

Legislativní rada vlády

Č.j.: 1129/13

V Praze 24. října 2013

Výtisk č.:

S t a n o v i s k o

**předsedkyně Legislativní rady vlády
k návrhu nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým
spoluvlastnictvím**

I.

K celkovému zaměření návrhu

Cílem předloženého návrhu nařízení vlády je provést některá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkající se nové úpravy vlastnictví bytů - bytového spoluvlastnictví (§ 1158 až 1222). Návrh nařízení vlády upravuje způsob výpočtu podlahové plochy, určuje, co je společnými částmi nemovité věci a rovněž upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (včetně hospodaření vlastníků jednotek při správě domu a pozemku a vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti).

II.

Vztah k právu EU

Návrhem nařízení vlády není do právního řádu České republiky implementováno právo EU a návrh není s právem EU v rozporu.

III.

Způsob projednání návrhu

Návrh nařízení vlády byl projednán v připomínkovém řízení, jehož výsledky jsou uvedeny v předkládací zprávě a v části IV. předloženého materiálu. Návrh nařízení vlády je podle předkladatele předložen bez rozporů.

Návrh nařízení vlády byl projednán pracovními komisemi Legislativní rady vlády pro finanční právo a pro soukromé právo. Návrh nařízení vlády byl rovněž projednán pracovní komisí Legislativní rady vlády pro hodnocení dopadů regulace (RIA) a její stanovisko je uvedeno v příloze k tomuto stanovisku předsedkyně Legislativní rady vlády. Předsedkyně Legislativní rady vlády rozhodla v souladu s čl. 4 bodem 3 Statutu Legislativní rady vlády, že tento návrh nebude projednán Legislativní radou vlády a že k němu bude vypracováno stanovisko předsedkyně Legislativní rady vlády.

IV.

Návrh změn

Předsedkyně Legislativní rady vlády doporučuje návrh nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím upravit takto:

K úvodní větě

Slova „podle čl. 78 Ústavy České republiky“ nahradit slovy „k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“.

K části první**K § 1**

1. V odstavci 1 úvodní části ustanovení slova „tyto záležitosti týkající se bytového spoluvlastnictví“ vypustit.
2. V odstavci 1 písmeno b) uvést v tomto znění:
„b) části nemovité věci, které jsou společné,“.
3. Odstavec 2 uvést v tomto znění:
„(2) Ustanovení tohoto nařízení týkající se bytu, platí také pro nebytový prostor.“.

K § 2

1. Nad § 2 vložit označení a nadpis části druhé v tomto znění:

**„ČÁST DRUHÁ
ZPŮSOB VÝPOČTU PODLAHOVÉ PLOCHY“.**

2. V § 2 slova „v jednotce“ vypustit.

K dosavadní části druhé

Označení části „ČÁST DRUHÁ“ včetně nadpisu „ZPŮSOB VÝPOČTU PODLAHOVÉ PLOCHY“ uvedené nad § 3 vypustit.

K § 3

1. V odstavci 1 větě první za slovo „sloupy“ vložit čárku a za slovo „pilíře“ vložit slovo „ , komíny“.
2. V odstavci 3 slovo „schodiště“ za slovem „prostorem“ nahradit slovem „schodištěm“.

K části třetíK § 4

Paragraf uvést v tomto znění:

„§ 4

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.“

K § 5

1. V odstavci 1 písm. f) slova „ , výkladní skříně (výkladce) v rozsahu stanoveném v § 6 písm. a)“ vypustit.
2. V odstavci 1 písmeno g) uvést v tomto znění:
„g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby, “.

3. V odstavci 1 na konci textu písmene h) doplnit slova „ , vnější požární schodiště“.
4. V odstavci 1 písm. j) slova „vnější požární schodiště,“ vypustit.

K § 6

1. Označení odstavce 1 vypustit.
2. V úvodní části ustanovení za slovo „částmi“ vložit slovo „domu“.
3. V písmeni e) slova „jde li“ nahradit slovem „jde-li“.
4. V písmeni g) tečku za slovem „ventilací“ a slova „K pořízení takového zařízení se vyžaduje předchozí souhlas osoby odpovědné za správu domu, pokud by tím bylo zasahováno do společných částí domu“ vypustit.

K části čtvrté

K § 7

Písmeno d) uvést v tomto znění:

„d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.“.

K § 8

1. V písmeni a) za slova „pozemku z“ vložit slovo „jiných“ a slova „týkajících se správy domu a pozemku“ vypustit.
2. V písmeni d) za slovo „ukládají“ vložit slovo „jiné“ a za slova „souladu s“ vložit slovo „jinými“.

K § 10

1. V odstavci 1 písm. e) za slovo „částí“ vložit slovo „domu“ a slovo „stanic“ nahradit slovem „stanice“.
2. V odstavci 2 slovo „dozírá“ nahradit slovem „dohlíží“.

K § 11

Větu druhou vypustit.

K § 12

Slovo „odměny“ za slovy „spravuje, rozumí“ nahradit slovem „odměna“.

K § 13

V odstavci 1 slovo „souhrnně“ nahradit slovem „souhrnné“ a za slovo „dále“ vložit slovo „rozhodování“.

K § 14

1. V odstavci 1 slovo „jedině“ nahradit slovy „jen v případě“.
2. V odstavci 2 slovo „jedině“ nahradit slovem „jen“.

K § 16

Na konci odstavce 2 doplnit tečku.

K § 17

1. Úvodní část ustanovení paragrafu uvést v tomto znění:
„Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména“.
2. V písmeni d) za slovo „poštovné“ vložit čárku.

K části pátéK § 18

Paragraf uvést v tomto znění:

„§ 18

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.“.

V.

Závěr

Předsedkyně Legislativní rady vlády doporučuje vládě **s c h v á l i t** návrh nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a přijmout k němu usnesení vlády a v něm stanovit:

„V l á d a

I. s c h v a l u j e návrh nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím s úpravami podle připomínek obsažených ve stanovisku předsedkyně Legislativní rady vlády;

II. u k l á d á ministru pro místní rozvoj

1. vypracovat konečné znění nařízení vlády podle bodu I tohoto usnesení,
2. předložit nařízení vlády podle bodu I a II/1 tohoto usnesení předsedovi vlády k podpisu.“.

Mgr. Marie B e n e š o v á
ministryně spravedlnosti
a předsedkyně Legislativní rady vlády

Stanovisko komise pro hodnocení dopadů regulace

k návrhu

nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

I. Úvod

Návrh nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „**Návrh**“) reaguje na změnu v zákonné právní úpravě vlastnictví k bytům, kterou dojde k 1. lednu 2014, kdy s účinností nového občanského zákoníku bude zrušen mj. i stávající zákon o vlastnictví bytů a prováděcí předpis k němu.

Předkladatel Návrhem reaguje na zákonné zmocnění/pověření k vydání prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku v částech, které se týkají bytového spoluvlastnictví.

II. Připomínky a návrhy změn

Zpráva z hodnocení dopadů regulace (dále jen „**Zpráva**“) je podrobná a rozsáhlá – podzákoný text o rozsahu 18ti paragrafů komentuje na 43 stranách. Nedá se však bohužel říci, že rozsáhlost a podrobnost Zprávy by byla ku prospěchu věci. Spíše je tomu naopak. Zpráva sice dodržuje předepsanou strukturu, přílišným lpěním na detailech a repetitivností ale uživatele odrazuje. Z formálního hlediska lze proto předkladateli doporučit, aby Zprávu zásadním způsobem zestručnil a pokud možno též opatřil stručným úvodním shrnutím v rozsahu nejvýše dvou stran, na nichž popíše navrhovaná řešení, jejich důvody a očekávané přínosy/náklady.

Z obsahového hlediska je předkladateli třeba vytknout, že se v celé Zprávě nijak nezabývá zdůvodněním navrhované výše finanční hranice, podle níž má dle § 13 Návrhu vést linie rozdělují rozhodovací pravomoci shromáždění vlastníků jednotek na straně jedné a pravomoci statutárního orgánu společenství na straně druhé.

Ustanovení § 13 Návrhu zní takto:

„§ 13

(1) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnně částky 10 000 Kč, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

(2) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.“

Navržené řešení se zjevně snaží vytvořit pravidlo, podle kterého „jedna velikost sedí všem“, což je vždy obtížné, předkladatel však tento problém nijak nereflektuje.

S ohledem na problémy kolektivního rozhodování a problémy zmocnění, které jsou v kontextu SVJ často mimořádně vyhocené, je třeba věnovat konstrukci defaultních pravidel (tj. takových, která se uplatní, není-li dosaženo jiné dohody), velkou pozornost. Je totiž možné, že dohody dosaženo nebude (zejména ve velkých SVJ jsou s kolektivním rozhodováním notoricky známé problémy, malá SVJ pak často upadají do patových situací kvůli osobním animozitám) a defaultní pravidlo se stranami „zůstane navždy“.

Pevná finanční hranice stanovená v odstavci 1 je evidentně arbitrární, předkladatel ji však nijak nevysvětluje.

Finanční hranice stanovená v odstavci 2 je rovněž arbitrární, není však pevná, nýbrž proměnlivá v závislosti na velikosti SVJ. Zatímco pro malá SVJ může být hranice výdajů stanovená jako 1 000 Kč na jednotku příliš nízká, u velkých SVJ, čítajících někdy stovky jednotek, může být nepřiměřeně vysoká a může statutárnímu orgánu udělovat diskreci, která pro členy SVJ může znamenat nepřiměřené riziko. Na rozdíl od odstavce 1 zde navíc platí, že finanční limit není agregován v čase – ani tento rozdíl však předkladatel nijak nevysvětluje a nezdůvodňuje.

Předkladateli je třeba doporučit, aby Zprávu obsahově dopracoval, pokud jde o řešení navrhovaná v § 13, a to jak pokud jde o jejich přednosti, tak pokud jde o jejich rizika. Je dost dobře možné, že v tomto procesu předkladatel dospěje k závěru, že návrh § 13 je třeba změnit (např. tak, že v odstavci 2 bude zavedeno absolutně vyjádřené minimum a maximum nákladů v určitém časovém období).

III. Závěr

Komise RIA oceňuje podrobnost a rozsah Zprávy, současně však má za to, že tyto parametry k věcnému posouzení věci neprospívají – naopak, přes značný rozsah Zpráva nezohledňuje faktory (a potenciální náklady právní úpravy), uvedené výše. Komise RIA proto upozorňuje, že pro objektivní posouzení zdůvodnění předkládaného návrhu by bylo nutné doplnění Zprávy z formálního i obsahového hlediska tak, jak je uvedeno výše v části II.

Vypracoval:

JUDr. Tomáš Richter, LL.M., Ph.D.

Prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc.,v.r.
předseda komise