

## **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

---

### **I. Úvod:**

Jedná se o právní úpravu, která má zastřešit úpravu služeb spojených s užíváním bytu. Motivací pro předložení zákona je zavedení potřebné smluvní volnosti a sjednocení celé úpravy do jedné právní normy.

Stanovisko zohledňuje rovněž závěry uvedené v materiálu „Návrh věcného záměru zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty a kterým se mění některé další zákony včetně závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (malá RIA), který byl schválen usnesením vlády dne 24. srpna 2011 č. 629.

### **II. Připomínky a návrhy změn:**

Připomínky pracovní komise uplatňuje pouze k návrhu důvodové zprávy včetně Závěrečné zprávy RIA. K normativnímu textu připomínky nejsou.

Analýza s identifikací problému a návrhem variant řešení a jejich vyhodnocení je uvedena v „Závěrečné zprávě o hodnocení dopadů regulace (malá RIA“ v rozsahu 7 stran.

Identifikace problému se vztahuje pouze k neexistenci jednotné právní úpravy a snaze zavést větší smluvní volnost při výběru a rozsahu služeb. Z hlediska principů RIA ji nelze považovat za dostatečně zpracovanou. K jakým negativním jevům v současnosti dochází (viz např. problematika paušální platby) a proč není možné řešit věc jinak, než speciálním zákonem.

V návrhu je diskutováno 6 variant řešení. Jednotlivé varianty nejsou přehledně a výstižně popsány – je poměrně obtížné pochopit podstatu jejich odlišností.

Je patrný nesoulad mezi výroky uvedenými v důvodové zprávě, kde se uvádí, že návrh zákona nemá dopady na životní prostředí a posléze v závěrečné zprávě RIA se uvádí možné negativní vlivy na životní prostředí (z důvodu zneužití paušálu, která otvírá prostor pro plýtvání se zdroji).

Pozitivním prvkem je hodnocení variant podle parametrů ve strukturovaných tabulkách. Přínosy a náklady zvažovaných variant řešení však nejsou slovně komentovány, hodnocení není zdůvodněno. Varianty jsou hodnoceny na základě plusů a minusů (či počtu hvězdiček) ve třech tabulkách. Je obtížné vysledovat logickou souvislost mezi tabulkou 2 a tabulkou 3, stejně jako identifikovat, podle kterých byly body přidělovány.

Při vyhodnocování jednotlivých variant počtem bodů vychází shodný počet bodů, a to 18, jak u varianty 2, tak u varianty 6. Důvod pro vývěr varianty č. 6 není uveden, pouze je slovně hodnocena výhodnost a nevýhodnost zvolené varianty. Tento rozbor je příliš zkratkovitý a neúplný, postrádá hlubší analýzu.

Při vyhodnocování variant získaly varianta 3 a varianta 4 shodně 17 bodů, to je o pouhý bod méně než varianty 2 a 6. Při „přesnosti“ provedení analýzy v tomto dokumentu není rozdíl mezi 17 a 18 body podstatný.

Administrativní dopady jsou popsány více než stručně, doporučujeme podrobnější charakteristiku administrativních dopadů, zejména dopadů v souvislosti s použitím paušální platby a následném uplatnění daně z přidané hodnoty a s tím související výpočet administrativní zátěže pro jednotlivé dotčené subjekty.

V materiálu je zmíněn problém paušálu v souvislosti s jeho možným zneužíváním – hovoří se o bezdůvodném obohacení ze strany pronajímatelů a poskytovatelů služeb. V některých regionech, např. severní Čechy či severní Morava, kde je hodně příjemců sociálních dávek, může být tento problém ožehavý. RIA analýza nedostatečně analyzuje tento problém a neřeší, zda jsou průměrné platby na sociální dávky v určitých sociálně problémových územích vyšší než v jiných regionech). Někde se paušál (v podstatě nelegálně) používá již dnes, přičemž analýza RIA neřeší, do jaké míry dochází k jeho zneužívání.

Současně si dovoluujeme upozornit, že již při přípravě věcného záměru zákona bylo doporučeno Grémiem pro reformu regulace a efektivní veřejnou správu zpracovat velkou RIA, která by kvantifikovala dopady. Tento návrh je součástí stanoviska LRV k návrhu věcného záměru zákona, který vláda schválila usnesením vlády ze dne 24. srpna 2011 č. 629. Tento postup nicméně nebyl dodržen.

### **III. Závěr:**

Navrhujeme text RIA dopracovat v souladu s níže uvedeným:

1. výstižněji analyzovat současnou situaci a identifikovat dimenzi problémů nejen právních,
2. přesněji charakterizovat varianty řešení,
3. podrobněji se zabývat otázkou nákladů a přínosů jednotlivých variant řešení a provést alespoň jejich podrobné kvalitativní vyhodnocení,
4. analyzovat možné problémy zavedení paušální platby z hlediska administrativní zátěže (DPH) a možnosti bezdůvodného obohacení.

Vypracovali:

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

**prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc.**  
předseda komise