

VYPOŘÁDÁNÍ ZÁSADNÍCH PŘIPOMÍNEK K MATERIÁLU S NÁZVEM:

Část materiálu: IV

Návrh nařízení vlády, kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím

Dle Jednacího řádu vlády byl materiál rozeslán do meziresortního připomínkového řízení dopisem ministra pro místní rozvoj dne 29. 8. 2013, s termínem dodání stanovisek do 19. 9. 2013. Vyhodnocení tohoto řízení je uvedeno v následující tabulce:

Resort	Připomínky	Vypořádání
ÚV ČR KLP	<p>1. Obecná připomínka Předkladatel dle mého názoru nedostatečně zohlednil ústavní podmínky pro vydávání nařízení vlády. Podle čl. 78 Ústavy je vláda oprávněna vydávat nařízení k provedení zákona a v jeho mezích. To logicky znamená, že nařízení vlády vždy rozvádí, konkretizuje a doplňuje zákonný text v rámci uvedeného zmocnění, nikoliv že tento text pouze reprodukuje či opisuje, případně reformuluje. Nařízení rovněž musí respektovat základní ustanovení demokratického právního státu respektujícího práva a svobody člověka a občana, do kterých je možno zasahovat či je omezovat příkazy a povinnostmi jen na základě zákona, jak vyplývá z čl. 2 odst. 3 a 4 Ústavy a čl. 2 odst. 2 a 3 a čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Z těchto hledisek mám k návrhu následující připomínky:</p> <p>2. K § 4 odst. 1 Podle § 1222 nového občanského zákoníku má prováděcí právní předpis stanovit, u kterých částech nemovitě věci se má za to, že jsou společné. Pokud podle § 1160 odst. 1 nového občanského zákoníku je společným vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, vyplývá tento fakt již ze samotného zákona a není ani nutné, ani legislativně vhodné tento fakt v nařízení vlády opakovat, navíc v poněkud pozměněném znění (nový občanský zákoník mluví o zřízení domu). Nařízení tím neplní svou funkci, neboť zákonný předpis nijak neprovádí a naopak zavádí paralelní novou definici. Pokud se má jednat pouze o logickou vsuvku z důvodu stavby textu, mělo by být ustanovení formulováno tak, aby respektovalo definici zákona. Požaduji proto ustanovení příslušně upravit. Navrhuji následující znění:</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Pozemek jako společná část</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>

	<p>—(1) Společnými částmi nemovité věci jsou pozemek, na němž je dům postaven, spolu např. se zpevněnými plochami pochozími i jinými, parkovacími plochami, dvory, porosty, průjezdem, pasáží sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek, vchodem do metra v podloubí nebo v podchodu domu.</p> <p>(1) Společnými částmi nemovité věci jsou vedle pozemku, na němž je dům zřízen, například zpevněné plochy pochozí i jiné související s pozemkem, parkovací plochy, dvory, porosty, průjezd, pasáž sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek, vchod do metra v podloubí nebo v podchodu domu.,</p> <p>K § 5 odst. 2 písm. g) Nedomnívám se, že jako společné části domu by měly být pojímány kamerové systémy zabezpečení. Nejedná se především o věc, která by byla nutná pro fungování domu, byť v zásadě splňuje charakteristiku společné věci tím, že slouží všem vlastníkům jednotek společně. Na druhou stranu je to věc, kterou si může lehce pořídit a provozovat jen určitý vlastník či skupina vlastníků, aniž by tím existence a fungování domu či práva ostatních vlastníků byla z povahy věci jakkoliv ohrožena (pomineme-li možné zásahy do jejich soukromí, které však nesouvisí s vlastnickým či užívacím právem). Pokud systém bude provozovat jen 1 či několik vlastníků, půjde o věc v jejich vlastnictví či spoluvlastnictví. Pokud bude systém provozován v celém domě, může být vlastněn a provozován za souhlasu všech vlastníků buď jimi samými, anebo společenstvím vlastníků, a bude pak v jejich (spolu)vlastnictví, aniž by to nutně musela být společná část domu. Vlastnické vztahy a provoz budou i tak postaveny najisto a není nutné je dále upravovat. Z těchto důvodů požaduji kamerové systémy zabezpečení z výčtu společných částí domů vypustit.</p> <p>4. K § 12 odst. 2 S tímto ustanovením zásadně nesouhlasím. Podle jednoho ze základních pravidel demokratického právního státu mohou lidé dělat vše, co jim zákon nezakazuje, a naopak nemusí dělat nic, co jim zákon neukládá. Povinnosti jim přitom může stanovit pouze zákon, nikoliv tedy podzákonný právní předpis. Stejně tak podzákonný právní předpis nemůže nikoho sám od sebe opravňovat k tomu, jinému povinnosti stanovit, a to ani soukromému subjektu, neboť i zde je zdrojem jeho oprávnění tento předpis, byť fakticky oprávnění vychází ze soukromoprávního aktu (uzavření smlouvy, přijetí stanov). Proto nařízení vlády nemůže společenství vlastníků umožnit uložit, byť na základě stanov,</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno. Text bude přeformulován</p>
--	---	--

		<p>vlastníkovi jednotky pokutu za neplnění jeho povinností. To může pouze samotný nový občanský zákoník či jiný právní předpis, přičemž však žádný předpis neobsahuje ani náznak této povinnosti, kterou by nařízení vlády mohlo rozvádět.</p> <p>Chápu přitom, že povinnosti vlastníků vůči společenství, resp. vůči sobě navzájem by měly být vynutitelné. Nicméně se tak musí stát právně čistým a ústavně-konformním způsobem. Domnívám se ostatně, že v soukromoprávních vztazích by se měla především uplatňovat náhrada způsobené majetkové (či nemajetkové) újmy, čemuž současná úprava nového občanského zákoníku nijak nebrání. Platné občanské právo přitom umožňuje sjednávání i pokuty smluvní. Rovněž platné právo nijak nezakazuje sjednávání pokut ve stanovách společenství vlastníků, samozřejmě se souhlasem samotných vlastníků. Věc tedy z právního hlediska není ani nutné upravovat.</p> <p>Požaduji proto § 12 odst. 2 vypustit.</p>	
Ministerstvo práce a sociálních věcí	<p>5. Obecně Upozorňujeme, že nařízení vlády je třeba vydat podle čl. 78 Ústavy, neboť z § 1222 občanského zákoníku nevyplývá zmocnění pro vládu k vydání nařízení vlády. Zároveň upozorňujeme, že v předloženém návrhu nařízení vlády je zmocnění uvedené v § 1222 občanského zákoníku překročeno, neboť prováděcí právní předpis může být vydán pouze pro výpočet podlahové plochy bytu v jednotce, nikoliv také pro výpočet podlahové plochy nebytového prostoru. Pokud však bude nařízení vlády vydáno podle výše uvedeného čl. 78 Ústavy, bude tento problém vyřešen, neboť nařízení vlády pak již bude vydáno k provedení a v mezích nového občanského zákoníku, a bude tudíž odpovídat znění občanského zákoníku. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>6. K § 1 – Předmět úpravy Upozorňujeme, že navrhované znění není v souladu s větou druhou čl. 39 odst. 6 Legislativních pravidel vlády a z tohoto důvodu je považujeme za nadbytečné.</p> <p>7. K § 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v jednotce V navrhovaném znění je uvedeno, že „Podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností ... Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav.“.</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>	

	<p>Následně je řešeno započítávání ploch u mezonetového bytu a bytu s galerií (se započítáváním galerie s výškou alespoň 230 cm, pokud galerie této výšky nedosahuje, do celkové plochy se nezapočítává). Nikde však není řešena podlahová plocha místnosti/místností, které nejsou vymezeny svislými stěnami anebo v celé ploše nedosahují předepsané výšky, tzn. zejména podkrovní místnosti nebo atypické byty. Žádáme o doplnění navrhovaného znění. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>8. K § 16 odst. 2 V navrhovaném znění požadujeme upřesnit, jakým způsobem se bude nakládat s příjmy, které podle tohoto ustanovení nejsou považovány za příjmy společenství vlastníků - minimálně odkazem na to, jaké právní předpisy se na tyto příjmy vztahují. Jsou-li tyto příjmy (jak lze předpokládat podle odůvodnění právní úpravy, byť ani zde není odkaz na příslušné ustanovení nového občanského zákoníku) příjmy vlastníků, mělo by být alespoň minimálně naznačeno, jakým způsobem (podle čeho či v poměru k čemu) jsou tyto příjmy rozdělovány. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>9. K § 18 – Účinnost Platný nový občanský zákoník má stanoven termín nabytí účinnosti dnem 1. ledna 2014. Podle našeho názoru s ohledem na současný vývoj, může být tento termín nabytí účinnosti ohrožen, a proto je třeba vázat nabytí účinnosti předloženého nařízení vlády na nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. V případě, že bude termín nabytí účinnosti nového občanského zákoníku posunut, byl by součástí právního řádu platný a účinný prováděcí právní předpis k zákonu, který má provádět, aniž by tento zákon nabyl účinnosti. V této souvislosti je třeba upozornit i na to, že zároveň by nebyl zrušen ani zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, ani nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., to znamená právní předpisy upravující stejnou oblast právních vztahů.</p>	<p>Vysvětleno</p> <p>Akceptováno. -zařadíme alternativy</p>
Ministerstvo zemědělství	10. K § 5:	Akceptováno.

	<p>V § 5 odst. 1 písm. d) je zapotřebí v zájmu právní jistoty a odstranění nejasností, což je opakovaně zmiňované i v odůvodnění a v hodnocení dopadů regulace (RIA) jako jeden z hlavních smyslů navrhované právní úpravy, výslovně upravit, které části oken jsou považovány za společné části domu. Jde zejména o vnitřní a vnější skla (popř. víceskla), rámy oken, venkovní/předokenní rolety, okenice apod., neboť v praxi jsou to často právě okna (jak klasická, tak francouzská/balkónové dveře), resp. jejich části, které jsou předmětem sporů mezi vlastníky jednotek a společenstvím vlastníků jednotek v tom smyslu, zda jde o společné části domu či ne a s tím související otázka hrazení seřízení a případných oprav. Aktuální je to zejména pak u v dnešní době hojně užívaných plastových oken, která mohou být až čtyřsklová, kdy tato skla tvoří jeden funkční celek, avšak v rámci oprav vznikají mezi vlastníky jednotek a společenstvím vlastníků až absurdní spory o to, kdo je za která skla odpovědný.</p> <p>Ustanovení odstavce 2 věty druhé jde zcela proti smyslu ustanovení odstavce 1 písm. e), které stanoví, že balkony, lodžie a terasy jsou společnými částmi domu (i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu), a je nezbytné je upravit. Určení, že podlahové krytiny na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z bytu a vše, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin spolu s kročejovou protihlukovou a tepelnou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou, nejsou společnými částmi domu, je zejména v případě použití keramických či jiných dlaždic, které jsou nedílně spojeny s podkladem a nelze je „oddělit“ jako např. linoleum nebo koberec, naprosto nelogické a nepochopitelné. Mimo jiné by to znamenalo, že v případě oprav či jakýchkoliv jiných zásahů do společných částí domu (balkon, lodžie, terasa) bude zasahováno do výlučného vlastnictví či spoluvlastnictví vlastníka bytu či nebytového prostoru a může dojít k jeho poškození či dokonce zničení.</p> <p>V závěru odstavce 2 věty druhé je sice použita formulace „a nezasahující do společných částí domu“, ale není zřejmé, k čemu konkrétně se vztahuje, resp. není z hlediska jazykového dobře formulována. Jestliže by však jejím smyslem mělo být, že to neplatí v případě, že tyto podlahové krytiny a vše co je s nimi spojeno zasahuje do společných částí domu, je to naprosto absurdní situace, neboť s ohledem na znění odstavce 1 písm. e) jsou balkony, lodžie a terasy společnými částmi domu a podlahové krytiny balkonů, lodžii a teras (které jsou nedílně spojeny s podkladem a nelze je oddělit) tudíž budou vždy zasahovat do společných částí domu.</p>	
--	---	--

	<p>11. K § 12 odst. 2: Toto ustanovení je nezbytné vypustit, neboť prováděcím předpisem nelze stanovit sankce za porušení povinností stanovených zákonem – toto musí být zakotveno přímo v zákoně. Mimo to se domníváme, že i v rámci zákona by bylo takto formulované oprávnění společenství vlastníků jednotek coby subjektu soukromého práva ukládat jiným soukromoprávním subjektům pokutu za porušení povinností stanovených zákonem velice problematické.</p>	<p>Neakceptováno. -text bude přeformulován</p>
<p>Ministerstvo spravedlnosti</p>	<p>12. K § 4 odst. 1 Zkratku „např.“ doporučujeme zrušit.</p> <p>13. K § 9 Na problematiku řešenou v navrhovaném ustanovení podle našeho názoru dopadá obecná právní úprava části čtvrté, hlavy třetí občanského zákoníku. S ohledem na tuto skutečnost lze považovat navrhované ustanovení za nadbytečné. Dále upozorňujeme, že zákonné zmocnění upravené v § 1222 občanského zákoníku neumožňuje stanovovat oprávnění osobám odpovědným za správu domu, zejména pokud mají být odstraňovány závady nebo prováděny revize v bytě (řeší pouze „podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku“). Také neumožňuje nařízením vlády stanovovat, na čí náklad mají být takové činnosti prováděny. Vzhledem k tomu, že podle čl. 78 Ústavy se nařízení vlády vydávají k provedení zákona v jeho mezích, a vzhledem k tomu, že tento článek Ústavy není naplněn, jak plyne z výše uvedeného, požadujeme toto ustanovení zrušit. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>14. K § 12 odst. 2 Domníváme se, že nenáleží tomuto právnímu předpisu, aby zakládal oprávnění společenství vlastníků jednotek k tomu, aby ukládalo pokuty jednotlivým vlastníkům jednotek. Zároveň nic nebrání shromáždění vlastníků jednotek si případné pokuty za neplnění povinností vlastníky jednotek zakotvit ve stanovách. Stejně tak jako v připomínce k § 9 lze konstatovat, že i toto ustanovení zjevně vybočuje z mezí zákonného zmocnění, kdy založení takového oprávnění nelze podle našeho názoru podřadit pod „podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku“. S odkazem na čl. 2 odst. 4 a čl. 78 Ústavy a s odkazem na čl. 39 odst. 6 Legislativních pravidel vlády</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno částečně. Vysvětleno</p> <p>Akceptováno. -text bude přeformulován</p>

	<p>požadujeme § 12 odst. 2 zrušit. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>15. K § 15 Dáváme na zvážení, zda je nutné zapracovávat do návrhu nařízení vlády i tuto právní úpravu, podle které rozpočet schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Podle § 1200 odst. 2 písm. g) občanského zákoníku stanovy obsahují mj. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství – je otázkou, zda není věcí stanov, aby v nich bylo vymezeno, kdo rozpočet společenství schvaluje. Obáváme se, že navrhovaným ustanovením může dojít nikoli ke konkretizaci, ale ke zúžení možných způsobů určení pravidel pro tvorbu rozpočtu.</p> <p>16. K § 16 odst. 2 písm. c) Vysvětlující text v závorce navrhujeme zrušit pro nadbytečnost, popř. je zapracovat do důvodové zprávy.</p>	<p>Akceptováno částečně. -vysvětleno</p> <p>Akceptováno.</p>
Ministerstvo vnitra	<p>17. K § 9 Předmětné ustanovení nelze považovat za provedení § 1175 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., nýbrž za (z ústavněprávního hlediska) nepřípustné doplnění zákonné úpravy o primární povinnosti uložené vlastníkovu jednotky, se kterými zákon nepočítá. Navržená právní úprava navíc opravňuje osobu odpovědnou za správu domu a pozemku učinit zásah do vlastnického práva a dalších práv (např. do práva na nedotknutelnost obydlí, práva na nedotknutelnost soukromí) vlastníka jednotky, aniž by k tomu existoval jakýkoli zákonný podklad, což odporuje příslušným ustanovením Listiny základních práv a svobod (čl. 11 odst. 4, čl. 12 odst. 3, čl. 7 odst. 1). Ustanovení § 9 požadujeme vypustit. Tuto připomínku považuje ministerstvo za zásadní.</p> <p>18. K § 12 odst. 2 Ustanovení odporuje čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, dle kterého může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá, a čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, dle kterého povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Zákon č. 89/2012 Sb. žádným způsobem s možností ukládání pokut ze strany společenství vlastníků jednotek nepočítá. Prováděcí právní předpis nemůže regulovat takové právní vztahy, které alespoň v základních rysech neupravuje zákon. Ustanovení</p>	<p>Akceptováno částečně. -přeformulováno</p> <p>Akceptováno. -text bude přeformulován</p>

		<p>proto požadujeme vypustit. V návaznosti požadujeme vypustit ustanovení § 16 odst. 1 písm. d).</p> <p>Tuto připomínku považuje ministerstvo za zásadní.</p>	
Ministerstvo financí	<p>19.</p> <p>K uvozující větě</p> <p>Podle našeho názoru by v uvozující větě měl být uveden i § 1208 písm. f) bod 7 a písm. g) bod 2.</p> <p>20.</p> <p>K § 2 písm. a)</p> <p>Definice je značně nesrozumitelná, požadujeme její zjednodušení a zpřesnění. K diskusi navrhuje např. znění: „bytem obytná místnost nebo soubor obytných místností pod společným uzavřením ve vymezené části domu, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen; vymezená část domu je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn vymezeného prostoru, podlahou stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; totéž platí pro místnosti, které jsou součástí bytu, umístěné mimo byt,“.</p> <p>Toto je zásadní připomínka.</p> <p>21.</p> <p>K § 2 písm. c)</p> <p>Z definice není zřejmé, že je vymezena vnitřním povrchem obvodových stěn.</p> <p>Toto je zásadní připomínka.</p> <p>22.</p> <p>K § 3</p> <p>Podle názvu tohoto ustanovení lze rozumět, že upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v jednotce. Ustanovení ale v textu upravuje jen způsob výpočtu podlahové plochy bytu, nikoli však nebytového prostoru, který je pouze zmíněn v první větě odstavce 1. Úprava již nezohledňuje např. existenci mezonetových nebytových prostor, nebytových prostor s galerií ap. Požadujeme ustanovení v tomto smyslu upřesnit.</p> <p>Toto je zásadní připomínka.</p> <p>23.</p> <p>K § 3 odst. 1</p> <p>Tato definice je zcela odlišná od definice, kterou používá více než 20 let oceňovací zákon</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>	

	<p>a jeho prováděcí vyhláška. Navíc považujeme tuto definici za věcně nesprávnou, neboť započítává do podlahové plochy okenní a dveřní ústupky, které jsou v nosných stěnách budov (příčky se započítávají do podlahové plochy), které jsou součástí společných částí domu. Při jejich připočítání jsou vedeny 2x. S takto formulovanou definicí zásadně nesouhlasíme. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>24. K názvu části třetí Má-li předkladatel úmysl vyjádřit právní domněnku, je potřebné uvést ji v textu příslušného ustanovení, nikoliv pouze v názvu části předpisu. Navrženou úpravu považujeme v tomto směru za velmi matoucí. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>25. K § 4 odst. 2 Není zřejmé, co se rozumí pod pojmem „související pozemek“, a to zejména s ohledem na dále uvedený text, podle něhož je jako společná část uveden také pozemek, na němž jsou umístěny drobné stavby. Je třeba tedy rozumět, že související pozemek je ještě určitý další pozemek kdekoli umístěný? Z hlediska jistoty proto navrhuje použití pojmu „jeden funkční celek“ nebo podobně. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>26. K § 5 odst. 1 písm. d) V odstavci je uvedeno, že společnými částmi domu jsou mj. také okna (zde myšleno okna bytových a nebytových jednotek). Při dosavadní právní úpravě docházelo v tomto směru k závažným diskusím a ve stávajících prohlášeních vlastníků je tato problematika řešena různým způsobem. Některá SVJ se přiklonila k výkladu, že vnitřní část oken náleží vlastníku jednotky a vnější část oken je společnou částí domu. Při dnešní konstrukci oken, kdy již není možné okna dělit na vnitřní a vnější křídla, je toto řešení problematičtější a přináší komplikace při opravách a výměnách oken. Velká část SVJ v prohlášení vlastníka a ve smlouvách o převodech bytů do vlastnictví z družstev na členy družstev proto rozhodla okna bytových a nebytových jednotek, ale např. i dveře na lodžie a balkony, označit buď jako celá náležející ke společným částem domu, anebo celá náležející vlastníku příslušné jednotky. V těchto případech již také v minulosti, na základě takového jednoznačného vymezení okna či balkónové a lodžiové dveře opravovali či měnili na své</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno částečně. -vysvětleno, upraveno</p>
--	--	---

	<p>náklady buď vlastníci jednotek, pokud se podle prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu jednotky jednalo o jejich majetek. Z navrhovaného nařízení vlády by mělo být jasné, že toto nařízení vlády do takto nastavených vlastnických vztahů utvořených v minulosti, nezasahuje. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>27. K § 6 odst. 2 Zahrnutí nespécifikovaného „jiného příslušenství domu“ do společných částí domu bude zdrojem nejasností při aplikaci základní sazby daně podle § 11 odst. 1 písm. a) daně z nemovitostí u ostatních budov tvořících příslušenství k budově obytného domu, kde se touto sazbou zdaňuje výměra přesahující 16 m² zastavěné plochy. Pokud příslušenství k obytným domům – bude-li se jednat o stavby – bude zahrnuto do společných částí domu, nebudou předmětem daně z nemovitostí. S tím zásadně nesouhlasíme. Požadujeme, aby společnou částí domu bylo pouze takové příslušenství domu, které je nezbytně nutné k fungování, resp. užívání jednotek jejich vlastníky a podle své povahy má sloužit těmto vlastníkům. Současně upozorňujeme, že odstavec 2 má být správně označen jako odstavec 3. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>28. K § 7 písm. c) Podle písmene c) náleží do činnosti týkající se správy domu (tedy orgánů SVJ – tj. výboru, pověřeného vlastníka či předsedy) vyžadování ověřené dokumentace od vlastníka jednotky při provádění stavebních úprav v bytě a ověřování, zda tyto úpravy nepoškozují nebo nemění společné části domu. Jsme toho názoru, že formulace navrženého nařízení vlády v tomto případě klade na odpovědnost členů orgánů SVJ něco, co nejsou schopni reálně zajistit. Pokud si uvědomíme, že v ČR existuje velké množství SVJ, které spravují domy o desítkách a mnohdy i stovkách bytových a nebytových jednotek, přičemž provádění různých stavebních úprav (úprav někdy zanedbatelného rozsahu, někdy rozsahu významného) v těchto jednotkách je velice časté, je mimo jakoukoliv možnost členů orgánů SVJ tyto stavební úpravy v takovém množství sledovat, vyžadovat k nim ověřenou dokumentaci, tuto dokumentaci kontrolovat a vyhodnocovat, zda nepoškozují nebo nemění společné části domu a mít za toto odpovědnost. Z navrženého nařízení vlády by mělo být jednoznačně patrné, že v tomto případě se jedná o odpovědnost konkrétních vlastníků</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>
--	---	---

	<p>jednotek. Orgány SVJ by měly mít pouze možnost (pravomoc) v případech, kdy vznikne závažné podezření, že k takovým nezákonným skutečnostem dochází nebo může dojít, takovou dokumentaci vyžadovat. Domníváme se však, že toto jim umožňují již stávající právní předpisy a budou toto umožňovat i po účinnosti nového občanského zákoníku. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>29. K § 9 písm. a) a b) Zde uplatňujeme připomínku podobného charakteru, jako k § 7 písm. c). Z příslušné úpravy by mělo být zřejmé, že členové orgánů SVJ nepřebírají odpovědnost za revize spotřebičů a rozvodů v bytech vlastníků jednotek, které jsou ve vlastnictví těchto vlastníků. Není možné při rozsahu některých z SVJ o desítkách a stovkách jednotek, aby orgány SVJ mohly mít přehled nad tím, zda vlastníci jednotek u svých spotřebičů, které se v jejich bytech nacházejí (či si je do svých bytů nově pořídí), plní k těmto svým spotřebičům své povinnosti, zda mají k těmto spotřebičům provedené zákonem stanovené revize apod., a aby v případě, že je neplní, mohly zasáhnout. Jsme toho názoru, že orgány SVJ ani reálně nemohou mít přehled o tom, jaké spotřebiče si vlastníci ve svých bytech instalují. Z navrhované úpravy by mělo být zřejmé, že orgány SVJ mohou zasáhnout pouze v případech důvodného podezření, že dochází nebo může dojít k nebezpečí či poškození domu nebo jiných bytů. Je však otázkou, zda nařízení vlády může založit pro orgány SVJ pravomoc zasahovat bez souhlasu vlastníka na jeho majetku na základě svého vyhodnocení nebo činit na tomto majetku změny dle svého uvážení, jak je uvedeno pod písmeny a) a b). Podle našeho názoru by navíc tato úprava mohla být považována za úpravu jdoucí nad rámce zmocnění uvedeného v § 1222 občanského zákoníku. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>30. K § 12 odst. 1 Ustanovení obsahuje nadbytečně omezující podmínku, kterou § 1180 neobsahuje ani nepožaduje. Z toho důvodu navrhuje vypustit slova „kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek“ a odměny správce v domě na tuto podmínku nevázat. Pokud by to nebylo vypuštěno, pak v případě, kdy vzniklo společenství vlastníků jednotek, by odměna správci nemohla být rozpočítávána podle stanoveného principu. Toto je zásadní připomínka.</p>	<p>Akceptováno částečně. -text bude přeformulován</p> <p>Akceptováno.</p>
--	---	--

	<p>31. K § 12 odst. 2 Jsme toho názoru, že ukládání pokut bez zákonného podkladu není v souladu s Listinou základních práv a svobod (čl. 4 odst. 1 a čl. 11 odst. 5). Navíc tato úprava podle našeho překračuje rámec zmocnění v § 1222 občanského zákoníku. Kromě toho není jasné, do působnosti koho by ukládání pokut patřilo – do působnosti shromáždění či do působnosti výboru (popř. předsedy společenství v případech, že je statutárním orgánem)? Řešeny také nejsou otázky spojené s možností obrany proti bezdůvodnému uložení pokuty. Toto je zásadní připomínka.</p> <p>32. K §13 odst. 1 a 2 Stanovené horní limity finančních částek neberou na zřetel velmi rozdílné velikosti některých SVJ, přičemž schůze SVJ o mnoha stovkách jednotek jsou časově, finančně a technicky velmi nákladné. Daná ustanovení nerozlišují mezi SVJ, které mají např. 5 jednotek a SVJ, které mají jednotek např. 450 či i více. Uvedené limity žádáme vztáhnout k počtu jednotek v domě, např. úhrnné částky u domů s deseti a více jednotkami by byly stanoveny jako násobky počtu jednotek v domě. Toto je zásadní připomínka.</p>	<p>Akceptováno. Text bude přeformulován</p> <p>Akceptováno.</p>
Krajský úřad Olomouckého kraje	<p>33. K § 2 písm. a) Upozorňujeme, že ve vymezení bytu v navrhovaném textu chybí jeho horní prostorové ohraničení (strop, krov). Dále je v definici uveden pojem „vnitřní stavební součásti ohraničující byt“. Tento pojem je zcela nesrozumitelný. Navrhujeme jej proto nahradit srozumitelnějším vyjádřením, případně alespoň demonstrativním výčtem konkrétních příkladů.</p> <p>34. K § 2 písm. c) Použitý pojem „stavební dílo“ pokládáme za nevhodný. Navrhujeme jej nahradit jiným pojmem, např. byt, dům.</p> <p>35. K § 3 odst. 1 Upozorňujeme, že svislé konstrukce uvnitř bytu se neomezují pouze na stěny, jak jsou uvedeny v návrhu, ale mohou jimi být i různé sloupy a pilíře. Takovéto typy svislých konstrukcí bude nutno do textu doplnit. Dále navrhujeme upřesnit výraz „plocha</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>

		okenních a dveřních ústupků“, neboť obsah slova „ústupek“ není zcela jasný a jednoznačný.	
	36.	<p>K § 4</p> <p>Předkladatel rozšiřuje společnou část nemovité věci i na pozemek související s domem a drobné stavby na takovém souvisejícím pozemku. Domníváme se, že tento postup není v souladu s NOZ, který za společný označuje pouze pozemek, na němž je dům zřízen. Navíc podotýkáme, že související pozemky nemusejí mít vždy totožný vlastnický režim a osoby vlastníků. Předkladatel také opomenul možnost, že vlastnický režim drobných staveb na souvisejícím pozemku nemusí odpovídat, jak bytovému spoluvlastnictví, tak ani jinému vlastnictví pozemku, na němž se nacházejí. Účinností NOZ totiž nedojde k okamžité automatické změně v současnosti rozdílné osoby vlastníka pozemku a stavby. Nelze také předpokládat, že nově zřizované domy v režimu bytového spoluvlastnictví se budou vždy stavět „na zelené louce“ a nevyužijí případných dříve zřízených staveb.</p>	Akceptováno.
	37.	<p>K § 5 odst. 1</p> <p>Navrhujeme doplnit do výčtu společných částí domu i obvodové zdi domu a příčky mezi jednotlivými byty. V praxi nelze vyloučit stavby, kde tyto části nebudou mít nosnou funkci. Z definice bytu v § 2 vyplývá, že tyto části domu nejsou částí bytu.</p>	Akceptováno.
	38.	<p>K § 5 odst. 1 písm. e)</p> <p>Z části věty před středníkem vyplývá, že zpracovatel je si vědom stávající časté situace v domech, kdy balkony, lodžie, terasy a atria bývají přístupné i z jiných prostor, než je pouze byt. Část věty za středníkem připisuje možnost užívání i takto přístupných prostor vždy výlučně jednomu vlastníkovu některé jednotky. Upozorňujeme, že v praxi je však zcela běžné, aby takto přístupné prostory nebyl oprávněn výlučně užívat pouze jediný vlastník jednotky, ale naopak není určen žádný výlučný uživatel a prostor je (může být) užíván všemi vlastníky jednotek (typicky balkony přístupné ze schodiště). V důsledku dovětky za středníkem by došlo k absurdní situaci, kdy by prostory balkonů, lodžií, teras a atrií, které nejsou určeny k výlučnému užívání pouze některým z vlastníků jednotek, neměly vůbec charakter společných částí domu, neboť je nelze zahrnout pod písm. e), ani pod jakékoli jiné ustanovení předloženého nařízení, a ocitly by se tzv. „ve vzduchoprázdnu“.</p>	Akceptováno.

	<p>39. K § 5 odst. 2 Upozorňujeme, že není dořešena podlaha balkonů, lodžii nebo teras přístupných z bytu. Podle § 5 odst. 1 písm. e) mají tyto být společnými částmi domu. Podle definice bytu dle § 2 pak nejsou tyto podlahy součástí bytu. Návrh nařízení dále nijak neupravuje právní povahu podlah balkonů, lodžii nebo teras a odpovědnost za jejich stav.</p> <p>40. K § 5 odst. 3 Upozorňujeme na rozpor mezi vymezením bytu v § 2, který je ohraničen vnitřními povrchy stěn ohraničujícími byt a § 5 odst. 3, který označuje nosné zdi ohraničující místnost uvnitř bytu za společné části domu. Rozpor vzniká především u těch nosných zdí, které se nacházejí uvnitř bytu a nejsou tedy totožné s obvodovými stěnami bytu. Současně upozorňujeme, že nosnou povahu mohou mít uvnitř bytu kromě v nařízení zmiňovaných zdí i jiné stavební prvky (sloupy, pilíře). V navrženém textu je v rámci formulace výjimky použit výraz „vnější obložení“. Upozorňujeme, že z hlediska stavebního se nemůže jednat o vnější obložení stěn, ale o vnitřní obložení stěn. Vnější je výhradně z exteriéru, vnitřní je z interiéru. Dále podotýkáme, že použitý výraz je stejně nadbytečný, neboť jde jen o opakování již jednou na stejném řádku použitého výrazu „či jiné obložení“. Dále uvádíme, že správně se jedná o „zabudované skříňe“ (je to jednoznačný stavební pojem), nikoliv zabudované skříňe ve stěnách. Z hlediska zařazení konstrukce zabudovaných skříňí do textu upozorňujeme, že konstrukci zabudovaných skříňí není možno považovat za povrchovou úpravu, a navržený text by tak měl být upraven.</p> <p>41. K § 6 odst. 1 písm. a) Navrhujeme nahradit část textu „...od vnitřní stěny nosné zdi do vnitřního prostoru místnosti,“ textem „...od vnitřního povrchu nosné zdi do vnitřního prostoru místnosti,“, neboť „vnitřní stěna nosné zdi“ neexistuje.</p> <p>42. K § 6 odst. 2 písm. a) V případě všech druhů instalací by měl být zachován jednotný princip vymezení společné části domu. Navrhovaný odlišný přístup v případě plynovodu neobstojí ani z hlediska proklamované bezpečnosti, protože až za uzávěrem nebo ventilem umístěným před spotřebičem bude v případě plynového sporáku nejproblematictější část z hlediska bezpečnosti – napojení spotřebiče hadicí</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>
--	--	---

		<p>a samotný spotřebič. Domníváme se, že na vlastníkovu jednotky také může zůstat odpovědnost za provedené instalace, v tomto případě plynu, v jednotce. V praxi navrhovaná úprava bude dělat velké problémy, když bez odsouhlasení vlastníků ostatních jednotek nebude možno si upravit např. přívod k plynovému sporáku v rámci úprav kuchyňské linky.</p> <p>43. K § 6 odst. 2 písm. e) a f) Použitý pojem „až k zapojení do bytu“ je velmi neurčitý a bude činit v praxi problémy. Navrhujeme jej proto upřesnit adekvátně jeho obsahu dle představ zpracovatele návrhu nařízení.</p> <p>44. K § 7 písm. c) Text pracuje s pojmem „ověřená dokumentace“, aniž by upřesnil, o jakou dokumentaci se jedná, jaký je její obsah a kdo ji ověřuje. Pokud by se mělo jednat o dokumentaci ověřenou stavebním úřadem postupem podle stavebního zákona, pak zde dochází ke kolizi s plněním povinnosti vlastníka stavby dle stavebního zákona spočívající v uchovávání ověřené projektové dokumentace. Návrh nařízení zde navíc nepřihlíží k tomu, že podle stavebního zákona některé stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, a tedy ani žádnou projektovou dokumentaci či jinou stavební dokumentaci. Navrhujeme text proto adekvátně přepracovat, aby byla zřejmá praktická proveditelnost ustanovení a rovněž zajištěn soulad s jinými právními předpisy.</p> <p>45. K § 16 odst. 1 Domníváme se, že není vhodná koncepce taxativního uzavřeného výčtu druhů příjmů. V praxi mohou nastat i situace, které ve výčtu chybí a svou povahou souvisejí se správou domu a nikoli s nakládáním se společnými částmi domu (viz příjmy dle odst. 2), jako je například náhrada škody způsobené třetí osobou na společných částech domu (nebo jiném majetku společenství vlastníků jednotek), neboť úhrada škody nesouvisí s vlastním nakládáním se společnými částmi domu a vynaložení nákladů na její odstranění bude součástí správy domu v podobě oprav.</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p> <p>Akceptováno.</p>
Národní bezpečnostní úřad	46.	<p>K § 12 odst. 2 Navrhujeme toto ustanovení bez náhrady vypustit. Úpravu oprávnění společenství vlastníků jednotek k ukládání pokut vlastníkovu jednotky za porušení některých zákonných povinností považujeme za překročení zákonného zmocnění stanoveného v</p>	<p>Akceptováno. -text bude přeformulován</p>

		zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Předkládané nařízení vlády by mělo upravovat podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku, nikoli podrobnosti o sankčním oprávnění společenství vlastníků jednotek, pro které v daném případě navíc abscentuje zákonný rámec. Oprávnění k uložení pokuty vlastníku jednotky by mělo být stanoveno přímo v občanském zákoníku s jasným vymezením podmínek, za nichž lze pokutu uložit a za současného stanovení orgánu společenství vlastníků jednotek oprávněného k ukládání pokut.	
Úřad pro ochranu osobních údajů	47.	<p>Obecně</p> <p>Úřad pro ochranu osobních údajů uplatňuje připomínky, a to včetně zásadních, zejména k osobním údajům. Provedení § 1180 odst. 2 NOZ v § 12 je nutné doplnit o provedení § 1180 odst. 1 NOZ, kdy je v praxi častý případ, že místo velikosti podlahové plochy se velikost platby při rozúčtování cen služeb, např. za odvoz odpadu, odvíjí od počtu uživatelů bytu, neboť v § 1208 písm. e) NOZ zůstává volnost. Tato připomínka je zásadní. Do osnovy by proto měla být doplněna regulace osobních údajů v případě, že se tyto platby odvíjejí od počtu přihlášených a proveden § 1177 NOZ.</p>	Akceptováno.
	48.	<p>K jednotlivým ustanovením</p> <p>V § 10 odst. 2 se slova „zajišťuje rovněž kontrolu“ nahrazuje slovem „dozírá na“ a slovo „uplatňování“ se nahrazuje slovem „vymáhá“.</p> <p>Odůvodnění: vhodnější a přesnější stylistika.</p> <p>RIA, p. 24, je naprosto nedostatečná a je nezbytné ji přepracovat. Tato připomínka je zásadní.</p> <p>Odůvodnění: Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů v podobě: „Navrhovaná právní úprava je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem diskriminace,“ je zcela nevyhovující.</p> <p>Smyslem DPIA není vyhodnotit soulad se zákonem o ochraně osobních údajů, neboť ten se rozumím sám sebou, nýbrž popsat a vyhodnotit stávající a zamýšlená zpracování osobních údajů. Typickým zpracováním osobních údajů je „vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek“, „uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči</p>	<p>Akceptováno.</p> <p>Vysvětleno.</p>

	<p>jednotlivým vlastníkům jednotek“, „oznámení počtu osob v bytě“ podle § 1177 NOZ nebo údaje o spotřebě podle § 1183 odst. 1 NOZ.</p> <p>K vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů slouží tento postup:</p> <p>Nejprve je nutno explicitně konstatovat, zda osnova zakládá nějaké nové zpracování osobních údajů; pokud ano, je třeba uvést jeho základní parametry: specifický účel, kategorie zpracovávaných osobních údajů, veřejnost zpracování, jeho částí nebo výstupů ze zpracování zakládaného navrhovanou regulací a lhůty pro uchování osobních údajů.</p> <p>Stejný postup se použije, pokud je měněno již existující zpracování osobních údajů. V takovém případě je třeba jednoznačně vyjádřit povahu změny (rozšíření x zmenšení zpracování, uvést klíčový měněný parametr (např. délka lhůty uchování osobních údajů, rozšíření počtu nebo rozsahu jednotlivých údajů/údajových položek).</p> <p>Co se týká rozsahu oprávnění subjektu údajů, uvede se slovní vyjádření obsahu dotčených oprávnění podle zákona o ochraně osobních údajů a popíše, pokud možno i vyhodnotí za použití běžně používaných kvalifikačních kritérií, zásah do každého z těchto oprávnění. Poté se vyhodnotí, zda navrhovaná regulace představuje zvláštní úpravu některé povinnosti nebo oprávnění subjektu údajů a kvalifikační hodnocení takové změny, pokud to lze. V popisu jiných dopadů na soukromí se uvede jednak obecně používané označení dotčeného aspektu soukromí, tak výstižné označení nebo popis zásahu. Pokud se předpokládá nebo dokonce přímo zamýšlí návaznost na jiná, ať již existující, nebo souběžně zakládaná či zamýšlená zpracování osobních údajů, vyhodnotí se, zda jde prostou výměnu, nebo zda bude či má být dosahováno synergického efektu.</p> <p>Identifikují se a popíší všechny uzly, ve kterých existuje nebo vzniká potenciálně nebezpečí neoprávněného přístupu nebo zneužití osobních údajů. Popíší a stručně se vyhodnotí kvalita osobních údajů, jež mají být zpracovávány; pro hodnocení se použijí parametry jako obecný požadavek na kvalitu, zejména ve vztahu k možným právním důsledkům, spolehlivost zdroje, stálost vstupních hodnot a tam, kde jsou pro to dány podmínky, rovněž formy a periodičita aktualizace a parametry specifické pro upravované zpracování osobních údajů. Uvedou se základní protiopatření, která zajišťují ochranu osobních údajů, a to jak specifická, tak i obecná podle zákona o ochraně osobních údajů.</p> <p>Lze shrnout, že předmětem hodnocení jsou pouze přímé projevy; popis se uvádí, i pokud navrhované řešení zachovává již právně existující zpracování osobních údajů a parametry práva na ochranu osobních údajů. Je-li shledáno, že existují změny ve zpracování osobních údajů, popíší se a zhodnotí záruky pro ochranu osobních údajů;</p>	
--	---	--

		přednostně a v úplnosti se popíše postupy a instituty; není-li jich, pak se vyhodnotí, zda a v jaké míře se použijí záruky a opatření podle obecného zákona o ochraně osobních údajů a jiného zákona obsahujícího zvláštní úpravu, kterou je třeba převzít.	
--	--	---	--

V Praze dne 30. září 2013