

## **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 rozdělení 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 vyhracené, 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