

Reakcia IUR na správu o predložení návrhu zákona o poplatku za rozvoj do parlamentu

Author: IUR | Published: 17.09.2015

Návrh zákona, ktorý do parlamentu predkladajú poslanci Igor Choma a Richard Raši má však podľa IUR dve zásadné negatíva. Prvým z nich je výška poplatku za rozvoj, ktorá by sa podľa návrhu mala pohybovať v rozmedzí 10 až 45€/m² podlažnej plochy. Inštitút urbánneho rozvoja navrhoval v minulosti v diskusiách s Úniou miest Slovenska hornú hranicu sadzby poplatku na úrovni 10€/m² (poplatok sa stanovuje ako sadzba x hrubá nadzemná plocha stavby v m²). Pri malom rodinnom dome so zastavanou plochou 100m² by tak šlo o sumu max. 1000€, čo je pre stavebníka akceptovateľná položka vzhľadom na obvyklú výšku rozpočtu výstavby, no zároveň dostatočný príspevok pre obec na zlepšenie infraštruktúry. Avšak zvýšenie maximálnej sadzby poplatku na už na spomínaných 45€/m² by malo citeľný vplyv na celkové náklady, čo by sa odrazilo aj na raste cien novej výstavby a dostupnosti bývania. Netreba zabúdať, že obce majú aj iné príjmy z výnosov z daní a bolo by chybou kompenzovať ich zlé prerozdelenie zavedením ďalšieho nemalého poplatku.

V návrhu taktiež chýba možnosť „zápočtu“ investícií, ktoré do verejnej infraštruktúry na základe požiadaviek obce zrealizuje stavebník, čo považujeme za druhý veľký nedostatok tohto návrhu. Takéto investície by mali byť podľa IUR započítateľné voči poplatku za rozvoj. V opačnom prípade zákon nevyrieši existujúce problémy, naďalej bude pretrvávajúca situácia keď stavebník prispieva do verejnej infraštruktúry na základe jeho úspešnosti pri rokovaní so samosprávou a navyše bude nová výstavba plošne zatťažaná ďalším nemalým poplatkom. V prípade, že by bola započítateľnosť súčasťou nového Zákona o poplatku za rozvoj, výhody tohto riešenia by sa ukázali na oboch stranách. Samospráva by napríklad nemusela robiť výberové konanie na realizáciu križovatky a dohliadať na termíny jej výstavby a stavebník si zasa môže túto investíciu odpočítať z hodnoty, ktorú by mal v rámci poplatku za rozvoj odviezť do pokladne obce.

Možným problémom je aj správa poplatku za rozvoj, nakoľko takýto poplatok zatiaľ štatút Bratislavy nepozná. Ak zmena štatútu určí, že poplatok má spravovať mesto, môže sa stať, že z výstavby v Lamači bude financovaná infraštruktúra v Novom Meste. Toto by bolo proti základným zámerom zákona a preto vidíme ako potrebné, aby boli v Bratislave a Košiciach správcami poplatku zo zákona mestské časti.

Inštitút urbánneho rozvoja sa bude tejto téme intenzívne venovať a bude o návrhu zákona naďalej komunikovať s Úniou miest Slovenska, ako aj s predkladateľmi zákona. Cieľom IUR, a veríme že aj cieľom predkladateľov, nie je predrazenie výstavby, ale, naopak, všetkým má priniesť pozitíva: od veľkých developerov cez súkromných investorov, mestá a obce až po obyvateľov žijúcich v lokalitách, ktorých sa nová výstavba bude dotýkať. Zverejnený návrh zákona je však jednoznačne potrebné dopracovať.

17.09.2015 08:06, IUR