

# **VYMEZENÍ BĚŽNÉ ÚDRŽBY A DROBNÝCH OPRAV SOUVISEJÍCÍCH S UŽÍVÁNÍM KOMERČNÍCH PROSTOR**

## **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Tento dokument vymezuje pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním komerčních prostor v nájmu firmy STAVORENOL s.r.o.

## **II. BĚŽNÁ ÚDRŽBA KOMERČNÍCH PROSTOR**

Údržbou se rozumí práce, jimiž nájemce zabezpečuje dobrý stavební stav prostor tak, aby nedocházelo k jejich znehodnocení a co nejvíce se prodloužila jejich užitelnost (např. seřizování oken, dveří, vrat, brány a jiných zařízení, které to vyžadují; promazání zařízení, které to vyžadují; silikonování spar; nátěry ocelových a dřevěných konstrukcí atd.). Běžnou údržbou komerčních prostor se rozumí jejich udržování a čištění včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání prostor v nájmu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení komerčních prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. IV. písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

## **III. DROBNÉ OPRAVY KOMERČNÍCH PROSTOR**

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

## **IV. DROBNÉ OPRAVY PODLE VĚCNÉHO VYMEZENÍ**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří komerčních prostor a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního nájemního prostoru,
- c) opravy a 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 zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do objektu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace

a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro komerční prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodu vody s výjimkou hlavního uzávěru pro komerční prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřvodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřvodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

#### V.

#### DROBNÉ OPRAVY PODLE VÝŠE NÁKLADŮ

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy komerčních prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v čl. IV., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3 000 Kč. 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 a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

#### VI.

#### ROČNÍ LIMIT NÁKLADŮ

- (1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v čl. IV a V v kalendářním roce částku rovnající se 250 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nájemních prostor, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- (2) Podlahovou plochou komerčního prostoru v nájmu se pro účely tohoto rozhodnutí rozumí součet podlahových ploch komerčního prostoru v nájmu a všech prostorů, které jsou s tímto užívány, a to i mimo komerční prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem komerčního prostoru; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

V Českém Těšíně dne 1. 6. 2025

Ing. Jiří Vankát, jednatel

