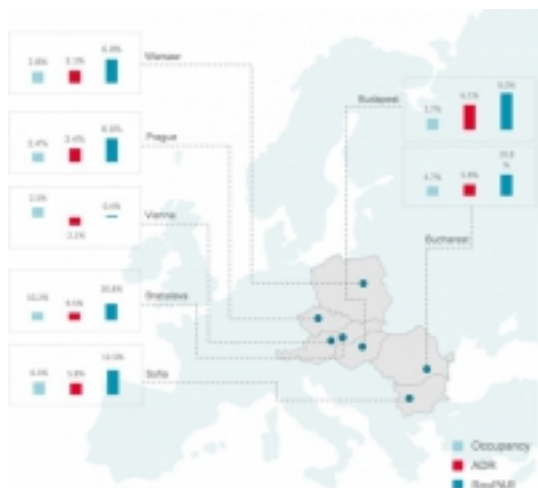


Poplatok za rozvoj: Premárnená šanca



Author: IUR & spoločnosť ATRIOS | Published: 16.03.2017

Regulárny a transparentný príspevok stavebníkov na rozvoj dotknutých miest a obcí je dobrá myšlienka. Potvrdzujú to aj príklady z iných krajín. To, čo sa však udialo na Slovensku okolo prípravy znenia zákona o poplatku za rozvoj, je premárnená šanca. Chaotické znenie len čiastočne napravila novela a dnes, keď už poplatok mnohé samosprávy v Bratislave a okolí zaviedli, stále nie sú zrejmé všetky dopady v praxi.

Na tom sa zhodli predstavitelia developerských spoločností, urbanisti i právnici počas diskusie na Atrios business raňajkách, ktoré sa uskutočnili 1. marca v Bratislave.

„Poplatok má zmysel, len zákon je zle napísaný,“ zhrnul výsledky diskusie Peter Kysela zo spoločnosti ATRIOS.

Dvojité zaťaženie a úľava na nelogickom základe

Z pohľadu veľkých investorov je alarmujúce, že aj novelizované znenie do budúcnosti nebráni dvojitému zaťaženiu stavebníkov, keď samospráva vyrobí nielen poplatok za rozvoj, no bude trvať ešte na ďalších investíciách, ktoré mal poplatok nahradiť.

„V prechodnom ustanovení legislatívci mysleli len na projekty s územným rozhodnutím s dňom právoplatnosti spred konca uplynulého roka, v ktorých už nejaké záväzky samosprávy developerom stanovili,“ povedal výkonný riaditeľ IUR Juraj Suchánek.

Sporné je podľa viacerých napríklad aj zavedenie odpočítateľnej položky 60 m² z plochy stavby.

Poslanci to zdôvodňovali právnym predpisom, ktorý definuje podlahovú plochu bežného štandardu nájomných bytov pri poskytovaní dotácie na ich obstaranie. V praxi však odpočítateľnú položku pocítia len stavebníci rodinných domov, nakoľko pri výstavbe bytového domu napríklad s dvadsiatimi bytmi je odpočítateľná položka len tri štvorcové metre na byt.

„Opäť teda ide o nezmyselnú preferenciu výstavby samostatne stojacich rodinných domov, ktoré kladú najväčšie nároky na infraštruktúru,“ vysvetlil výkonný riaditeľ IUR.

Priestor pre korupciu

Dagmar Yoder, advokátka v spoločnosti Deloitte Legal, nevyučuje, že súčasné znenie zákona dáva priestor pre korupciu. Niektorí stavebníci sa najmä v obciach, kde je malý počet poslancov, môžu pokúsiť ovplyvniť ich s cieľom, aby poplatok zavedený v príslušnej obci bol čo najnižší. Mnohé samosprávy totiž nemajú územno-plánovacie dokumenty, z ktorých by bolo možné odvodiť výšku poplatku zodpovedajúcu reálnym potrebám daného územia, pričom zákon samotný povinnosť zohľadniť také potreby ani neukladá.

Dagmar Yoder tiež v svojej prezentácii upozornila na riziko umelého zdržiavania vydania stavebného povolenia, keďže všeobecne záväzné nariadenie ohľadom ustanovenia resp. zmeny sadzby poplatku možno vydať len k 1. januáru kalendárneho roka a podobne. Ako sa zhodli účastníci diskusie, priestor pre korupciu je daný aj tým, že stavebník síce má povinnosť zaplatiť sumu poplatku do 15-tich dní od vyrubenia, obec však má na vyrubenie poplatku až päť rokov od skončenia roka, v ktorom poplatková povinnosť vznikla. To môže viesť k odlišnému prístupu samosprávy k rôznym stavebníkom.

K závažným nedostatkom podľa viacerých patrí aj možná netransparentnosť použitia poplatkov, pretože zákon neukladá povinnosť preukazovať účelné vynaloženie výnosov z poplatku a zároveň chýba prepojenie na ďalšiu legislatívu, ktorá upravuje financovanie a vyúčtovanie príjmov a výdavkov v obciach.

K zmätočným situáciám pri uplatňovaní príspevku povedie to, že mnohé procesy nie sú v zákone jasne nastavené. Zákon navyše vo viacerých ustanoveniach umožňuje rôzny výklad (pri zmenách účelu užívania stavby a podobne), na čo už v praxi narážajú prví stavebníci.

Spolupráca verzus daň za každú cenu

Toto sú len niektoré zásadné problémy, ktorých sa diskusia dotkla a nie je v možnostiach blogu vymenovať všetky. Stretnutie však ukázalo to, že je nutná ďalšia diskusia o zmenách zákona, a to predovšetkým na odbornom základe a s obmedzením politických tlakov. Zákon a jeho súčasné nie príliš šťastné znenie je totiž výsledkom poslaneckých návrhov, nikdy neprešiel riadnym medzirezortným pripomienkovaním. Mnohé ustanovenia a zmeny sa doň zapracovávali doslova na poslednú chvíľu a nebolo ani úplne zrejmé, ktoré a v akom znení sa dostanú pri schvaľovaní do pléna.

Rétorika aj správanie sa poslancov žiaľ skĺzlo do polohy, že nenásytných developerov treba, nech sa deje čokoľvek, zinkasovať novou formou dane. Aj sami poslanci niekedy zabúdali na to, že nejde len o veľké firmy, no aj o drobných stavebníkov, ktorí však svojou individuálnou zástavbou dokážu pokryť veľké územia s vysokými nárokmi na infraštruktúru.

Z procesu tvorby i uplatňovania zákona sa celkom stratil základný úmysel, s ktorým napokon developeri sami na začiatku prišli, pretože by mohlo ísť o správnu vec.

Je ním zmysluplná a transparentná spolupráca a regulárne finančné spolupodieľanie sa všetkých dotknutých subjektov na rozvoji územia, v ktorom všetci žijeme, pracujeme a podnikáme.

Niekoľko čísiel nakoniec

Pri poplatku za rozvoj nejde o nízke sumy. Tu sú tri príklady za všetky. Vychádzame z nich z reálnych sadzieb, ktoré už samosprávy vo viacerých prípadoch vo svojich VZN-kách v Bratislave a okolí schválili. Z týchto príkladov je zrejmé, že výstavba sa predraží nielen developerom (ktorí budú nútení zohľadniť poplatok v cenách nehnuteľností), no aj individuálnym stavebníkom.

- Pokiaľ investor postaví napríklad bytovku s 20 bytmi s rozlohou po 80 m², predstavuje to celkovú podlažnú plochu (vrátane spoločných priestorov asi 1900 m². Po odpočítaní 60 m² sa náklady na jeden byt zvýšia až o 3220 eur (pri sadzbe 35 eur/m²).
- Pri rodinnom dome o celkovej podlažnej ploche 220 m² nový poplatok v čase pred začiatkom výstavby stavebníka zaťaží sumou 5 600 eur (pri zohľadnení odpočítateľnej položky 60 m² a s sadzbe

35 eur/m²). Pokiaľ by obec, mesto či mestská časť ustanovila sadzbu napríklad 20 eur/m², stavebník na poplatku samospráve odvedie 3 200 eur.

- Investor do haly o celkovej podlažnej ploche 100 000 m² pri sadzbe 20 eur/m² (takúto sadzbu má napríklad Senec) zaplatí poplatok za rozvoj vo výške dva milióny eur. Môže sa však stať, že v rámci ďalších, takzvaných vyžiadanych investícií, bude musieť okrem stavby samotnej vynaložiť ďalšie milióny eur do cestnej infraštruktúry či iných stavieb.

16.03.2017 08:00, IUR & spoločnosť ATRIOS