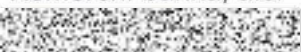




Smlouva o nájmu prostorů sloužících podnikání

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. SIKOROVÁ Bernarda

sídlo: Třinec, Horní Lištná 63, PSČ 739 61
IČO: 87614723, *nájemce není plátcem DPH*
bankovní spojení: Československá obchodní banka
číslo účtu: 

jako **nájemce** na straně druhé.

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1244/4 v k. ú. a obci Třinec, jehož součástí je stavba, v části obce Staré Město, s čp. 635 na nám. Míru v Třinci, s prostory sloužícími podnikání.
2. Správu Předmětu nájmu vykonává statutární město Třinec, odbor správy majetku města.

Adresa:

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

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: 
Variabilní symbol: (VS) dle daňového dokladu
Konstantní symbol: (KS) 0308

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 635 na nám. Míru v Třinci, v souhrnné výměře **77,60 m²** dle stavebního pasportu (viz příloha č. 1), z toho:

místnost č. 1 prodejní prostory 73,07 m²

místnost č. 2 šatna 2,12 m²

místnost č. 3 sociální zařízení 2,41 m²

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy se dává nájemci do nájmu za účelem **zřízení kanceláří pro zprostředkování bankovních a pojišťovacích služeb.**

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona, nezapsanou v obchodním rejstříku; živnostenské oprávnění v oboru ostatní finanční činnosti.

2. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití 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.
3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

IV. Doba nájmu

1. **Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností ode dne 05.01.2026.**
2. Předmět nájmu bude nájemci předán do nájmu na místě samém dne 05.01.2026 v 09:30 h, kdy bude pořízen písemný protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude podepsán na místě samém oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

V. Cena nájmu

1. Nájemné za předmět smlouvy je sjednáno **ve výši 195.000 Kč ročně.**
2. **Úhrada za zařizovací předměty** (4 ks měřící zařízení na radiátorech, 1 ks vodoměr na SV, 1 ks vodoměr na TUV) je ve výši **639 Kč/rok.**

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 43.200 Kč/rok

- 4.200 Kč/rok, studená voda (vodné a stočné)
(Předmět nájmu dle podružného vodoměru; pokud nájemce neumožní nebo nenahlásí odpis spotřeby vody, bude spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období. Nebudou-li údaje za předešlé účtovací období k dispozici, bude spotřeba vody stanovena dle platných směrných čísel roční spotřeby vody. Totéž platí

v případě, že nájemce neumožní pronajímateli provést zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.)

- 3.000 Kč/rok, teplá užitková voda
(Předmět nájmu dle podružného vodoměru; pokud nájemce neumožní nebo nenahlásí odpis spotřeby vody, bude spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období. Nebudou-li údaje za předešlé zúčtovací období k dispozici, bude spotřeba vody stanovena dle platných směrných čísel roční spotřeby vody. Totéž platí v případě, že nájemce neumožní pronajímateli provést zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.)
- 36.000 Kč/rok, dodávka tepla
(dle právního předpisu)

Dodávku elektrické energie a odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybranými dodavateli těchto služeb a uzavře si s nimi samostatné smlouvy. Tyto služby nejsou poskytovány pronajímatelem.

Případné drobné opravy ve společných prostorech budovy se rozúčtují dle počtu osob v daném zúčtovacím období.

Odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybraným dodavatelem této služby. Tato služba není ze strany pronajímatele poskytována.

Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku.

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. 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.

3. **Nájemce je povinen hradit** nájemné a zálohy za poskytované služby měsíčně ve výši a **vždy do termínu dle platebního kalendáře**, tj. do posledního dne daného měsíce v roce, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti či platební kartou na pokladně Magistrátu města Třince. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.
4. 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 úřadě.
5. 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. létech, 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 platebního kalendáře.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného 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.
V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená (*zálohy za poskytované služby*) po dobu delší než 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.
7. 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 subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.
8. Budou-li v Předmětu nájmu pronajímatelem umístěny další předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vaříč, průtokový ohřívač, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu (*příloha č. 2*), o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení. 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 s doručením aktuálního platebního kalendáře.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejich společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace společných prostorů, včetně požární ochrany ve společných prostorech budovy), v níž se předmět nájmu nachází, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel při předání prostorů do užívání předá nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se předmět nájmu nachází, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění.
3. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání, včetně všech platných příslušných revizních zpráv (revize elektro). Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu smlouvy a vnitřního vybavení.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání tohoto smluvního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu, způsob jeho užívání, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů (odstranění vzniklých závad aj.), ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu smlouvy.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět smlouvy užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.

2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu smlouvy v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektro) na své náklady. V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu smlouvy v rozsahu uvedeném v příloze č. 3.
4. Nájemce má povinnost udržovat pozemek před provozovnou v čistotě.
5. 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 průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn uzavřít si samostatné smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb na služby, které nejsou zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu aj.
7. 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 zodpovídá plně za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).
8. Nájemce je povinen ohlásit a zajistit si změnu účelu užívání předmětu smlouvy předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odboru stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti. Nájemce **není oprávněn** změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.
9. Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to jen po dobu nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Nájemce není oprávněn sjednat s třetí osobou podnájemné vyšší než je nájemné, které sám hradí pronajímateli.

V případě udělení souhlasu vzniká nájemci povinnost nejpozději do 2 měsíců ode dne jeho udělení předložit pronajímateli příslušnou smlouvu uzavřenou s třetí osobou na užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části, v opačném případě má pronajímatel právo od uděleného souhlasu odstoupit.
10. **Nájemce, je povinen ohlásit a zajistit si změnu účelu užívání** předmětu smlouvy na odboru stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti dle článku II. odst. 1 této smlouvy.

Za tímto účelem pronajímatel zmocní nájemce k zastupování „města“ ke všem právním jednáním včetně písemných ve věci stavebního řízení o povolení změny v užívání Předmětu nájmu za účelem provozování činnosti dle článku II. odst. 1 této smlouvy, a to před

- Magistrátem města Třince, odborem stavebního řádu a územního plánování (stavební úřad) a

- všemi stavebním řízením dotčenými orgány, tj. zejména Krajskou hygienickou stanicí Moravskoslezského kraje, územním pracovištěm Frýdek-Místek a Hasičským záchranným sborem, územním odborem Frýdek- Místek.

Tuto plnou moc obdrží nájemce při podpisu této Smlouvy. Plná moc bude vystavena na dobu určitou, tj. do doby ukončení řízení ve věci vydání rozhodnutí o změně v užívání stavby.

11. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu smlouvy stavební a další **úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.**
12. Nájemce je oprávněn do oken v předmětu smlouvy či na fasádu budovy, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, umístit reklamu, jejíž vzhled bude předem projednán a písemně odsouhlasený pronajímatelem a architektem města. Zpracovaný návrh nájemce zašle k projednání prostřednictvím emailu, nebo doručí osobně do kanc. č. 237 na odboru správy majetku města Magistrátu města Třince.
Při ukončení smluvního vztahu uvede nájemce dotčené plochy do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Při zpracování návrhu „reklamy“ je nájemci doporučeno řídit se Manuálem pro označování provozoven a umístování reklam, který je dostupný na https://www.trinecko.cz/vismo/osnova.asp?id_orq=17089&id_osnovy=24935&n=architekt.
13. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli předmět smlouvy ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500 Kč za každý den prodlení.
14. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.
15. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níže se předmět smlouvy nachází, ani uživatelů sousedních nemovitostí.

VIII. 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 činnosti, ke které předmět smlouvy 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 smlouvy 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 smlouvy za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se Předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
 - neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb,
 - nezajistí min. 1 x ročně provedení opravy a údržbových prací (seřízení, čištění) na plynových zařízeních v předmětu smlouvy, jsou-li tyto v předmětu smlouvy umístěny (průtokový ohřívač vody a plynový kotel) a na výzvu ze strany pronajímatele či osoby pověřené pronajímatelem k provedení revizí těchto zařízení nepředloží platný doklad o provedení této výrobcem předepsané opravy či úkonu údržbové práce.
6. Užívá-li nájemce předmět smlouvy takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu smlouvy, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu smlouvy. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu **výpovědí bez výpovědní doby**.
7. Nájemce odevzdá pronajímateli předmět smlouvy v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání musí být Předmět smlouvy vyklizený a vybílený, včetně zasádování případných děr ve stěnách. Při přebírání předmětu smlouvy přihlédne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu smlouvy do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a ustanovení o právu pronajímatele upravit výši záloh na poskytované služby či výši úhrady za zařizovací předměty, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře.
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 v elektronické, nebo listinné podobě. Smlouva vyhotovena v elektronické podobě je opatřena kvalifikovanými elektronickými podpisy osob, které jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran. Smlouva v listinné podobě je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.

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 v této Smlouvě i případných dalších dodatků k této smlouvě. 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 05.01.2026, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města v období 10.09.2025 – 01.10.2025.
8. Uzavření této Smlouvy bylo za podmínek v ní uvedených schváleno na 87. schůzi Rady města Třince dne 20.10.2025, usnesením číslo 2025/3143, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 22. 10. 2025

Za pronajímatele:
statutární město Třinec



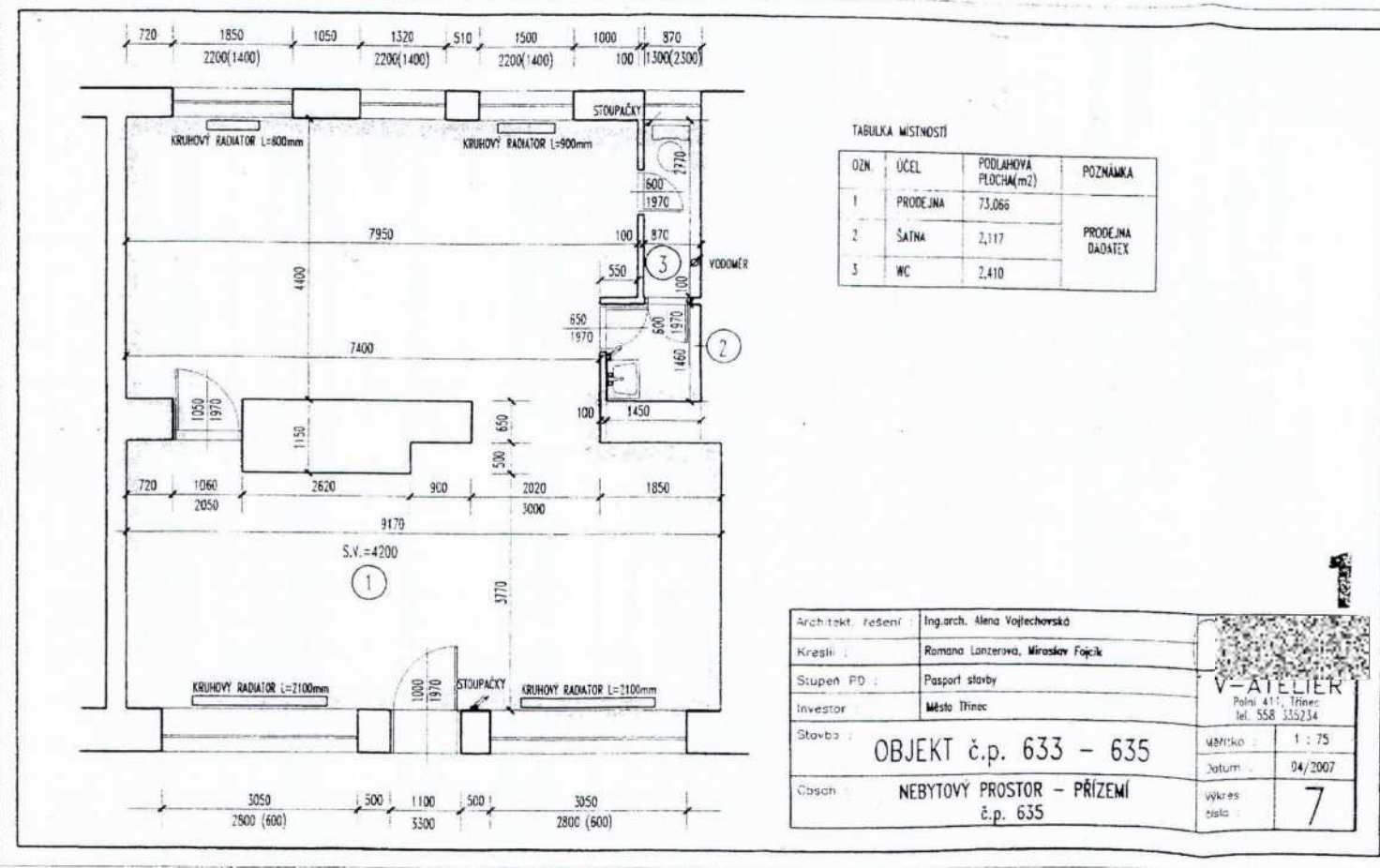
RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka

V Třinci dne 23. 10. 2025

Nájemce:



Priloha 0...



Úhrada nájemného za vybavení

K nájemnému se připočítává nájemné za vybavení. U vybavení, jehož životnost dosud neuplynula, je toto nájemné určeno jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů.

Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž, a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení a životnost vybavení:

Vybavení	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vařič	6,6	15
Vestavěná skříň, kuchyňská linka	5	20
Elektrický boiler, průtokový ohříváč vody	10	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem k vytápění	5	20
Odsávač par	5	20
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu od 01.01.2014	20	5
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu před 01.01.2014	12,5	8
Indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	10	10

U vybavení neuvedeného v seznamu, kterým pronajímatel po dohodě s nájemcem byt, prostor nebo prostor sloužící k podnikání vybaví, bude výše nájemného sjednána dohodou s nájemcem.

Po uplynutí životnosti vybavení nebo není-li známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je nájemné stanoveno takto:

Vybavení	Měsíční nájemné za každou věc
Sporák, kuchyňská linka	10 Kč
Ostatní vybavení	5 Kč

U prostorů a prostorů sloužících podnikání je nájemné hrazeno pouze za vybavení, na které pronajímatel účelně vynaložil finanční prostředky po datu 01.01.2004.

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem / vypůjčitelem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

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 nebo povětrnostními vlivy)*,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štitku, 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 daný prostor)*
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k prostoru,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu *(to platí i v případě umístění mimo prostor)*
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu *(mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku)*
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody
- výměna sifónů a lapačů tuku *(mimo hlavní uzávěr vody)*
- opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody
- náklady na přecejchování podružných vodoměrů na SV a TV *(mimo výměnu TRV)*

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík 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 pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- 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 pečící 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 pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící 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 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, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- 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

8. Plynové kotle etážového topení

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

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvzdušňovacího 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. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

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

13. Sanitární zařízení

- 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, řetízků, 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, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost, jejich vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 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, prostoru sloužícího podnikání a prostoru mimo podnikatelskou činnost. 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)