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel.

Pronajímatel a nájemce si ujednali následující rozsah služeb včetně výše záloh na úhradu nákladů za jednotlivé služby, které budou poskytovány pronajímatelem:

- dodávka vody a odvádění vod (vodné a stočné) záloha ve výši 300,- Kč/měsíc
- dodávka tepla záloha ve výši 2500,- Kč/měsíc
- centralizované poskytování teplé vody záloha ve výši 300,- Kč/měsíc
- odvoz komunálního odpadu záloha ve výši 100,- Kč/měsíc
- dodávka elektrické energie záloha ve výši 1000,- Kč/měsíc

4. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služeb nebo skutečné výši spotřeby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
5. Nájemné spolu se zálohami za poskytnuté služby bude placeno měsíčně vždy do patnáctého dne příslušného měsíce, za které jsou nájemné a zálohy za poskytované služby hrazeny, a to na účet pronajímatele vedený u MONETA Money Bank a.s., č. účtu: 19-14327514/0600, pro nájemné VS: 210000016, pro služby VS: 2111.
6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období – kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
7. Náklady na služby se rozúčtují takto:
 - Dodávka vody a odvádění vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Cena za tuto službu bude účtována dle platných pravidel a ceníků.
 - Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.
 - Dodávka elektrické energie v poměru naměřených hodnot na podružném elektroměru.
 - Odvoz komunálního odpadu v poměru podlahové plochy nebytového prostoru užívaného nájemcem k celkové ploše objektu.
8. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (slovy: sedmi) kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
9. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby.
10. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být pronajímatelem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
11. Jestliže pronajímatel nebo nájemce neplní svoji povinnost dle bodu č. 6,8,10 ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí, pokud sankce bude uplatněna dle následujícího bodu č. 12
12. V případě prodlení některé z plateb nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

IV.

Práva a povinnosti stran smlouvy

a) Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v čl. I této smlouvy, což nájemce níže stvrzuje svým podpisem.
2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
3. Oznámí-li včas pronajímatel předem v přiměřené době, že chce provést prohlídku předmětu nájmu, je nájemce povinen toto umožnit. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel provádí ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (podrobněji viz Příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy)

b) Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce provádí po celou dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu. Vymezení drobných oprav a běžné údržby, příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel, tvoří Přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny. Závady neprodleně ohlásí pronajímateli a ve spolupráci s ním zajistí jejich odstranění. Odpovědnost za dodržování předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických nese nájemce.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
6. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
7. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Proveďte-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemce zodpovídá za nadměrné znečištění okolí pronajatých prostor prokazatelně souvisejících s jeho činností a toto znečištění je povinen neprodleně odstranit. Současně je povinen zajistit úklid v okolí předmětu nájmu.

V. Skončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu.
2. Výpovědní doba je 6 měsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vyúčtováním těchto služeb po dobu delší než jeden měsíc, příp. užívá-li předmět nájmu tak, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, má pronajímatel právo po předchozí písemné výzvě k nápravě vypovědět nájem tak, že nájemní doba končí dojitím výpovědi druhé smluvní straně a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal.
4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu straně druhé, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran k datu v této písemné dohodě uvedenému.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.
Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. O předání prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.
8. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání uvedeného prostoru.
9. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

VI. Podnájem

1. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje

se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

3. Uživací právo lze třetí osobě zříditi jen na dobu nájmu předmětu nájmu; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícím předpisy.
2. Veškeré změny a dodatky lze provádět pouze po předchozí dohodě obou stran a to pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a rozumějí jejímu obsahu.
4. Tato smlouva se sepisuje ve 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Tato smlouva o nájmu prostor nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.09.2020.

Záměr o pronájmu prostoru byl vyvěšen na úřední desce dne 03.07.2020, svěřen dne 20.07.2020.

Pronájem prostoru sloužícího podnikání a uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno-Žabovřesky na 50. zasedání konaném dne 03.08.2020.

V Brně dne 31.8.2020

Statutární město Brno
Městská část Brno-Žabovřesky
Mgr. Lucie Pokorná, starostka

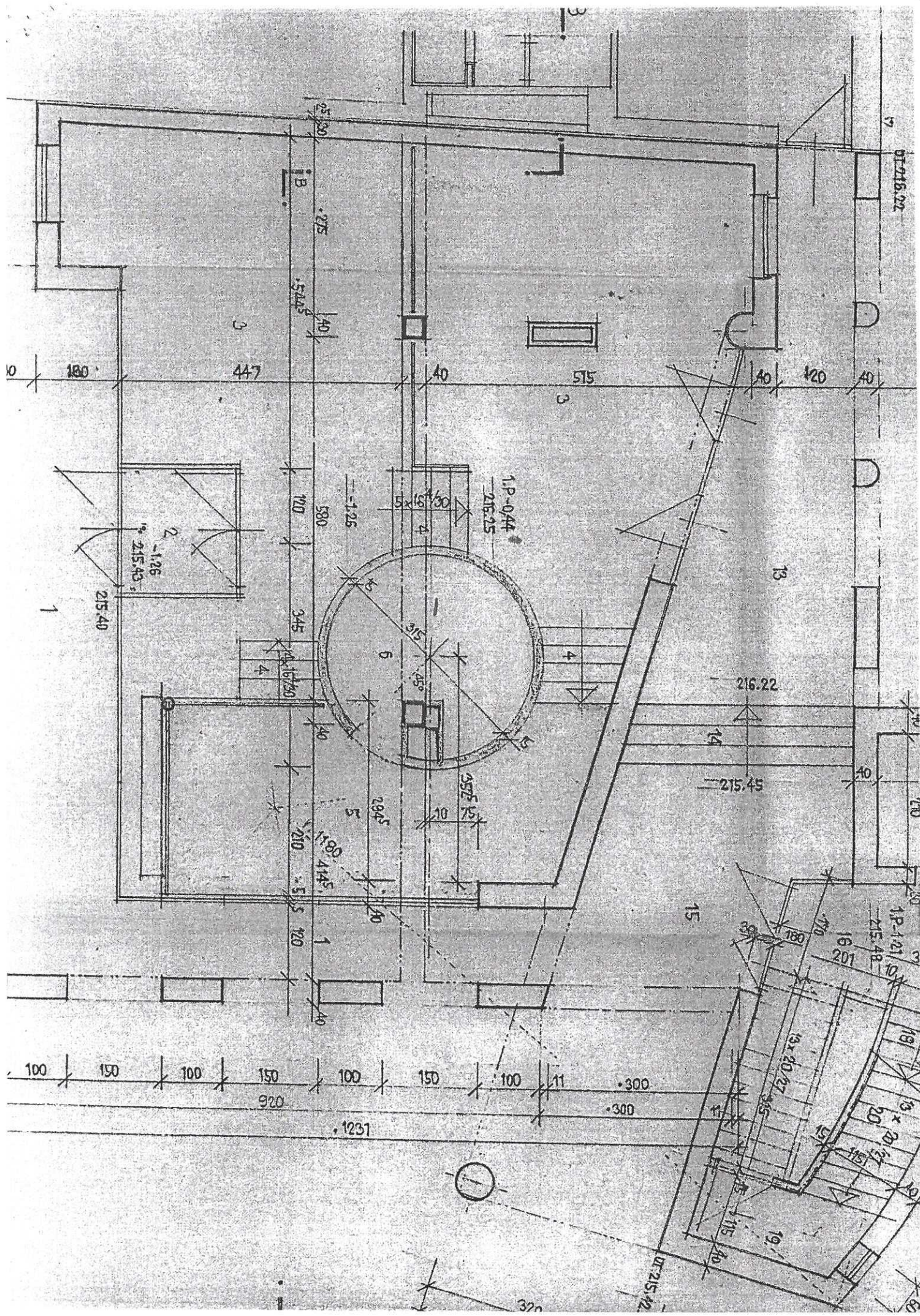
V Brně dne 31.8.2020

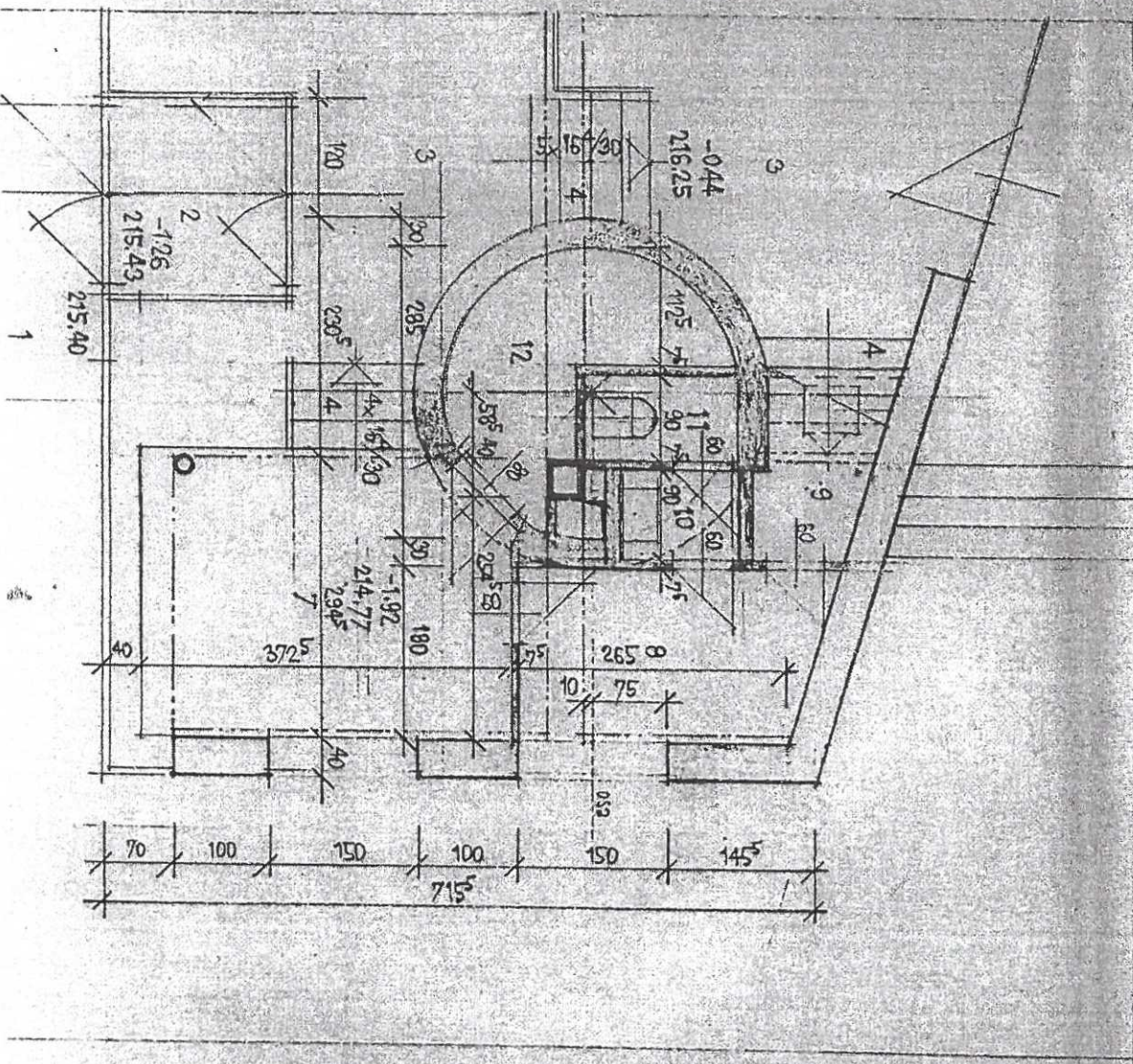
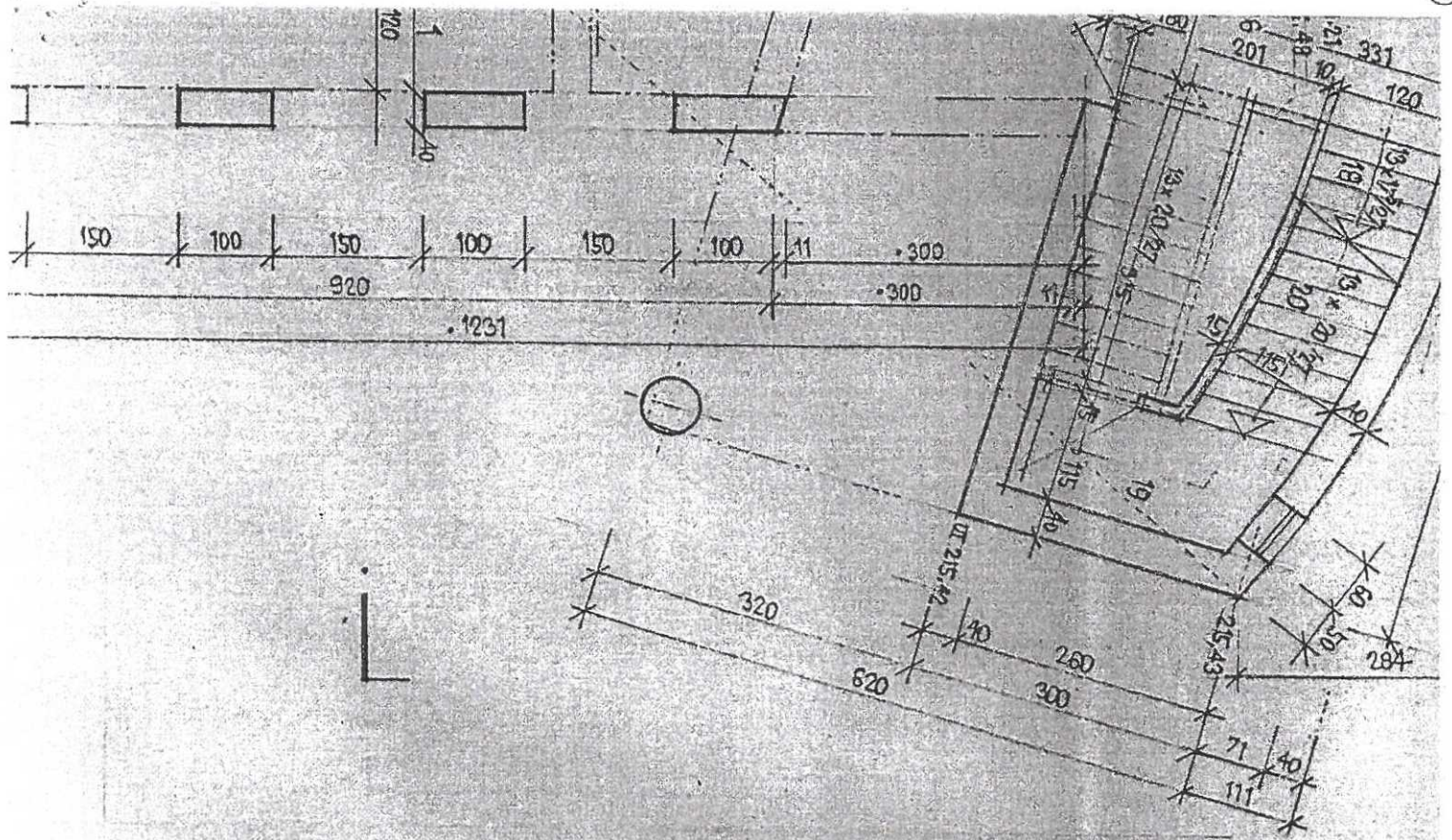
In manus Dei s.r.o.
PharmDr. Karel Slezák, jednatel

Přílohy:

Příloha č. 1 – Půdorys podlaží s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru





L E G E N D A

Č.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m ²	DRUH PODLAHY	POZNÁMKA
----	----------------	----------------	--------------	----------

PRONAJÍMATELNÉ KOMERČNÍ PROSTORY

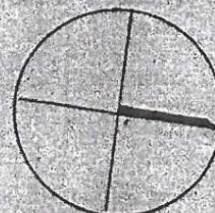
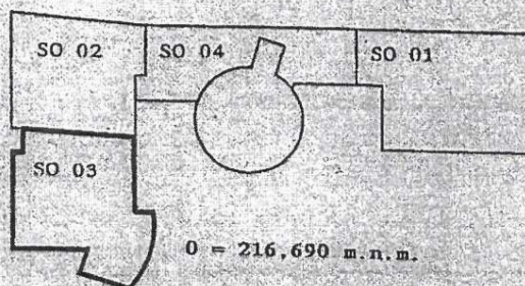
1	krytý vstup	37,80	dlažba-souč.TÚ	
2	zádveři	4,00	lité teraco	
3	komerční plocha	80,50	lité teraco	
4	schodiště	4,30	lité teraco	
5	galerie	20,80	lep.koberc.kryt	
6	kancelář	7,30	lep.koberc.kryt	
7	komerční plocha	10,90	lité teraco	
8	šatna	5,30	PVC	
9	úklid	1,90	lité teraco	
10	předsíně VC	1,90	lité teraco	
11	VC	1,40	lité teraco	
12	sklad	5,20	lité teraco	

VENKOVNÍ KOMUNIKAČNÍ PROSTOR

13	podloubí	20,10	dlažba-souč.TÚ	
14	schodiště	3,20	kámen	
15	průchod	11,50	dlažba-souč.TÚ	

ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO, KANCELÁŘE

16	vstupní hala	11,90	lité teraco	
17	šachta výtahu pro imobilní občany			
18	schodiště	3,90	lité teraco	
19	vstup do 1.P.P.	3,00	lité teraco	
20	schodiště	3,90	lité teraco	
podlahová plocha celkem		238,00		



kotováno v cm

Vedoucí projektant	Zodp. projektant	ing. arch. Radko Květ architektonická kancelář Neumannova 42 602 00 BRNO	
Investor: UMC-Zabovřesky, Zerotínovo nám. 3/5, BRNO		formát	
RADNICE A POLYFUNKČNÍ OBJEKT Ú.M.Č. BRNO - ŽABOVŘESKY		stupeň	real. dok.
		datum	08 1993
Příloha D1 AS	Stavební objekt SO 03	zak. č.	04 93
PŮDORYS 1. P.		měřítko 1:50	výkres č. 204

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru

Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru

(1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- např. opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění a výměny prahu, upevnění, náhrady podlahových lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

- opravy, výměny dělicích příchlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek včetně skleněných výplní zasklených lodžií a balkonů bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří,
- u rolet a žaluzií opravy a výměny navíjecího mechanismu, vyspravení plátna, výměny šňůry, opravy dřevěné svinovací rolety, opravy vyklápěcího zařízení žaluzie, spojení lišt, výměny plíšku, opravy zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet, výměny per u železných rolet

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

- opravy a výměny vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro prostor),
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku,
- osvětlovacích těles, popř. výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry, vložky mikrofónové a sluchátkové, seřízení domácího telefonu

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor – hlavní uzávěr plynu a rozvody plynu v prostorách jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku – netýká se výměny hlavního uzávěru vody pro prostor, který je součástí vodoinstalace v domě

f) opravy měřičů tepla a teplé vody – to se týká rovněž nákladů na přecejchování poměrových vodoměrů na teplou vodu. Povinnost úhrady při výměně termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního vytápění je na pronajímateli.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci (3).

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel

1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

výměny plátů, ploten, vík ploten; výměny roštu; opravy, výměna táhla k roštu, popř. roštového lože či rukojeti roštu; výměny a opravy šamotování; vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem; opravy, vymazání a vyhlazení topeniště; opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí; provádění ochranných nátěrů; výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. 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.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny ohříváčů vody (kamnovců); výměny pečící trouby.

2. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny plotýnek; výměny dvířek u pečící trouby, výměna dna trouby; výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby; výměny topných spirál v troubě; výměny vařidlové desky; výměny držáku horního topného tělesa; výměna a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních součástí; opravy a výměny vypínačů elektrického proudu; opravy pečící trouby; výměny přírodního kabelu; výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny pečící trouby.

3. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce:

mazání kohoutů; výměny kohoutů Copreci; 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 termostatů trouby; výměny dvířek pečící trouby; výměny výsuvného dna trouby; výměny kouřovodu; výměny lišt; výměny směšovačů; výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých); výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytů (kapiláry, pérových), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí;

opravy pečicí trouby; výměny plechů, pekáčů, a roštu do pečicí trouby; pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům; výměny přívodu plynu; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
výměny pečicí trouby; výměny topných tyčí.

4. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:
opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů; opravy a výměny jednotlivých hořáků u plynových vařičů; výměny termostatu; výměny signálního světla; opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu; výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí; opravy a výměny vypínačů elektrického proudu; výměny přívodního kabelu nebo hadice; pročištění plynovodních přívodek od plynoměru až ke spotřebičům.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Výměny obou plotýnek nebo obou hořáků.

5. Plynové průtokové ohříváče (karmy)

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
uvedení do provozu; čištění spotřebičů a kouřovodů; výměny termočlánku; výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů); výměny těsnění; opravy a výměny membrány; opravy a výměny tlakového pera, ventilů; výměny páky; opravy plynových a vodních dílů; promazání; výměny termopojistky; opravy a výměny regulačního zařízení hořáku; provádění ochranných nátěrů; opravy topného tělesa; opravy a výměny termostatu; výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
výměny výměníků; výměny plynových a vodních dílů; výměny hořáků; výměny pláště karmy.

6. Elektrické průtokové ohříváče a boilers

Drobné opravy, které hradí nájemce:
uvedení do provozu; výměny přívodní šňůry s vidlicí; výměny těsnění a signálního světla; výměny mikropsínače, držáku, páky; opravy a výměny membrány; opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera; čištění; provádění ochranných nátěrů; opravy topného tělesa; opravy a výměny termostatu a termopojistky; výměny příruby; opravy a výměny stykače na noční proud.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
výměny vrchního krytu; výměny kompletního výměníku; výměny tlakové nádoby; výměny topného tělesa.

7. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:
uvedení do provozu; čištění před topnou sezónou; opravy a výměny termočlánků; výměny přívodu zapalováčku; výměny hořáků zapalováčku; výměny trysek; výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla; výměny příruby; výměny knoflíků; výměny termopojistek; opravy a výměny termostatů; výměny regulátoru tlaku plynu; výměny přívodu vzduchu; výměny odtahu spalin; opravy hořáků; opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu; výměny horního i předního krytu; výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí; pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
výměny výměníků; výměny plynových ventilů; výměny kombinace; výměny hořáku topidla; výměny piezozapalovače; výměny termoregulátoru.

8. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů; výměny membrán, těsnění; opravy termopojistky; uvedení nového spotřebiče do provozu; veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů; dotlačování expanzních nádrží (tlakových); výměny napouštěcích ventilů; výměny regulačních ventilů.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny čerpadla; výměny ohřívacího tělesa; výměny hořáku; výměny tlakových expanzních nádrží; výměny el. panelů; výměny termopojistek; výměny výměníků užitkové vody; výměny pojistek vody; výměny termostatů; výměny trojcestného ventilu.

9. Kotle etážového topení na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub; výměny přírub; opravy a výměny odvodušňovacího ventilu; provádění ochranných nátěrů; opravy dvířek; výměny roštu; výměny kouřových rour a jejich čištění; utmelení kotle kolem dvířek a pláště; vyčištění kotle od sazí a popele; seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles.

10. Infrazářiče

Nájemce hradí opravy a ostatní výměny jako např.:

výměny přívodní šňůry; opravy a výměny termostatu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny celého topného tělesa.

11. Elektrická akumulční kamna

Drobné opravy, které hradí nájemce:

výměny ventilátoru; výměny spínače; opravy termostatů; výměny pojistného a prostorového termostatu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny celého topného tělesa; výměny nabíjecího termostatu.

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

Drobné opravy, které hradí nájemce:

drobné opravy příčlů, dvířek, příp. výměny skel atd.; výměny úchytek, kování, klik; výměny zásuvek; opravy a obnovy nátěrů; opravy ochranného rámu u dřezu; nástřiky dřezu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny dřezu u kuchyňské linky; výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky; výměny dveří nebo celých křídel u kuchyňské linky.

13. Sanitární zařízení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku; opravy a výměny dvířek u obezdění vany; všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany; upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.; opravy odpadního a přepadního ventilu; opravy baterie, sprchy; výměny těsnění, řetízů, 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 a poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety; opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny klozetové nádrže; výměny mušle; výměny klozetové mísy.

V případě vybavení bytu záchodem Combi jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

(6) Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky (revize) a čištění předmětů vnitřního vybavení prostoru, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku apod. a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce.

Této podmínce vyhovují také odhmyzování – desinsekce, desinfekce a deratizace prostor (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i pronajatých prostor, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v pronajatých prostorách).

Za náklady spojené s běžnou údržbou prostor se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket).

Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Nepatří sem však pravidelné povinné elektro a plynorevize rozvodů, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel – vlastník domu.

Opravy, které hradí nájemce prostoru, si musí i sám zajistit, nebude je zajišťovat pronajímatel. Nájemce je povinen v dohodnutém termínu umožnit opraváři přístup do pronajatých prostor, pokud se jedná o opravy, které má hradit pronajímatel.