

V Praze, 23. září 2026

**Věc: Stanovisko Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z. s. (OSMD)
k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a další
související zákony
č. j. MZE-52052/2026-11152**

Vážení,

Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z. s. (OSMD), se seznámilo s předloženým návrhem zákona a souvisejícími materiály.

Z pohledu vlastníků bytových domů považujeme za zásadní především navrhovanou změnu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, obsaženou v čl. III bodu 22 návrhu, kterou má být bez náhrady vypuštěn § 20 odst. 6 tohoto zákona.

Toto ustanovení v současnosti osvobozuje od povinnosti platit za odvádění srážkových vod mimo jiné plochy nemovitostí určených k trvalému bydlení a domácnosti. Jeho vypuštěním by proto nově vznikla platební povinnost také vlastníkům bytových a rodinných domů, z nichž jsou srážkové vody odváděny do jednotné kanalizace.

K čl. III bodu 22 – vypuštění § 20 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb.

ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

OSMD nesouhlasí s plošným zrušením osvobození nemovitostí určených k trvalému bydlení a domácností od platby za odvádění srážkových vod.

Požadujeme proto, aby bylo stávající osvobození těchto nemovitostí zachováno.

Pokud předkladatel na změně systému zpoplatnění srážkových vod trvá, požadujeme subsidiárně návrh přepracovat tak, aby zohledňoval skutečné stavebně-technické možnosti jednotlivých nemovitostí omezit množství srážkových vod odváděných do kanalizace a aby současně zákon jednoznačně stanovil, jakým způsobem se realizovaná retenční, akumulární či vsakovací opatření projeví ve výši platby.

Odůvodnění

1. Zrušení osvobození obytných nemovitostí není vyžadováno evropskou legislativou

Z předložené RIA vyplývá, že směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/3019 neukládá členským státům povinnost zpoplatnit odvádění srážkových vod všem vlastníkům nemovitostí ani povinnost zrušit stávající vnitrostátní výjimky.

Zrušení § 20 odst. 6 je tedy samostatnou národní regulatorní změnou, nikoli nezbytným důsledkem transpozice evropské směrnice.

OSMD nezpochybňuje cíle evropské úpravy směřující k omezení hydraulického zatěžování kanalizačních soustav ani potřebu podporovat odpovědné hospodaření se srážkovými vodami. Nepovažujeme však za odůvodněné, aby byla v rámci transpozice současně zavedena nová

plošná platební povinnost vlastníků obytných nemovitostí, kterou evropská legislativa nevyžaduje.

2. Návrh nerozlišuje mezi velmi rozdílnými skupinami dnes osvobozených nemovitostí

Stávající § 20 odst. 6 zahrnuje několik zcela odlišných kategorií osvobozených ploch a nemovitostí. Návrh přesto předpokládá vypuštění celého ustanovení bez samostatného posouzení specifické situace nemovitostí určených k trvalému bydlení a domácností.

Domníváme se, že případné důvody pro změnu zpoplatnění některých dosud osvobozených ploch nelze automaticky vztahovat také na obytné nemovitosti.

Zejména u stávajících bytových domů je třeba vzít v úvahu jejich umístění, dobu výstavby, rozsah zastavění pozemku a reálné možnosti dodatečného vybudování zařízení pro vsakování, retenci nebo jiné využití srážkových vod.

3. Ekonomická motivace nemůže plnit svůj účel tam, kde vlastník nemá možnost své chování změnit

Jedním z hlavních argumentů předkladatele je vytvoření ekonomické motivace k omezení odvádění srážkových vod do jednotné kanalizace a k jejich vsakování, akumulaci nebo jinému využití přímo na pozemku.

Takový motivační princip může být účinný pouze tehdy, pokud adresát právní úpravy disponuje reálnou možností své chování změnit.

U značné části stávajícího bytového fondu, zejména starších bytových domů v souvislé městské zástavbě, však může být možnost vsakování srážkových vod zásadně omezená nebo zcela vyloučená. Pozemek může být z převážné části zastavěn, nemusí existovat vhodné nezpevněné plochy a technické řešení může být znemožněno rovněž existencí podzemních konstrukcí, sítí nebo místními hydrogeologickými poměry.

V takových případech by nová platba neměla charakter ekonomické motivace ke změně chování, ale fakticky pouze nového nákladu spojeného s vlastnictvím a provozem obytné nemovitosti.

Na obdobný problém upozorňuje ve své zásadní připomínce také Odbor kompatibility Úřadu vlády ČR, který konstatuje, že v některých případech nemusí být vsakování či akumulace možná například z důvodu stavebně-technických podmínek a nelze za takovou situaci automaticky činit odpovědnou domácnost nebo vlastníka dotčeného objektu.

4. Návrh dostatečně nevyjasňuje, jak se opatření vlastníka projeví ve výši platby

Předkladatel předpokládá, že nová platební povinnost vytvoří motivaci k realizaci opatření snižujících množství srážkové vody odváděné do kanalizace.

Současně však není dostatečně jasné upraveno, jakým způsobem bude realizace takových opatření zohledněna při stanovení množství zpoplatněných srážkových vod.

Není dostatečně zřejmé, jak bude prokazováno vsakování, akumulace nebo další využití srážkových vod, kdo bude splnění těchto podmínek posuzovat a kontrolovat a jakým způsobem se tato opatření konkrétně promítnou do výše účtovaného stočného.

Na tuto nejasnost výslovně upozorňuje rovněž Úřad vlády ČR.

Považujeme za nepřijatelné nejprve odstranit zákonné osvobození a zavést novou platební povinnost a teprve následně řešit mechanismus, kterým bude vlastník moci prokázat snížení

množství vody skutečně odváděné do kanalizace. Oba mechanismy musí být upraveny současně, předvídatelně a jednoznačně.

5. Nová úprava zvýší náklady spojené s bydlením

Zrušením stávajícího osvobození vznikne nový pravidelný náklad spojený s provozem obytných nemovitostí.

Tento dopad se bude týkat nejen individuálních vlastníků rodinných a bytových domů, ale rovněž společenství vlastníků jednotek, bytových družstev a vlastníků nájemních bytových domů a v konečném důsledku se může projevit v celkových nákladech na bydlení.

Za problematické považujeme zejména to, že tento nový náklad může být uložen i vlastníkům, kteří vzhledem ke stavebně-technickým podmínkám své nemovitosti nemají reálnou možnost množství odváděných srážkových vod významně snížit.

6. Nebyly dostatečně posouzeny méně zatěžující varianty

Za nedostatek předloženého řešení považujeme rovněž skutečnost, že proti zachování současného stavu je postaveno především plošné zrušení dosavadního osvobození.

Za vhodné považujeme posoudit také varianty, které by lépe respektovaly rozdílné podmínky jednotlivých nemovitostí. Může jít například o zachování osvobození pro stávající nemovitosti určené k bydlení, odlišný režim pro novou výstavbu nebo zohlednění objektivní technické možnosti vlastníka nakládat se srážkovými vodami jiným způsobem než jejich odváděním do jednotné kanalizace.

Takové řešení by podle našeho názoru umožnilo sledovat legitimní cíl omezení nadměrného zatěžování jednotných kanalizací, aniž by současně vznikla plošná finanční povinnost i těm vlastníkům, kteří nemají reálnou možnost množství odváděných srážkových vod ovlivnit.

Závěr

OSMD podporuje racionální hospodaření se srážkovými vodami a opatření vedoucí k jejich zadržování, vsakování a využívání tam, kde je to technicky možné a ekonomicky přiměřené.

Nepovažujeme však za správné plošně zrušit osvobození všech nemovitostí určených k trvalému bydlení bez ohledu na jejich stáří, umístění a stavebně-technické možnosti.

Požadujeme proto vypuštění čl. III bodu 22 návrhu, případně takovou úpravu § 20 odst. 6, která zachová osvobození ploch nemovitostí určených k trvalému bydlení a domácností.

Nebude-li tento požadavek akceptován, požadujeme návrh přepracovat tak, aby platební povinnost zohledňovala objektivní možnost vlastníka množství odváděných srážkových vod ovlivnit a aby právní úprava jednoznačně stanovila způsob zohlednění retenčních, akumulačních a vsakovacích opatření při stanovení výše úhrady.

Tato připomínka je zásadní.

Ing. Milan Krček

předseda správní rady

Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z.s.

tel: 608 145 373