

# Využívajú developeri v Tatrách dostatočne eurofondy?



Author: | Published: 21.10.2008

No aj tu Tatry odhalili svoje nedostatky. Dnes je o nich známe, že sa tu stretávajú dva navzájom protichodné názorové prúdy. Stelesňujú ich jednak tí, ktorých sem priťahuje vidina atraktívneho zhodnotenia investícií, no zároveň aj tí, čo sa tomuto rozmachu z rôznych dôvodov bránia. A niekde medzi nimi stojí skutočnosť, ktorá obidve skupiny spája a súčasne rozdeľuje - neschválený územný plán mesta Vysoké Tatry.

## Stavebný rozmach - masívny a nekoordinovaný

Bez ohľadu na plusy či mínusy vyššie spomenutého je nepochybné, že tatranská veterná kalamita urýchlila na území Vysokých Tatier procesy, ktoré by toto jedinečné mesto tak či tak neobišli. Tým, čo sa stalo, sa však do značnej miery zjednodušili postupy tých developerov, ktorí si svoje investičné zámery starostlivo pripravovali už predtým, než k pohrome došlo. Žiada sa však súčasne pripomenúť, že s jej pomocou sa k ich zámerom mohli pripojiť aj tí, ktorí možno o investovaní do nehnuteľností v tomto regióne ani len neuvažovali. Je to možno paradox, ale Tatry na jednej strane kalamitou utrpeli, na strane druhej sa stali novodobým developerským „Klondaikom“.

Vzhľadom na jedinečnosť a atraktívnosť prostredia Vysokých Tatier, ktoré je zároveň národným parkom a jedným zo zdrojov pozitívneho vývoja ekonomiky na Slovensku, vznikol v oblasti stavebníctva značný prebytok investičných prostriedkov, ktoré chcú developerské a stavebné spoločnosti pochopiteľne umiestniť tam, kde im to prinesie čo najlepšie zhodnotenie.

Preto sme v dnešných časoch svedkami investícií masívnejšieho charakteru. Vo všetkých významných centrách biznisu a turizmu vyrastajú nové centrá, viacúčelové komplexy, luxusné strediská, hotely a v neposlednom rade toľko diskutované apartmánové domy. Prudký posun v tejto oblasti je vidieť hádam najviac v Bratislave, Vysokých Tatrách, Donovaloch, Žiline, Košiciach či v mnohých ďalších mestách.



Je nepopierateľné, že Vysoké Tatry, ak chcú zlepšiť svoju atraktivitu a služby, musia toho v tejto oblasti ešte mnohé prekonať. A je rovnako evidentné, že posledný takýto ich masívny rozvoj bol príznačný pre 70. roky minulého storočia. Je však naivné myslieť si, že dnešný obrovský a nekoordinovaný stavebný rozmach posunie toto mesto jedine správnym smerom. Bez rešpektovania obmedzenej kapacity daného územia a vzájomnej koordinácie všetkých relevantných partnerov, medzi ktorých patria samospráva, Správa a Štátne lesy TANAP-u, ekonomické subjekty, tretí sektor a v neposlednom rade aj samotní občania, sa môže tento stavebný rozmach obrátiť proti všetkým.

### Faktory slabého využívania európskych zdrojov

O nevyhnutnosti spoločnej koordinácie rozvoja územia Národného parku Vysoké Tatry už toho bolo od povestnej kalamity povedané veľa, no dodnes sa z toho ujalo iba veľmi málo. Tatranská pôda nie je totiž veľmi úrodná. Žiaľ, navonok to skutočne vyzerá tak, akoby tu vyhrával biznis nad snahou o vyváženosť a rozumný postup. A v tejto oblasti sa naskytá možnosť, ktorá je kľúčová, no opäť - málo využívaná.

Nevýraznú absorpčnú schopnosť investícií vo Vysokých Tatrách, spolufinancovanú zdrojmi EÚ, spôsobujú viaceré faktory.

### Náročný administratívny postup

Uspieť vo výzvach operačných programov na podporu investícií v oblasti cestovného ruchu je len začiatok cesty k úspechu. Tým náročnejším procesom je samotná implementácia projektu kumulujúca v sebe množstvo administratívnych činností, ktoré je žiadateľ povinný dodržať - napríklad zabezpečenie všetkých potrebných povolení, environmentálnych štúdií, štúdií uskutočniteľnosti, vypracovanie schém návratnosti zdrojov, vyhlásenie, realizácia a dodržanie pravidiel verejnej obchodnej súťaže, pravidelný interný a externý monitoring, publicita, klasifikácia oprávnených výdavkov, spracovanie žiadostí o refundáciu platieb, finančné prekleňovanie či dlhodobjšie sledovanie dopadov projektu. S niektorými týmito krokmi sa stavebné spoločnosti bežne nestretávajú, čo štrukturálnym fondom EÚ určite nepridáva na zaujímavosti.

### Nedostatočná orientácia v možnostiach

SR sa momentálne nachádza v prelomovom období, keď uzatvára finančnú implementáciu štrukturálnych fondov skráteného plánovacieho obdobia rokov 2004 až 2006. Za tento pomerne krátky čas stihla prostredníctvom sektorového operačného programu Priemysel a služby podporiť len niekoľko ukázkových projektov, ktoré sa dnes môžu považovať za príklad postupu developerov pri využívaní eurofondov. Skúseností v tejto oblasti je však stále málo a súčasné plánovacie obdobie 2007 až 2013 je momentálne iba v štádiu úvodných výziev na podávanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok. Je preto veľmi ťažké odhadnúť, ktoré z developerských spoločností sa budú zaujímať o spolufinancovanie vlastných podnikateľských zámerov aj z Operačného programu Konkurencieschopnosť a hospodársky rast v oblasti rozvoja infraštruktúry a služieb cestovného ruchu vo Vysokých Tatrách.

### Zdlhavosť procesu implementácie



Súčasný masívny stavebný rozmach v meste Vysoké Tatry je poznačený niekoľkými zásadnými faktormi, ktoré motivujú dnešných developerov postupovať v realizácii svojich investícií čo najrýchlejšie a za čo najvýhodnejších podmienok. Je to v prvom rade pozitívny vývoj slovenskej ekonomiky a progresívne trendy v stavebníctve, ktoré kumulujú zisky stavebným spoločnostiam, a tie ich chcú opätovne pretaviť do ďalších investičných a tiež ziskových aktivít. Ďalej tu zohrávajú rolu pomerne masívny nárast cien vstupov, silnejúca kúpyschopnosť obyvateľstva Slovenska, ako aj neustále sa zvyšujúci záujem zahraničných klientov o kúpu lukratívnych nehnuteľností v ešte lukratívnejších lokalitách Slovenska. No a v neposlednom rade sú to aj určité výhody či nevýhody súvisiace s prechodom slovenskej ekonomiky na jednotnú európsku menu a možno aj globálne ekonomické turbulencie naštartované hypotekárnou krízou v USA. A práve relatívna zdĺhavosť administratívneho procesu implementácie takýchto projektov je ďalšou závažnou prekážkou dnes pomerne malého záujmu investorov o realizáciu investícií v kombinácii s eurofondmi.

### Záväznosť časového využitia

Špecifickosť implementovaných projektov umožňuje položiť si otázku, čo investori vo Vysokých Tatrách v skutočnosti chcú: rozvíjať služby a podieľať sa na nich, alebo len rýchlo postaviť a so ziskom predat? Mnohým zainteresovaným je odpoveď jasná už teraz. Ale predsa - ak sa niekto z developerov bude uchádzať o finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov a uspeje, zároveň sa zaviazá, že výsledok svojej investičnej činnosti bude využívať na určité - minimálne päťročné časové obdobie, bez zmeny vlastnickej štruktúry a zámerov takto vybudovanej investície. Teda koľko sa medzi toľkými investormi nájde takých, ktorí to s rozvojom služieb v cestovnom ruchu na území mesta Vysoké Tatry myslia naozaj vážne?

Celkom určite by sa dalo nájsť ešte mnoho dôvodov, prečo a či vôbec využívajú developerské spoločnosti štrukturálne fondy na financovanie svojich aktivít. Vyššie spomenuté však možno považovať za najdôležitejšie preto, aby sa nad nimi zamysleli všetky zainteresované strany a hľadali k nim aj spoločné východiská a riešenia.

### Projekty musia podporiť udržateľný rozvoj



V konečnom dôsledku - ak by sme si chceli odpovedať na otázku, či využívajú developerské spoločnosti na realizáciu svojich zámerov aj pomoc štrukturálnych fondov EÚ - našli by sme aj v našom tatranskom či podtatranskom regióne niekoľko, hoci málo pozitívnych príkladov. Tie však skôr potvrdzujú úprimnú snahu o dlhodobý rozvoj služieb v oblasti cestovného ruchu pod Tatrami, ako len rýchle zhodnotenie vložených investícií. Ako príklad stačí uviesť spoločnosť Golf International, ktorá na otvorenie golfového ihriska vo Veľkej Lomnici použila aj prostriedky z eurofondov. Nepochybne ide o významnú investíciu v našom regióne, ktorá je zároveň pozitívnym prínosom pre zatraktívnenie celého regiónu. Ďalším pozitívnym príkladom môže byť časť infraštruktúry aquaparku Tatralandia pri Liptovskom Mikuláši.

Rovnako treba vyzdvihnúť projektové aktivity Sanatória Tatranská Kotlina, ktoré ako jedno z mála zariadení tohto typu získalo nie raz finančné prostriedky na skvalitnenie služieb v cestovnom ruchu. Svojimi aktivitami sa snaží o transformáciu bývalého zariadenia liečebného typu na zariadenie viacúčelového charakteru, ktoré dokáže ponúknuť svoje služby nielen pacientom, ale aj vlastným hotelovým hosťom. Takýchto pozitívnych príkladov je vo Vysokých Tatrách naozaj stále málo.

Štrukturálne fondy Európskej únie prostredníctvom Národného strategického referenčného rámca SR na programové obdobie 2007 až 2013, Operačného programu Konkurencieschopnosť a hospodársky rast určeného pre podnikateľské subjekty a zároveň Regionálneho operačného programu pre samosprávy a tretí sektor otvárajú široké možnosti spojenia záujmov všetkých zúčastnených strán. Medzi nimi však treba hľadať také, ktoré sú spoločné a prospešné dlhodobému, vyváženému a udržateľnému rozvoju Vysokých Tatier, vrátane všetkých jeho prirodzených subsystémov.

Skutočný rozvoj kvality služieb si vyžaduje omnoho viac, ako len rýchle investície do nehnuteľností. Ide v prvom rade o nadimenzovanie územia tak, aby bolo schopné prijať zvýšený počet návštevníkov, dopravy, zásobovania a nezhoršovať už aj tak značne poškodený stav životného prostredia, ale naopak - prispievať k jeho ochrane a trvalej udržateľnosti. Toto všetko zostane zrejme na pleciah samosprávy mesta Vysoké Tatry, ktorá dnes napriek chýbajúcemu územnému plánu rozhoduje o povolení či nepovolení stavby na svojom území. Pokiaľ investície do rozšírených lôžkových kapacít neprinesú zároveň očakávané vedľajšie pozitívne efekty rozvoja infraštruktúry, počká si tento problém na samosprávu neskôr, no o to vypuklejšie a páľčivejšie.

*Autor je riaditeľom RRA Tatry-Spiš.*

---

21.10.2008 17:31,

Stavebné  
fórum.sk