

# Opravy kotlů a kamen. Povinnost nájemce nebo pronajímatele? (3. 12. 2021)

## Opravy kotlů a kamen. Povinnost nájemce nebo pronajímatele?

Nejeden pronajímatel zažil spor s nájemcem o to, jaké všechny náklady spojené s užíváním bytu musí nájemce hradit. Přestože nám vládní nařízení k občanskému zákoníku na spoustu otázek dávají odpověď, jsou situace, kdy odpověď není úplně jednoznačná. Jak je tomu v případě oprav plynových kamen či kotlů? Tato otázka nabývá v zinním období na aktuálnosti.

V první řadě doporučujeme zásadně práva a povinnosti stran týkající se běžných oprav a údržby zahrnout do textu nájemní smlouvy. Přestože valná většina situací vyplývá právě z podzákoných předpisů, běžný nájemce tato svá práva a povinnosti znát téměř jistě nebude. Doporučujeme proto do textu smlouvy zahrnout alespoň z Vašeho pohledu ty nejčastější opravy a údržby, které konkrétní byt vyžaduje.

Ustanovení § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), stanovuje, že nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Co se běžnou údržbou a drobnými úpravami rozumí, pak podrobněji stanovuje vládní nařízení č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení“).

Dle § 4 písm. h) nařízení se drobnou opravou rozumí také „opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení“.

Opravy plynových (či jiných) kamen a kotlů jdou tak zcela evidentně k tíži nájemce. Jediným limitem v tomto ohledu je finanční nákladnost oprav. Pokud celková výše všech drobných oprav v bytě přesáhne za kalendářní rok částku 100 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, vše, co přesáhne tuto částku, už se nepovažuje za drobnou opravu v bytě (§ 5 nařízení).

Oběma stranám nájemního vztahu doporučujeme blíže specifikovat vzájemná práva a povinnosti v nájemní smlouvě.

JUDr. Ondřej Sasín, advokátní koncipient

Muzikář & Partners, advokátní kancelář Brno