

V Praze dne 21. února 2012
Č.j.: 1367/11/ REV 1

Stanovisko komise pro hodnocení dopadů regulace

k návrhu

Zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

(na základě přepracované Závěrečné zprávy RIA předložené předkladatelem dne 16. února 2012)

I. Úvod:

Předkládané stanovisko se vztahuje k materiálu Hodnocení dopadů regulace (malá) RIA, který byl zpravodajům zaslán 16. 2. 2012. Navazuje na stanovisko vypracované 13. 1. 2012 a reflektuje jednání zástupců Komise pro hodnocení regulace (RIA) prof. Jílkové a Dr. Vacka na Ministerstvu pro místní rozvoj 20. 1. 2012.

II. Připomínky a návrhy změn:

Předložený materiál je velmi důkladně zpracován, dodržuje základní strukturu dle Přílohy č. 2 dokumentu Obecné zásady, má rozsah 47 stran.

1. Důvod předložení a cíle

Nadpis je formulován jako

(1) Důvody předložení analýzy RIA

Důvody jsou dobře vysvětleny. Text se souvislostmi zabývá velmi důkladně, popisuje detailně současnou právní úpravu.

Kategorie služeb spojených s bydlením dnes zahrnuje širokou škálu plnění, jejichž užívání je spojeno s užíváním bytu. Existuje mnoho předpisů různé právní síly, které tyto služby upravují. Neexistuje však jednotná právní úprava, která by úpravy jednotlivých služeb zastřešovala v souladu s potřebami praxe. Tento problém se prolíná všemi formami bydlení (nájemním, vlastnickým i družstevním). Důvodem předložení analýzy RIA je zhodnocení nové právní úpravy služeb spojených s bydlením. Předmětem řešení však není právní úprava přímých „dodavatelsko-odběratelských vztahů“ tedy těch plnění, která jsou uskutečňována bez účasti poskytovatele služeb. Přestože u různých forem bydlení užívá stávající právní úprava rozdílné názvy právních institutů (např. plnění spojená s užíváním bytu, služby), byl v tomto materiálu použit sjednocující název „služby“.

V části Identifikace problému – 2. Současný stav doporučujeme vyzdvihnout problémy a argumenty, které předkladatel prezentoval na jednání na Ministerstvu pro místní rozvoj 20. 1. 2012 (např. skutečnost, že současná smluvní ujednání jsou neplatná).

(1) 5. Identifikace cílů, kterých má být dosaženo

Cílem navržené úpravy je

- nastolit právní stav, kdy bude respektováno postavení smluvních stran s ohledem na dispoziční oprávnění vlastníka – pronajímatele bytu s nezbytnou ochranou nájemce – uživatele bytu
- umožnit potřebnou smluvní volnost při výběru a rozsahu služeb a stanovení jejich cen
- sjednotit úpravu služeb pro všechny formy bydlení.

Doporučujeme zvážit doplnění:

- vytvořit transparentní a jednoduchý právní rámec pro vztah vlastníka – pronajímatele bytu a snížit administrativní náklady spojené s propočtem ceny služeb a jejich úhrady.

(2) Návrh variant řešení

Jednotlivé varianty jsou srozumitelně definovány (s využitím vymezení vždy proti předchozí variantě).

V této části jsou popsány konzultace (v dokumentu Obecné zásady, kap. 8).

(3) Vyhodnocení nákladů a přínosů

Tato část je zpracována důkladně a uvádí kvantitativní propočty.

Velmi pozitivně hodnotíme zpracování odhadu administrativní zátěže k návrhu zákona, který vyčísluje jak časové, tak finanční náklady.

Volba varianty č. 6 je zdůvodněna.

Identifikovanou nevýhodou jsou spíše negativní dopady na sociální systém. Na str. 39 předkladatelé komentují dopady, ale dáváme ke zvážení vysvětlit problematiku dopadů v uceleném odstavci (včetně zmínky o možnosti tzv. bezdůvodného obohacení, pokud je tento problém skutečně relevantní).

Doporučujeme dotknout se problematiky DPH v ucelené stati. Podle informací v dokumentu RIA nejsou poplatky součástí nájemného, SMBD (str. 24) doporučuje začlenit úhrady za služby za kalkulační složku nájemného, které je osvobozeno od DPH.

III. Závěr:

Předložený text představuje dopracovanou verzi RIA z 13. 1. 2012. Detailnost a hloubku zpracování lze hodnotit velmi pozitivně, předkládané závěry jsou podloženy argumenty a kvantitativními propočty.

Dílčí připomínky uvedené shora ve stanovisku komise RIA byly zapracovány. **Komise proto doporučuje Závěrečnou zprávu RIA ke schválení.**

Vypracovali:

PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.
prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.

prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc.
předseda komise