

**DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBA NEBYTOVÝCH PROSTOR ZAJIŠŤOVANÁ NÁJEMCEM**

1. Za drobné opravy, které zajišťuje nájemce, se považují opravy NP a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí NP a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
  - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, elektrických vrátných zásuvek datových sítí, signálů televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy elektronických systémů zabezpečení,
  - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro NP,
  - opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.
  - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umývadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných 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 termostátů etážového topení. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
3. Za drobné opravy se dále považují další opravy NP a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 1, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč vč. DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu hradí nájemce. Nájemce rovněž platí příplatek za služby poskytnuté mimo pracovní dobu odborného pracovníka (havarijní služba apod.). Náklady na dopravu a příplatky za služby se pro účely klasifikace opravy jako „drobné“ k ceně za opravu nepřipočítávají.
4. Za drobnou údržbu nebytových prostor, kterou zajišťuje nájemce na vlastní náklady, se považuje:
  - Údržba související s delším užíváním NP, zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v části I.
  - Malování vnitřních omítek základním bílým nátěrem včetně oprav, čištění obkladů stěn.
  - Dezinfekce a vysoušení omítek.
  - Čištění podlah včetně podlahových krytin a jejich údržba dle použitého materiálu.
  - Čištění zanesených odpadů až ke stoupačce.
  - Použití krycích nátěrů na vnitřní vybavení NP.
  - Pravidelné provádění revizí elektroinstalace a plynoinstalace v NP
  - Pravidelný roční servis plynových spotřebičů.

## **5. Provádění stavebních úprav nebo jiných změn v nebytových prostorách nájemcem**

1. V případě, kdy nájemce NP chce provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny, musí požádat pronajímatele o vydání souhlasu před započítím jejich provádění. V případě, že se NP nacházejí v budově MPR nebo v budově jinak památkově chráněné, bude nájemce povinen i drobné stavební úpravy konzultovat s orgánem státní památkové péče.

Na základě tohoto požadavku bude po rozhodnutí o udělení souhlasu se stavebními úpravami mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena dohoda, která bude obsahovat:

- podmínky vydání souhlasu
- specifikaci stavebních úprav a jiných navrhovaných změn
- termíny zahájení a dokončení stavebních prací a změn
- závazek úhrady nákladů ze strany nájemce

2. V případě, že nájemce NP chce provést stavební úpravy nebo jiné změny a požaduje po pronajímateli, aby se spolupodílel na nákladech (tzv. finanční spoluúčast pronajímatele), bude jeho žádost předložena RM, která v případě souhlasu stanoví podmínky finanční spoluúčasti, na základě které bude následně s nájemcem uzavřena dohoda.