



DROBNÉ OPRAVY

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce přednostně sám na vlastní náklady a z vlastních zdrojů. V případě, že nájemce zjistí, že je oprava nad rámec běžné údržby, je povinen oznámit toto pronajímateli před provedením opravy a dohodnout se na způsobu odstranění závady, včetně výše a způsobu úhrady. O výměnách zařizovacích předmětů a jejich součástí rozhoduje pronajímatel.

1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor 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,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií. Mezi běžnou údržbu patří také zasklení oken a dveří (včetně pevných částí), a to bez ohledu zda k poškození došlo zaviněním nájemce, nebo povětrnostními vlivy.
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevic 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 předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostor 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 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časové na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

www.ceskaskalice.cz

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství.

8) Mezi běžnou údržbu a drobné opravy patří opravy a výměny uzavíracích kohoutů. Rozvody plynu v nebytovém prostoru, hlavní uzávěr plynu před a za plynoměrem je součástí domovního plynovodu a náklady na opravy a výměny nese pronajímatel. Mezi běžnou údržbu patří také provedení roční kontroly plynového zařízení umístěného v nebytovém prostoru (rozvody plynu od plynoměru po jednotlivé spotřebiče a včetně spotřebičů) dle vyhlášky č. 85/1978 Sb., dále viz běžná údržba.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů, kotlů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výše uvedené je stanoveno na základě nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015.

Tento dokument byl projednán Radou města Česká Skalice dne xxxxxxxxx a schválen usnesením č. RM/XXXXXXX s účinností od 1.4.2020.

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka