

Developerský poplatok v praxi



Author: Atrios | Published: 28.03.2017

Čo je predmetom poplatku za rozvoj

- predmetom miestneho poplatku za rozvoj sú pozemné stavby a vždy iba nová alebo ďalšia podlahová plocha v nadzemnej časti stavby.
- Z predmetu poplatku vyplýva, že poplatku nepodliehajú inžinierske stavby a predmetom poplatku nie sú stavby uvedené v § 3 ods. 3 zákona. Novelou boli rozšírené stavby, ktorých sa poplatok netýka, o stavby alebo časti stavby slúžiace na športové účely, stavby významnej investície podľa osobitného predpisu a stavby skleníkov do 1000 m², stavby na pôdohospodársku produkciu a na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie, a z poplatku je vylúčená aj údržba, oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia bytového domu a iných stavieb, pri ktorých sa nemení úhrn podlahových plôch ani účel užívania.
- Predmetom poplatku nie je aj „časť stavby“, ktorá nepodlieha poplatku podľa vymedzenia v zákone. Napríklad stavba súkromnej športovej haly s komerčnými priestormi (napr. s reštauráciou alebo obchodmi) nie je predmetom poplatku len v tej časti stavby, ktorá priamo (priestor samotnej haly) alebo nepriamo (napr. chodby, šatne, sprchy, vestibul) súvisí s časťou stavby vyňatou z predmetu poplatku. Správca poplatku musí pri vydaní rozhodnutia poznať účel využitia stavby buď z údajov, ktoré mu oznámi poplatník alebo z projektovej dokumentácie.
- novelou sa predmet rozšíril aj o stavby, ktoré podliehajú ohláseniu, na ktoré je vydané rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, ktorá je dodatočne povolená. Pri rozhodnutí o zmene stavby pred jej dokončením, ktorým sa rozširuje rozsah stavebného povolenia, ktoré nepodliehalo poplatkovej povinnosti, sa poplatok týka iba plochy, o ktorú bola navýšená plocha z pôvodného stavebného povolenia.

Kedy sa má poplatok zaplatiť? Čo ak ho investor neuhradí?

- poplatok je splatný do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení poplatku. Investor môže požiadať splátkový kalendár.
- Ak stavebné povolenie stratilo platnosť a poplatník s realizáciou stavby ani nezačal, môže oznámiť zánik poplatkovej povinnosti do 60 dní odo dňa, kedy stavebné povolenie stratilo platnosť. Nárok na vrátenie poplatku vzniká na základe žiadosti o vrátenie poplatku. Obec je povinná vrátiť zaplatený poplatok do 60 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vrátení poplatku.
- V prípade ak stavebník poplatok neuhradí, hrozia mu sankcie podľa daňového poriadku.

Ako sa poplatok vypočíta? Ako ho mesto môže použiť?

Základom poplatku je výmera všetkých nadzemných častí podlahovej plochy stavby (iba nová podlahová plocha), ktorá sa určí spočítaním výmer všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby vrátane chodieb, technických miestností, schodísk, vestibulov a pod. Pri určení týchto výmer sa vychádza z projektovej dokumentácie stavby priloženej k dokumentom tvoriacim podklad pre vydanie stavebného povolenia. Nadzemným podlažím sa s odvolávkou na Zákon o miestnych daniach rozumie každé podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časť nižšie než 0,8 m pod najvyšším bodom prilahlého terénu v pásme širokom 5 m po celom obvode stavby. Do základu poplatku sa nezapočítavajú podzemné podlahové plochy.

Poplatok je príjmom rozpočtu obce. Príjem z poplatku môžu samosprávy použiť na úhradu kapitálových výdavkov, napríklad do materských škôl, miestnych komunikácií či zelene, vynaložených v obci, jej jednotlivej časti alebo katastrálnom území obce, v ktorej sa uskutočnila stavba. Obec si však môže vo VZN ustanoviť, že percentuálnu časť alebo vybraný poplatok použije v inej jednotlivej časti obce alebo inom katastrálnom území.

Zákon jednoznačne neustanovuje, v ktorom rozpočtovom roku musí obec výnosy z poplatku použiť a preto ich použitie v nasledujúcich rozpočtových rokoch sa riadi podľa zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy.

Kde, odkedy a koľko sa platí v Bratislave?

Po nadobudnutí účinnosti zákona a jeho novely museli mestské časti v Bratislave schváliť jednotlivo VZN, ktorými zaviedli k dnešnému dňu nasledovný poplatok: *viď tabuľka na konci článku.

Ako je to v iných krajských mestách na Slovensku?

Z krajských miest zatiaľ o zavedení poplatku uvažujú okrem Bratislavy aj v Žiline. Tam sa uvažuje o zavedení poplatku vo výške 10 až 20 eur. Zatiaľ nebolo prijaté VZN o zavedení poplatku. V ostatných krajských mestách o zavedení poplatku zatiaľ neuvažujú. Väčšina primátorov nechce odlákať investorov zaťaženie ich projektov poplatkom. Avšak možnosť zaviesť poplatok majú a je iba otázkou času kedy ho zavedú.

Ak je súčasťou projektu vynútená verejná investícia, je možné ju s poplatkom započítať?

Tento bod považuje väčšina investorov za najzásadnejší pri riešení úprav zákona. Aj kvôli tomu bola schválená novela, ktorou sa zaviedlo, že predmetom poplatku nie je taká stavba, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby právoplatné pred 31. decembrom 2016 a v ktorom obec v súvislosti so stavbou uložila povinnosť vynútenej investície. Alebo ak bol v súvislosti so stavbou pred 31. decembrom 2016 uzatvorený iný právny úkon (napr. darovacia zmluva, memorandum, zmluva o spolupráci a pod.), v ktorom obec uložila povinnosť vynútenej investície v súvislosti so stavbou.

Dá sa očakávať ďalšia novela zákona? Prípadne zrušenie či zníženie poplatkov?

Poplatok za rozvoj je rozumný nástroj, ktorý by v prípade správneho nastavenia vedel slúžiť ako mestám, tak aj investorom, ale predovšetkým ľuďom, ktorí žijú v stavbou dotknutej lokalite. Rýchlou a nedôslednou prípravou zákona sa však zaviedol chaos. Samotný zákon nie je napísaný dobre a obsahuje mnoho nedostatkov. Preto sa dá očakávať, že v najbližšej dobe bude zákon opäť novelizovaný, prípadne budú upravené iné súvisiace zákony, či vyhlášky.

Investori sa zhodujú v názore, že nie je cieľom sa vyhýbať poplatku, ale pomôcť nastaviť zákon tak, aby bol prospešný pre všetkých a nevytváral priestor pre korupciu. Bude však potrebný čas, spolupráca s investormi a zlepšenie komunikácie štátu s investormi (napríklad prostredníctvom Inštitútu urbánneho

rozvoja IUR) a určite aj väčší tlak zo strany verejnosti. Ak napríklad developer bytového projektu uverejní k cene bytu a DPH aj výšku poplatku, ktorú konečný užívateľ zaplatil k cene bytu za to, že lokalita, v ktorej býva, bude kvalitnejšia, veríme, že sa ľudia začnú viac pýtať, na čo sa peniaze použili. Pretože nikto nechce, aby skončili v čiernej diere.

Aktuálne platný developerský poplatok v bratislavských mestských častiach v prehľadných tabuľkách:

Tabuľka č.1: Aktuálne platný developerský poplatok v bratislavských mestských častiach

Tabuľka č.2: Pokračovanie - Aktuálne platný developerský poplatok v bratislavských mestských častiach

28.03.2017 08:52, Atrios