

Nespravodlivý poplatok za rozvoj opäť v parlamente



Author: IUR | Published: 22.09.2016

Na nedostatky upozorňujeme už od začiatku prípravy zákona. Žiaľ bez otvorenej či konštruktívnej odozvy kompetentných ministerstiev, úradu vlády, poslancov a iných vládnych inštitúcií a či vládnych poradcov. S blížiacou sa účinnosťou zákona sa ozývajú aj ďalší, ktorí vidia dopady nekvalitne pripraveného zákona na ďalšie a ďalšie oblasti národného hospodárstva,“ hovorí Juraj Suchánek, výkonný riaditeľ Inštitútu urbánneho rozvoja (IUR).

Podľa stanoviska niektorých právnikov je tiež možné, že zákon o miestnom poplatku za rozvoj odporuje vo viacerých bodoch odporuje Ústave SR.

Dopady zákona preto budú musieť bezprostredne náhradnými opatreniami riešiť viaceré ministerstvá.

- Ministerstvo hospodárstva SR v oblasti prílivu a rozvoja investícií, kvality podnikateľského prostredia pre veľkých, no aj stredných a malých podnikateľov. Investorovi - napríklad dodávateľovi komponentov pre v SR strategický automobilový priemysel - poplatok predraží výstavbu napríklad montážnej haly o podlahovej ploche vyše 100-tisíc štvorcových metrov, kde by zamestnal okolo jeden a pol tisíce zamestnancov aj o sumu vyššiu ako 3,5 milióna eur.
- Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v oblasti zateplovania a zvyhodňovania neželanej suburbanizácie - rozvoja satelitných mestečiek. Zateplenie bytovky nový poplatok vlastníkom paneláku predraží o 10 až 30 percent, čo možno považovať skôr za trest za to, že sa snažia zmodernizovať svoj dom, a tak o. i. prispieť aj k napĺňaniu medzinárodných záväzkov SR či k lepšiemu vzhľadu mesta/obce. Poplatok však skomplikuje aj rozsiahlejšie rekonštrukcie administratívnych a iných budov. Ďalšie opatrenia budú potrebné v súvislosti s predražením výstavby nájomného bývania a s rozvojom lokalít. Vyňatie rodinných domov do 150 m² priamo podporí rozvoj satelitov bez možnosti zabezpečenia zdrojov na nevyhnutnú infraštruktúru.
- Ministerstvo financií SR v oblasti dopadov viacnásobného zdanenia jednej stavby - daň z nehnuteľnosti plus nový poplatok, ďalej v oblasti hroziacich výpadkov v HDP pri poklese stavebnej výroby. Bonifikácia hypoték mladým ľuďom zároveň stráca zmysel - peniaze zo štátneho príspevku k hypotéke pôjdu na poplatok obci.
- Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR v oblasti sociálnych dávok a dopadu na zamestnanosť.
- NBS v oblasti hroziaceho neúmerneho rastu cien nehnuteľností, predídienie vzniku realitnej bubliny v Bratislave a okolí. Poplatok za výstavbu napríklad dvojizbového bytu o veľkosti 60 m² ho podľa výšky

poplatku upraveného v zákone predraží o 600 až 2100 eur (po započítaní podielu na spoločných priestoroch a DPH až o 3000 eur).

Najdôležitejšie nedostatky zákona a ako sa môžu prejaviť

1. Peniaze získané prostredníctvom poplatku nemusí obec či mesto použiť tam, kde územie zaťažila nová výstavba. V Bratislave sa tak môže napríklad stať, že peniaze, ktoré na poplatku odvedie stavebník v Petržalke, napokon využijú na výstavbu škôlky v inej mestskej časti a na investíciu do infraštruktúry pri jeho stavbe (cesty, osvetlenie, chodníky, ihriská, parky a podobne) už žiadne financie nezostanú.
2. Poplatok má zvýšiť príjem miest a obcí tak, aby mali financie na doplnenie infraštruktúry. Najväčšiu záťaž pre územie však predstavuje rozsiahla výstavba nových lokalít rodinných domov, pre ktoré ale zákon zaviedol výnimku z poplatku. V praxi to bude znamenať aj to, že na infraštruktúru pre obyvateľov rodinných domov budú prispievať menej solventní obyvatelia bytoviek.
3. Zákon nezmyslene zaťažuje poplatkom rekonštrukcie. Podľa zákona sa poplatok vzťahuje na každú stavbu pri vydaní stavebného povolenia (okrem výnimiek). Zaťažené sú tak stavby, ktoré neprinášajú novú záťaž do územia a pre ktoré je poplatok bezpredmetný.
4. Zákon umožňuje korupciu. Nerieši obmedzenie „vyvolaných investícií“ a rôznych dohôd, ktoré vyžadujú starostovia v súčasnosti od investorov. Reálne vzniká situácia, keď investor zaplatí poplatok za miestny rozvoj a ešte bude musieť zainvestovať do výstavby napríklad križovatky, alebo prispieť na rekonštrukciu škôlky. Oстане tak dlhé roky fungujúca „šedá zóna“. To sa zároveň sa prejaví na cene stavieb pre konečného spotrebiteľa.
5. Zvýšenie ceny bývania neprospeje už beztak nízkej mobilite pracovnej sily, prispeje však k možnému prepadu stavebnej aktivity s dopadom na zamestnanosť.
6. Podnikateľov predraží výstavbu neúmerne vysokým poplatkom (zákon umožňuje samospráve inkasovať poplatok 10 až 35 eur za každý, aj začatý, štvorcový meter podlahovej plochy nadzemnej časti stavby) výrazne obmedzí v ďalšom rozvoji (budovanie výrobných hál a podobne).

22.09.2016 09:14, IUR