

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 sloužícím 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, včetně elektronického otevírání vstupních dveří do pronajatého prostoru,
- 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, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídicích jednotek spínačů ventilace, klimatizace, centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor určený k podnikání,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody (s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání), výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace indikátorů vytápění a opravy a certifikace poměrových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru kouře.

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 1500 Kč. Prováděli 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 150 Kč/m² podlahové plochy prostoru sloužícímu k podnikání 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. Dále se běžnou údržbou rozumí kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

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