

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Prominout daně majitelům domů?

Návrh na prominutí daně z nemovitosti pro vlastníky bytových domů nevybočuje z obecných požadavků na obvyklou kompenzaci pronajímatelům za to, že poskytují ve svých domech byty za nízké nebo sociální nájemné.

Skóre: 0.79

Název zdroje: Právo

Datum vydání: 02.04.2007

Nadpis: Prominout daně majitelům domů?

Strana: 6

Pořadí: 6

Mutace: Celostátní

Rubrika: Publicistika

Autor: Stanislav Křeček

Ročník: 17

Číslo: 78

Oblast: Celostátní deníky

Zpracováno: 02.04.2007 06:38

Identifikace: DCPR20070402010036 cz

Klíčová slova: právních (2x), zákon (2x), zákona, právní, Sb, žaloby, Evropského soudu, občanském zákoníku, Evropský soud, státní, lidská práva

Návrh na prominutí daně z nemovitosti pro vlastníky bytových domů nevybočuje z obecných požadavků na obvyklou kompenzaci pronajímatelům za to, že poskytují ve svých domech byty za nízké nebo sociální nájemné. I Evropský soud pro lidská práva ve známém, a žel, tolikrát zneužitém a dezinterpretovaném nálezu ve věci HuttenCzapska v. Polsko, uvedl, že lze kompenzovat i "prostřednictvím náležitých právních nebo jiných opatření... nebo jim poskytnout mechanismus ke snížení uvedených dopadů státní kontroly zvyšování nájemného na jejich majetek". Potud je a bylo by vše v pořádku. S realizací tohoto záměru může být ovšem problémů celá řada. Jde především o to, jak zajistit, aby tuto daňovou úlevu získali jen ti, kteří skutečně za nízký nebo regulovaný nájem byty ve svých domech pronajímají. Dosavadní zkušenost je totiž taková, že pronajímatelé, ať již sdružení v Občanském sdružení majitelů domů, nebo v Hnutí na ochranu majitelů domů, v podstatě autoritu státu neuznávají, nejsou, a v minulosti nikdy nebyli, ochotni sdělovat např. ministerstvu financí podmínky, za kterých ve svých domech byty pronajímají (což je např. v Německu zcela samozřejmou povinností, neboť z těchto údajů se pak zde stanoví regulované, tzv. místně obvyklé nájemné), a nelze tedy očekávat, že tak budou činit v budoucnu, aby mohla být daň prominuta jen tomu, kdo byty za nízké nájemné skutečně pronajímá.

Stát ovšem nemá žádnou možnost, jak tyto údaje zjistit, a tak lze s jistotou předpokládat, že o prominutí daně budou žádat i ti, kteří pronajímají byty za volné nájemné, které je z málo pochopitelných důvodů považováno za tržní. Situace je totiž taková, že v jednom domě jsou různé byty pronajímány za různé nájemné a skutečnou situaci zde nikdo nemůže za současného stavu objektivně zjistit.

Dalším problémem je skutečnost, že prominutí daně je zpravidla poskytováno těm, kteří poskytují bydlení za nájemné, které je považováno objektivně za nízké. Ale které to je v našich podmínkách? Po třech čtyřech letech působnosti zákona č.107/2006 Sb. budou totiž všichni nájemci platit nájemné, které bude ze všech objektivních kritérií možno považovat za nájemné umožňující investice, opravy i přiměřený zisk. Tedy nájemné, které je všude v Evropě považováno za spravedlivé. Pak by ovšem poskytování daňových úlev mělo být odvozeno od pronajímání bytů za zcela jiné ceny, než zákon dnes určuje a pro budoucnost předvídá platný zákon.

Realizace tohoto záměru pronajímatelů by byla za současných podmínek tak obtížná, že lze téměř s jistotou předpokládat, že jde - po nepřijatelných úpravách podmínek pro výpovědi v občanském zákoníku - jen o další "návrh", který pronajímatelé předkládají jen proto, že využívají hysterie a neodůvodněného strachu, který se jim a jejich právní zástupkyni podařilo rozpoutat kolem očekávaného projednávání jejich žaloby u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku. Na výsledek tohoto sporu nemají předkládané návrhy žádný vliv. Jediným efektivním opatřením v tomto směru by bylo poskytnutí dotací těm pronajímatelům, kteří se o své domy řádně starají a provádějí zde nezbytné opravy, jak je v Evropě zcela obvyklé.

O autorovi: Stanislav Křeček (Autor je předseda Sdružení nájemníků a poslanec ČSSD)

Zpracovatel: [Anopress IT a.s.](#)