

# Nájemní smlouva

## o pronájmu bytu na adrese **xxxx**

### Městská část Praha-Klánovice

se sídlem U Besedy 300/8, 190 14 Praha-Klánovice

IČO: 002 40 281, DIČ: CZ00240281

zastoupená Mgr. Zorkou Starčevičovou, starostkou Městské části Praha-Klánovice

dále jen „**pronajímatel**“, na straně jedné,

a

**jméno a příjmení: xxxx**

trvalý pobyt: **xxxx**

č. OP: **xxxx**

r. č.: **xxxx**

bankovní spojení: **xxxx**, č. ú.: **xxxx**

tel.: **xxxx**

dále jen „**nájemci / nájemce**“,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“):

### Čl. I. – Úvodní ustanovení

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. **xxxx** v **xxxx** nadzemním podlaží domu č. p. **xxxx** stojícím na pozemku parc. č. **xxxx** v k. ú. Klánovice, obec Praha, část obce Klánovice, na adrese **xxxx**.

### Čl. II. – Předmět nájmu

**2.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici **xxxx** s příslušenstvím a o celkové výměře **xxxx** m<sup>2</sup>, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

**2.2.** Byt sestává z kuchyně, **xxxx** pokojů, předstíň, WC a koupelny. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

**2.3.** Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie, plyn, dále údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech atp., a to ke dni předání bytu.

**2.4.** Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).

**2.5.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

**2.6.** Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

### **Článek III. – Předání a převzetí**

**3.1.** Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni **xxxx** a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení nájmu.

**3.2.** O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

### **Čl. IV. – Nájemné**

**4.1.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši **xxxx** Kč (slovy: **xxxx** korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v příloze č. 3.

**4.2.** Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI – Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.

**4.3.** Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.

**4.4.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

**4.5.** Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

**4.6.** Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele jistotu (kauci) ve výši **xxxx** měsíčních nájmuů tedy v částce **xxxx** Kč nejpozději spolu s první platbou nájemného do **xxxx**. Nesložení této částky se považuje za hrubé porušení.

**4.7.** V případě, že po skončení nájmu zůstanou některé platby neuhrazeny, nebo bude na předmětu nájmu způsobena škoda, může pronajímatel kauci použít k jejich úhradě. Případný zůstatek musí být pronajímatelem vrácen do 15 dnů po skončení nájmu.

### **Čl. V. – Platební podmínky**

**5.1.** Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

**5.2.** Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

## **Čl. VI. – Ostatní práva a povinnosti**

- 6.1.** Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 6.2.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 6.3.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 4.
- 6.4.** Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 6.5.** Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 6.6.** Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 6.7.** Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 6.8.** V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronájem bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 6.9.** Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
- 6.10.** Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyť osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
- 6.11.** Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem **xxxx** osoby, a to **xxxx**, **xxxx**. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je **xxxx** osob.
- 6.12.** Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa

bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

## **Čl. VII. – Služby poskytované s nájmem**

**7.1.** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: **xxxx**. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat **xxxx**.

**7.2.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy Pronajímatelem stanovena v Příloze č. 3. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.

**7.3.** Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Body 5.1 a 5.2 platí obdobně.

**7.4.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.

**7.5.** Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

## **Čl. VIII. – Doba trvání a ukončení smlouvy**

**8.1.** Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **xxxx** do **xxxx**.

**8.2.** Pokud nájemce nebo pronajímatel nesdělí druhé straně písemně nejpozději 2 měsíce před koncem nájmu, že na dalším trvání nájmu bytu nemá zájem, prodlužuje se nájem vždy o dobu jednoho roku a to i opakovaně.

**8.3.** Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

**8.4.** Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

**8.5.** Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,

b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,

c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,

d) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.11 věta poslední,

e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,

f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

**8.6.** Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

## **Čl. IX. – Vrácení bytu**

**9.1.** Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

**9.2.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

**9.3.** Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

**9.4.** Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

## **Čl. X. – Závěrečná ustanovení**

**10.1.** Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.

**10.2.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

**10.3.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

**10.4.** Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Praze-Klánovicích dne **xxxx**

Pronajímatel:

Nájemce:

## **Příloha č. 1**

### **Vybavení bytu**

#### **Pokoj č. 1**

- plovoucí podlaha
- dřevěná konzole na záclonu (garnyž)
- radiátor
- termostatická hlavice radiátoru
- osvětlovací těleso stropní
- dvoulůžková postel kovová
- skříň trojdílná se zrcadlem

#### **Pokoj č. 2**

- parkety
- dřevěná konzole na záclonu (garnyž) — 2x
- radiátory (2 ks)
- termostatická hlavice radiátoru
- osvětlovací těleso stropní, 4 ramenné
- pohovka rozkládací s polštáři (4 ks)
- komody (2 ks)

#### **Pokoj č. 3**

- .....

#### **Kuchyňský kout a předsíň**

- linoleum
- kuchyňská linka s pracovní deskou, dřezem a pákovým mísidlem vody
- elektrický sporák se sklovarnou deskou
- lednice s mrazicím boxem
- stropní svítidlo
- zářivka nad pracovní plochou linky
- osvětlovací těleso nad sporákem
- digestoř
- nástěnné dekorativní osvětlení
- poličky
- jídelní stůl s židlemi 4ks

#### **WC a koupelna**

- sprchovací set
- zrcadlo s osvětlovacím tělesem
- koupelnová skříňka se zapuštěným umyvadlem a pákovým mísidlem vody
- WC mísa
- plynový kotel

## Příloha č. 2 PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K BYTU

Dne xxxx převzal(a) Nájemce – pan(i) xxxx od Pronajímatele xxxx byt na adrese: xxxx

– **klíče od bytu v počtu:** xxxx ks od bytu, xxxx ks od vchodových dveří, xxxx ks od schránky, xxxx ks od xxxx

– **s těmito stavy měřičů:**

elektroměr č. xxxx - T1 xxxx (kWh)

elektroměr č. xxxx - T2 xxxx (kWh)

plynoměr č. xxxx (m<sup>3</sup>)

vodoměr č. xxxx SV (m<sup>3</sup>)

vodoměr č. xxxx TV (m<sup>3</sup>)

– **poměrné čítače tepla:**

č. xxxx hodnota: xxxx

– **vybavení bytu:** Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat:

xxxx

Předmět nájmu je přenecháván nájemcům do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V Praze-Klánovicích dne xxxx

Pronajímatel:

Nájemce:

**Příloha č. 3**  
**STANOVENÍ ZÁLOH PRO ROK 2021**

		jednotkově	celkem
domovní elektřina (osvětlení v domě)	dle počtu osob v bytě	Kč / osoba	Kč
úklid společných prostor v domě	dle počtu osob v bytě	Kč / osoba	Kč
elektřina v bytě	vlastní spotřeba v minulém období	Kč / kWh	Kč
studená voda a stočné v bytě	spotřeba poměrově v minulém období	Kč / m <sup>3</sup>	Kč
plyn	vlastní spotřeba v minulém období	Kč / kWh	Kč
teplo a teplá voda	spotřeba poměrově v minulém období	Kč / m <sup>3</sup>	Kč
odvoz odpadu	dle počtu osob v bytě	Kč / osoba	Kč
<b>Celkem:</b>			<b>Kč</b>



## **Příloha č. 4**

### **DROBNÉ OPRAVY BYTU**

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu 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,
- 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 byt,
- 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, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích 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 termostátů 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 bytu 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 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu 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 bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

### **NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU**

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