

Otvorený list poslancom NR SR k návrhu zákona o miestnom poplatku za rozvoj



Author: Juraj Suchánek | Published: 19.11.2015

Miestny poplatok za rozvoj je špecifický finančný nástroj, ktorým sa zabezpečuje financovanie výlučne nákladov, ktoré vzniknú v súvislosti s novým zaťažením, ktoré do konkrétneho územia prinesie nová výstavba. Mechanizmus výpočtu takéhoto poplatku a rovnako jeho prerozdelenie v dotknutom území na výstavbu alebo rekonštrukciu konkrétnych stavieb alebo činností v danom časovom horizonte musí vychádzať z plánovanej výstavby v danom území.

Miestny poplatok za rozvoj nie je vo svojej podstate a ani nesmie mať povahu miestnej dane, inak nebude naplnená podstata jeho použitia a teda nebude takýto poplatok smerovať do rozvoja územia v súvislosti s novou výstavbou. V konkrétnosti z tohto poplatku financujú v zahraničí obce/mestá náklady na vybudovanie infraštruktúry pre plánované stavby, t.j. stavebník, ktorý sa rozhodne stavať má garantované, že ku dňu povolenia užívania stavby obec zabezpečí potrebnú verejnú infraštruktúru súvisiacu s novou záťažou v území. Predložený poslanecký návrh zákona, ktorý je teraz v druhom čítaní predstavuje pracovnú verziu návrhu zákona z času, kedy sa touto problematikou zaoberalo ministerstvo financií. Avšak rozhodne neobsahuje takú úpravu, ktorá by garantovala použitie poplatku v súlade s jeho určením.

Predložený návrh zákona znamená tiež dvojité zaťaženie nákladmi na verejnú infraštruktúru, a to z dôvodu, že pokiaľ v súčasnosti chcete uplatniť svoje právo stavať, toto právo je podmienené podmienkami vynaložiť aj nemalé náklady na verejnú infraštruktúru, uloženými v územnom alebo stavebnom povolení.

Obec sa síce týmto spôsobom zbavuje zodpovednosti a nákladov avšak ide o spoločensky neželaný stav, ktorý už štandardne v súčasnosti vedie k absurdným prípadom, kedy podmienkou pre kolaudáciu máte vybudovanie alebo rekonštrukciu verejného priestoru - napríklad chodníka/cesty, ktorý si za týmto účelom musíte prenajať od samosprávy, ktorá Vám ho odmietne prenajať - teda ani nedokážete splniť podmienku pre získanie rozhodnutia.

Predložený návrh zákona nerieši uvedené situácie, nie je podložený žiadnymi analýzami a štúdiami, ktoré odôvodňujú určenie výšky poplatku, neobsahuje žiadne mechanizmy ani návody ako majú obce a mestá projektovať tento poplatok a následne ho používať, aby bol zabezpečený rozvoj miest, teda nepozná žiadne z nástrojov a dokumentácie, ktoré štandardne majú mestá v zahraničí v ktorých je takýto poplatok zavedený a tento poplatok aj prispieva k urbánnemu rozvoju.

Dovoľte nám tiež uviesť, že predmetný návrh bol predmetom činnosti pracovnej skupiny na Ministerstve financií SR, ktorej členom bol aj Inštitút urbánneho rozvoja, ktorého zakladatelia prišli s myšlienkou zavedenia poplatku za rozvoj aj v Slovenskej republike. Proces prípravy návrhu zákon sa však prerušil v čase pred komunálnymi voľbami; na poslednom stretnutí zástupcovia ministerstva financií súhlasili s tým, že je nevyhnutné vyriešiť a upraviť text zákona tak, aby nedošlo k dvojitým výdavkom na náklady verejnej infraštruktúry ako aj to, aby bol poplatok používaný práve cielene na rozvoj územia a úhradu nákladov vzniknutých v súvislosti so záťažou, ktorú do územia priniesla nová výstavba.

Zavedenie poplatku za rozvoj má zásadný vplyv tak v oblasti výstavby, trhu s nehnuteľnosťami ako aj pre určenie podmienok financovania obcí a miest a rozvoja miest. Zavedenie takéhoto poplatku a najmä podmienky jeho aplikácie však musia jednoznačne zohľadňovať všetky skutočnosti, ktoré ho determinujú, inak sa takýto poplatok stáva len ďalšou formou miestnej dane, ktorá nemá vôbec žiadny priamy vplyv na urbánny rozvoj miest.

Napriek tomu, že zástupcovia IUR prišli s myšlienkou prípravy a zavedenia poplatku za rozvoj aj na území Slovenska bohužiaľ musíme uviesť, že predložený návrh zákona dáva možnosť prehlbovaniu korupcie v mestách, či rodinkárstva v obciach, okrem toho umožňuje priamu diskrimináciu vlastníkov pozemkov, prípadne stavebníkov, keďže umožňuje aby v jednej obci napríklad pravá strana ulice mala takýto poplatok vo výške 35 eur na m² podlažnej plochy a ľavá strana ulice nemala poplatok vôbec.

Priamym dôsledkom návrhu zákona bude aj zvýšenie cien výstavby a v prípade bytov môže ísť aj o 5% nárast, čo nemožno rozhodne označiť za zanedbateľný. Rovnako návrh zákona nestanovuje jasné pravidlá hospodárenia s prostriedkami, ani časový rámec ich použitia.

Dovoľujeme si tiež uviesť, že v spoločnej správe je navrhnutý na schválenie tiež pozmeňujúci návrh, aby sa poplatok za rozvoj nevzťahoval na výstavbu rodinného domu do 150m².

Uvádzame, že jednou zo základných podmienok a pravidiel poplatku za rozvoj je, že každá stavba, ktorá predstavuje záťaženie by mala byť spoplatnená. V tomto kontexte rodinný dom predstavuje vyššiu záťaž na prostredie vrátane dopravnej záťaže ako napríklad bytový dom, ktoré naopak budú tieto náklady znášať dvakrát. Tento predložený návrh nielenže vytvára diskrimináciu z pohľadu nákladov na výstavbu resp. nákladov pre spotrebiteľov/verejnosť. Pokiaľ si budete kupovať byt budete musieť zaplatiť tento poplatok, pokiaľ si ale budete chcieť postaviť dom, nebudete musieť tieto náklady vynaložiť.

Uvedený návrh teda úplne explicitne podporuje suburbanizáciu (napr. problém Čierna Voda), ktorá predstavuje väčšiu záťaž vrátane záťaže na životné prostredie. Uvedené je zároveň v príkrom rozpore s proklamovaným cieľom zákona je podľa ktorého mal zákon predchádzať nekontrolovanej výstavbe satelitov bez potrebnej infraštruktúry. Zároveň ide o nekonceptné diskriminačné opatrenie, napríklad voči mladým rodinám, ktoré si môžu dovoliť len malometrážne byty a nie kúpu pozemku a výstavbu domu mimo mesta.

V tomto kontexte upozorňujeme aj na integrované stratégie ako aj ďalšie národné, regionálne a lokálne stratégie, ktoré vychádzajú alebo sú naviazané aj na dokumenty súvisiace aj s používaním prostriedkov z Európskych fondov.

Dovoľujeme si veľmi otvorene poukázať a upozorniť na skutočnosť, že navrhovaný poplatok za rozvoj je len prezlečenou zvýšenou daňou z nehnuteľnosti, a to podstatným spôsobom. A obávame sa, že vôbec nebude naplnený jeho cieľ.

Vážený pán predseda parlamentu,
Vážené pani poslankyne,
Vážení páni poslanci,

návrh zákona rozhodne nie je v intenciách viacerých strategických dokumentov Slovenskej republiky, ktoré

deklarujú udržateľné bývanie a urbánny rozvoj, ako sú plány hospodárskeho a sociálneho rozvoja, stratégie mestského rozvoja, koncepcia štátnej bytovej politiky a pod. Návrh zákona zároveň podporuje negatívne efekty suburbanizácie najmä v regionálnych rozvojových póloch miest, ktoré jednoznačne patria medzi slabé stránky priestorovej štruktúry regionálneho rozvoja. Nerieši žiadne z negatív, s ktorými sa v súčasnosti stretávajú stavebníci a rovnako neobsahuje žiadne inštitúty, ktoré by garantovali účelové určenie poplatku za rozvoj v nadväznosti na plánovanú výstavbu a aj používanie výnosov z tohto poplatku.

Opakovane uvádzame, že pri príprave tohto návrhu zákona chýbala odborná diskusia a snaha nájsť také riešenie, ktoré by naozaj znamenalo využitie poplatku na rozvoj miest a obcí. Schválenie tohto návrhu zákona nie je dobrým krokom a ani signálom pre realizáciu investícií na Slovensku. Napriek zámeru predkladateľov máme za to, že návrh zákona nesplní deklarovaný zámer. Dovoľujeme si preto požiadať o vytvorenie časového priestoru na ďalšiu odbornú diskusiu a úpravu predmetného návrhu zákona/problematiky poplatku za rozvoj a jeho odloženie alebo stiahnutie z rokovania 58. schôdze Národnej rady Slovenskej republiky. S úctou

Juraj Suchánek
výkonný riaditeľ

V Bratislave 12. novembra 2015

19.11.2015 10:13, Juraj Suchánek