

Chystaný poplatok zaťaží novú výstavbu - ceny nehnuteľností porastú.



Author: IUR | Published: 30.09.2015

Inštitút urbánneho rozvoja (IUR) sa témou poplatku za rozvoj zaoberá už od svojho vzniku a preto podporuje aj myšlienku upraviť poplatok zákonom. Zavedením poplatku za rozvoj, ktorý úspešne funguje vo viacerých krajinách sveta, by sa na Slovensko vniesli pravidlá pri výstavbe nových projektov, a ak bude zákon správne nastavený, môže znamenať win-win situáciu pre všetkých. Poplatok má potenciál priniesť vopred čitateľné požiadavky mesta voči stavebníkom, mestu zaručiť finančný príspevok na budovanie infraštruktúry a následná kvalitnejšia infraštruktúra zlepši prostredie aj „starousadlíkom“ v okolí novej výstavby.

„Cieľom návrhu zákona o miestnom poplatku za rozvoj je zavedenie pravidiel pri prispievaní na rozvoj infraštruktúry. Zákon by mal zabezpečiť, aby prispieval každý, kto akýmkoľvek spôsobom prináša do dnešného prostredia „záťaž“ vo forme novej výstavby. Aby bol poplatok férový, tak by mali prispievať všetci, to znamená tak stavebník napr. jedného rodinného domu, ako aj developer budujúci novú štvrť so stovkami bytov. Samozrejme každý proporčne k množstvu nadzemnej podlažnej plochy, ktorú do prostredia umiestňuje,“ uviedol architekt Drahan Petrovič, spoluzakladateľ IUR.

Návrh zákona, ktorý do parlamentu predložili poslanci Igor Choma a Richard Raši má však viacero zásadných problémov a vzbudzuje obavy, že sa jedná len o ďalšiu daň. V aktuálnej podobe, na rozdiel od pôvodného zámeru, vytvára navyše reálne predpoklady na vznik korupčného prostredia, zníženie transparentnosti a predraženie výstavby.

Niekoľko vybraných problémov z návrhu zákona:

Interval sadzby poplatku za rozvoj - od 10 do 45 €/m² nadzemnej podlažnej plochy. Uvedené sadzby sú v návrhu zákona nereálne vysoké a bez náležitých prepočtov ich oprávnenosti. Rovnako ani obce nebudú mať povinnosť vypracovať základnú „ekonomiku“ územia (ako sa uvádza v dôvodovej správe), nakoľko táto časť bola z návrhu zákona počas jeho prípravy odstránená. IUR navrhuje interval sadzby od 0 do 10 €/m². Pri malom rodinnom dome s hrubou podlažnou plochou 100m² by bol maximálny poplatok 1000,-€ Vyššie sadzby majú vplyv na zníženie dostupnosti bývania (pri rezidenčnej výstavbe) a rast finančného zaťaženia pre podnikateľský sektor (pri inej výstavbe). Pri vyššie uvedenom rodinnom dome by mohol byť pri navrhovaných sadzbách poplatok až 4 500,- €. Obdobne by sa pohybovalo aj rozpätie poplatkov pripadajúcich na jede nbyt - 3 000,- € az 7.000,- € v závislosti od jeho veľkosti.

Možnosti stanoviť poplatok na rôzne (aj veľmi malé) územia umožňuje diskrimináciu stavebníkov a podporuje korupčné prostredie. Návrh umožňuje obciam vymedziť ulicami, opäť bez akéhokoľvek relevantného podkladu (!), aj minimálne územie a v ňom konkrétnemu typu stavieb stanoviť maximálny poplatok, zatiaľ čo stavby v území doslova cez ulicu nemusia byť zatiaľčené poplatkom vôbec. Možnosť účelového použitia (či až zneužitia) poplatku proti jednotlivým projektom dáva aj možnosť meniť poplatok každý rok. Na rozdiel od daní z nehnuteľností neexistuje maximálny rozptyl medzi najviac a najmenej zatiaľčeným územím, resp. medzi najviac a najmenej zatiaľčeným typom stavby. Aj s ohľadom na niektoré vyjadrenia komunálnych politikov existujú obavy, kedy obec spoplatní výstavbu bytovky (developera), zatiaľ čo rodinné domy (voliča) nezatiaľčí poplatkom. Urbanisti ale vedia, že práve územie s vyššou hustotou obyvateľstva (bytovky) znižuje požiadavky na základnú infraštruktúru, zatiaľ čo práve rodinné domy sú náročné na rozsiahle siete ciest, chodníkov, kanalizácie a pod. Dôležité je uvedomiť si aj to, že poplatky pri bytovke budú v konečnom dôsledku znášať bežní ľudia - majitelia nových bytov.

Nemožný zápočet = dvojité spoplatnenie. Zákon neobsahuje možnosť zápočtu investícií, ktoré na základe požiadavky samosprávy realizuje do verejnej infraštruktúry sám stavebník. Aj keď deklarovaným zámerom zákona bolo štandardizovať prispievanie do verejnej infraštruktúry, bez možnosti zápočtu ostáva dnešný, netransparentný, až korupčný stav. Z praxe: Obec nebude povinná realizovať z výnosov z poplatku konkrétne investície (rozšírenie cesty, úpravu príslušného parku a pod.), pričom ich realizácia bude podmienkou kolaudácie spoplatnenej stavby. Pri súčasnom nastavení návrhu zákona nastane situácia, keď stavebník postaví infraštruktúru sám a ešte na ňu zaplatí aj poplatok obci. Zachová sa tak dnešný systém ad-hoc rokovaní s mestom a navyše pribudne poplatok.

„Žiaľ, po dôslednej analýze môžeme skonštatovať, že návrh zákona o miestnom poplatku za rozvoj namiesto riešenia už existujúcich problémov, pridáva nové. Navrhovaný mechanizmus určovania a výberu poplatku, napriek zámeru jeho autorov, vytvára priestor na korupčné správanie a priamo zvýši ceny nových nehnuteľností. IUR aktuálne komunikuje s predkladateľmi návrhu zákona o možnostiach predstaviť naše návrhy a poskytnúť súčinnosť pri príprave pozmeňujúcich návrhov. Pánovi poslancovi Chomovi chcem aj touto cestou poďakovať za deklarovanú ochotu rokovať o možných zmenách pred druhým čítaním zákona. Sme presvedčení, že našim spoločným záujmom je kvalitne pripravený zákon, ktorý bude prínosom pre všetkých.“ Juraj Suchánek, výkonný riaditeľ IUR.

30.09.2015 11:23, IUR