

Akýkoľvek poplatok musí mať zmysel

Author: Juraj Púchlo | Published: 09.01.2017

Paradoxy, frustrácia a byrokracia

Slovensko je plné paradoxov. Paradoxná situácia je napríklad v hlavnom meste. Najdynamickejších developerský trh sa ďalej rozvíja najmä vďaka súkromným investíciám, nakoľko je vylúčený z väčšiny dotačných programov Európskej únie. Paradoxom je i fakt, že komerčným investorom a developerom namiesto pomoci a dialógu, do cesty prichádzajú často zbytočné obštrukcie. Primátor hlavného mesta Bratislavy Ivo Nesrovnal doslova povedal, že ľudia sa venujú nezmyselným procesom namiesto toho, aby sa venovali kvalitnej výstavbe. Bratislava má o.i. veľmi nešťastne rozdelenú zodpovednosť za stavebné konanie medzi magistrátom a 15 stavebných úradov. Hoci mesto samotné nemá záujem zdržiavať zmysluplné projekty, zakopáva o chýbajúce metodiky a komplikovanosť legislatívy. Ďalším paradoxom je, že na to, aby sa mesto rozvíjalo, je nutné opakovane zásadne meniť územný plán. V súčasnosti mesto rieši celý „balík“ projektov a zmien s poradovým číslom 4. Pritom ide o asi 80 rôznych projektov. Mesto vydáva záväzné stanoviská a príslušný stavebný úrad potom územné a stavebné rozhodnutie. Výsledkom uvedeného sú zdĺhavé procesy, nervozita, frustrácia a byrokracia.

Poplatok za rozvoj

Celú situáciu na stagnujúcom stavebnom trhu (stavebná produkcia sa podľa údajov Štatistického úradu SR znížila v októbri medzimesačne o -3,6 %) ešte „okorenil“ poplatok za rozvoj. Nový zákon o miestnom poplatku za rozvoj je účinný už od 1. 11. 2016, ale už dnes je zrejmé, že prejde mnohými úpravami a novelizáciami. O čo presne ide? Zákonom definovaní developeri budú po novom povinní pri nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia zaplatiť obci miestny poplatok za rozvoj od 10 do 35 € za každý (aj začatý) m² nadzemnej plochy definovanej stavby. Poplatok je príjmom rozpočtu obce a získané prostriedky sa použijú napríklad na výstavbu miestnej infraštruktúry. Opäť ale vzniká paradoxná situácia: namiesto istej ústretovosti voči komerčným subjektom, ktoré chcú seriózne rozvíjať obce (najmä také, kam nepritekajú eurodotácie) si mnohé stanovili výšku poplatku na hornej hranici. Pritom zavedenie poplatku je dobrovoľné, obce ho ani nemusia zaviesť. Napríklad v starších častiach Bratislavy tak môže nastať situácia, že sa výstavba a obnova budov výrazne utlmí, hoci amortizácia nehnuteľností a využívanie napríklad turistami či na kultúrne podujatia sa skôr zintenzívňuje. Výrazná disproporcia vo výške vybraných poplatkov vzniká aj z titulu nemožnosti postaviť napríklad v Starom meste veľkorozmerné logistické haly, pričom v okrajových častiach Bratislavy táto alternatíva existuje. Roman Talaš, predseda Inštitútu urbánneho rozvoja (IUR): „Verejná mienka je žiaľ nastavená negatívne, obyvatelia sa pozerajú na investora a developera a priori nepriateľsky. Pritom môžeme byť radi za každé investované euro. Investície zabezpečujú ekonomické, sociálne aj hospodárske napredovanie. Mesto by malo byť združujúcim prvkom, ktorý má prehľad v developerských aktivitách. Malo by vychádzať v ústrety a spájať sily, usmerňovať tak, aby si chránilo svoje záujmy a verejný priestor.“

„Nezodpovedanou otázkou zostáva, či poplatok za rozvoj bude jediným poplatkom, alebo bude mať developer ešte ďalšie povinnosti,“ upozornil Peter Ďanovský, daňový poradca a partner, TPA. Riaditeľ developerských projektov YIT Slovakia Radek Pšenička mu dáva za pravdu a hovorí dokonca o trojstupňovom spoplatnení: „Prvým je poplatok za rozvoj, potom vyvolané investície a do nákladov je potrebné zaradiť i čas strávený čakaním na príslušné povolenia. Ako príklad výšky poplatku za rozvoj uvediem projekt Bergamon (pozn. projekt v mestskej časti Ružinov v Bratislave), kde budeme musieť

zaplatiť 4 až 4,5 milióna eur navyše a doposiaľ nepoznáme presnú metodiku vyrubenia poplatku. Pritom ďalších 1 až 1,5 milióna eur bude stať rekonštrukcia príľahlej križovatky a úprava povrchu ulice.“

„Nebránime sa platiť poplatky, ale zákon považujeme za koncepčne nedoladený. IUR už ho veľmi správne pripomienkovala. V projekte Stanica nivy napríklad pribudnú autobusové pruhy a rozšíria sa cesty. Vybudujeme kompletne novú infraštruktúru, kanalizáciu, verejné osvetlenie a ďalší mestský mobiliár. Poplatok za rozvoj odhadujeme vo výške 5,3 milióna a musíme ho prirátat' k približne 24 miliónom eur vyvolaných investícií do spomínanej infraštruktúry,“ uviedol Jakub Gossányi, development manager, HB Reavis.

Transparentné poplatky, ktoré majú zmysel

„Poplatok za rozvoj funguje aj v iných krajinách. Povedzme vo Fínsku. Je tam však metodika, ktorá napríklad vychádza z rôznej hodnoty územia pred zmenou a po zmene územného plánu, pred stavebným a po stavebnom povolení. Celú infraštruktúru, škôlky, zeleň a dokonca aj zber odpadu zabezpečuje vo Fínsku obec. Od poplatku za rozvoj je odrátaná napríklad aj asanácia pôvodných budov. My ako developer teda nie sme proti poplatku, ale nech je transparentný a adekvátny,“ povedal R. Pšenička. Poplatok za rozvoj má byť finančný a protikorupčný nástroj obce. Mnohí sa však pýtajú, či pri individuálnom stanovovaní výšky sadzby a projektov, ktoré budú, či nebudú spadať pod povinnosť platby, sa opäť nevytvára priestor pre korupciu. Na zamyslenie je i alokácia vyzbieraných prostriedkov obcou, najmä transparentná verejná komunikácia ich využitia. Myšlienku, ktorá vhodne uzatvára polemiku nad legislatívou, vyslovil R. Talaš: „Najväčším limitom sú predpisy, ktoré si sami vytvárame a potom proti nim bojujeme.“

09.01.2017 08:38, Juraj Púchlo