

# Mladé rodiny v bytoch prispejú na škôlky pre ľudí v rodinných domoch.



Author: IUR | Published: 02.12.2015

Inštitút urbánneho rozvoja (IUR) sa témou poplatku za rozvoj zaoberá už od svojho vzniku a preto podporuje aj myšlienku upraviť poplatok zákonom. Zavedením kvalitného zákona o poplatku za rozvoj, ktorý úspešne funguje vo viacerých krajinách sveta, by sa na Slovensko vniesli pravidlá pri výstavbe nových projektov. Žiaľ, ako sme upozorňovali už pri predložení návrhu zákona do parlamentu, zákon bol šitý horúcou ihlou, bez odbornej diskusie a nenaplnia ambície, ktoré sa uvádzali v dôvodovej správe. Schválený zákon neprinesie ani vopred čitateľné požiadavky mesta voči stavebníkom, ani nezaručí finančný príspevok obciam na budovanie infraštruktúry. V realite bude znamenať len ďalšiu nesystémovú daň, ktorá predraží novú výstavbu.

*„Zákon od poslancov a primátorov Igora Chomu a Richarda Rašeho pociťtia najmä mladé rodiny, ktoré si riešia bývanie v bytovkách, keď sa budú prostredníctvom poplatku za rozvoj skladať na škôlky, školy, cesty a inú infraštruktúru aj v prospech majetnejších spoluobčanov z nových rodinných domov.“ uviedol Ing. Juraj Suchánek, výkonný riaditeľ IUR.*

Práve na návrh predkladateľov boli z predmetu poplatku za rozvoj nesystémovo vylúčené rodinné domy s rozlohou do 150 m<sup>2</sup>. Pôvodne zákon predpokladal, že prispievať bude každý stavebník podľa miery, akou jeho stavba zatťažuje infraštruktúru územia. Nelogickým vylúčením rodinných domov predkladateľa zákona znevýhodnili výstavbu v mestách a podporili suburbanizáciu aj s jej negatívnymi dôsledkami. Starostovia obcí s rozsiahlou výstavbou rodinných domov ostanú, „vd'aka“ uvedenej výnimke, naďalej bez možnosti legálne vyberať od stavebníkov príspevky na infraštruktúru a aj v súčasnosti medializované problémy s (ne)dobrovoľnými darmi ostanú bez riešenia.

Juraj Suchánek upozornil aj na ďalší dôsledok neodbornej a zmätočnej prípravy zákona: „Napriek opakovaným upozorneniam IUR na potrebu dopracovať zákon predkladatelia odmietli ďalšie rokovania a prijali zákon tak, že prakticky spoplatňuje aj všetky rekonštrukcie, pri ktorých je potrebné stavebné povolenie. V snahe urýchlene schváliť zákon ignorovali upozornenie na dopady ktoré vyplývali z napohľad drobných legislatívno-technických zmien. Výsledkom takéhoto konania je, že ak sa obyvatelia bytovky rozhodnú pre obnovu svojho bytového domu, bude ich snaha zlepšiť si bývanie „odmenená“ poplatkom vo výške niekoľko desiatok tisíc eur na bytovku.“

Návrh zákona, ktorý do parlamentu predložili poslanci Igor Choma a Richard Raši a ktorý v tret'om čítaní

schválili poslanci NR SR sa radikálne odchytil od pôvodne deklarovaneho zámeru a je zrejmé, že sa jedná len o ďalšiu daň na naplnenie prázdnych obecných pokladníc. V aktuálnej podobe, na rozdiel od pôvodného zámeru, vytvára navyše reálne predpoklady na vznik korupčného prostredia, zníženie transparentnosti a predrazenie výstavby.

## Niekoľko ďalších problémov z návrhu zákona:

Interval sadzby poplatku za rozvoj - od 10 do 35 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Vyššie sadzby majú vplyv na zníženie dostupnosti bývania (pri rezidenčnej výstavbe) a rast finančného zaťaženia pre podnikateľský sektor (pri inej výstavbe). Už pri malom byte s rozlohou 50 m<sup>2</sup> by mohol byť poplatok pri navrhovaných sadzbách (spolu s podielom na spoločných priestoroch a s DPH) až 2 625,- €. V lokalitách, kde sa cena bytu s uvedenou rozlohou pohybuje okolo 50 000,- € to predstavuje viac ako 5% z ceny bytu.

Možnosť stanoviť poplatok na rôzne územia umožňuje diskrimináciu stavebníkov a podporuje korupčné prostredie. Návrh umožňuje obciam spoplatniť aj malé územie, na ktorom žije len 5% obyvateľov maximálnou sadzbou (bez akéhokoľvek relevantného podkladu), zatiaľ čo stavby v území doslova cez ulicu nemusia byť zaťažené 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 zaťaženým územím, resp. medzi najviac a najmenej zaťaženým typom stavby. Aj s ohľadom na nesytemové vyňatie rodinných domov sa potvrdili naše predošlé obavy, že komunálni politici nemajú záujem o tvorbu štandardného prostredia s poplatkom závislým na tom, ako stavba zaťažuje územie, ale že poplatok chápu len ako ďalší zdroj príjmu pre obce. Dôležité je ale 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 nezmenený. Z praxe: Obec nebude povinná realizovať z výnosov z poplatku konkrétne investície (rozšírenie cesty, úpravu priľahlého 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 za ňu zaplatí aj poplatok obci. Zachová sa tak dnešný systém ad-hoc rokovaní s mestom a navyše pribudne poplatok.

*„Žiaľ dnes môžeme len skonštatovať, že schválený návrh zákona o miestnom poplatku za rozvoj namiesto riešenia už existujúcich problémov, len pridáva problémy nové. Nelogické spoplatnenie rekonštrukcií, nesytemová výnimka pre rodinné domy, ako aj pretrvávajúce problémy pri mechanizme určovania a výberu poplatku vytvárajú priestor na korupčné správanie a priamo zvyšujú ceny nových nehnuteľností. Z uvedených dôvodov sa IUR bude snažiť, aby sa uvedená právna úprava zmenila.“* Juraj Suchánek, výkonný riaditeľ IUR.

---

02.12.2015 08:00, IUR