

## **Miestny poplatok za rozvoj**

Materiál obsahuje :

- Zdôvodnenie prečo je poplatok dôležitým nástrojom rozvoja miesta
- Popis čo upravuje zákon o miestnom poplatku za rozvoj
- Odporúčanie či zaviesť poplatok v meste Trnava
- Odporúčanie či členiť alebo nečleniť územie mesta pri sadzbách poplatku
- Odporúčania návrhu sadzieb pre navrhovanú alternatívu 3
- Prílohy
  1. Popis ostatných alternatív, ktoré boli zvažované na začiatku prípravy materiálu
  2. Vysvetlenie k predmetu poplatku
  3. Návrh budov v zmysle klasifikácie budov
  4. Stanovisko k niektorým výhradám k zneniu zákona
  5. Stanovisko k poslaneckému návrhu zákona (SAS) na zrušenie zákona

Pri príprave podkladov na prijatie zákona bol poplatok za rozvoj definovaný nasledovne: „Rozvojové poplatky (pracovný názov) predstavujú miestny poplatok, ktorý platí investor, realizujúci výstavbu určitého objektu pri vydaní stavebného povolenia. Poplatok je určený na krytie kapitálových nákladov na vyvolané investície, súvisiace s dotyčnou stavbou, týkajúce sa následných zvýšených nárokov na služby, za ktoré je zodpovedná samospráva, čiže na vybudovanie, modernizáciu, alebo rozšírenie kapacít miestnej dopravnej, technickej alebo sociálnej infraštruktúry, ale aj na vysporiadanie nehnuteľnosti súvisiacich s výstavbou. Poplatkami je zaťažená bytová aj investičná výstavba, so všeobecnými výnimkami upravenými legislatívou v jednotlivých štátoch“.

## Prečo je poplatok dôležitým nástrojom rozvoja mesta

Intenzívna výstavba obchodných centier, bytových domov, polyfunkčných objektov, ale aj priemyselných areálov a kancelárií súkromných firiem prináša so sebou realizáciu súvisiacich a podmieňujúcich investícií. Príkladom sú nielen často spomínané parkoviská, ale aj iná dopravná infraštruktúra, technická a občianska vybavenosť. Realizácia týchto investícií sa presúva na plecia verejných inštitúcií, od ktorých sa očakáva, že ich budú hradiť zo svojich rozpočtov, prípadne formou úverov, resp. v prechodnom období z eurofondov. Takýto prístup však zaťažuje všetkých bývajúcich obyvateľov miest a obcí, pričom výhody z investícií majú najmä developeri, prípadne obmedzený okruh bývajúcich či nových obyvateľov miest. A preto je správne ak sa na rozvoji mesta podieľajú.

Vo svete existujú rôzne formy ako musí investor spolufinancovať vyvolané alebo súvisiace investície verejného sektora, alebo ako musí odvádzať daň, alebo poplatok za vylepšenie bonity jeho nehnuteľnosti z verejných investícií<sup>1</sup>.

Mestské orgány často diskutujú o úhrade nákladov na technickú a občiansku vybavenosť, spojených s novou výstavbou, presviedčajú investorov k realizácii investícií, ktoré často nesúvisia s ich činnosťou. Prichádza k snahám o ovplyvňovanie mestských orgánov v prípade odpustenia dodatočných investícií a ku korupčným praktikám. Naopak investori sú dotláčaní k často nezmyselným výdavkom v prípade, ak nebudú súhlasiť s požiadavkami miest.

Mesto Trnava zaznamenáva veľký rozmach výstavby už niekoľko rokov. V rokoch 2011 – 2015 bolo v meste postavených cca 362 tisíc m<sup>2</sup> úžitkovej plochy. Výstavba vyvoláva potreby budovania ďalšej technickej, ale aj sociálnej infraštruktúry, čo predstavuje tlak na výdavky v rozpočte samosprávy.

---

<sup>1</sup> Obdobný princíp existoval aj na Slovensku do roku 1989, kedy bolo potrebné v rámci väčších investícií definovať, kvantifikovať a oceniť podmieňujúce a súvisiace investície, dopravné, technickej vybavenosti a občianskej vybavenosti.

## Zákon o miestnom poplatku za rozvoj

Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov umožňuje obciam zaviesť „poplatok za rozvoj“, pričom rozhodnutie či tak urobí alebo nie, ponecháva na obci (meste). Ak sa ho obec (mesto) rozhodne zaviesť, musí tak urobiť prijatím – schválením všeobecne záväzného nariadenia (VZN).

Zámerom zákona je dobrovoľné zavedenie (rozhodnutie má v rukách obec) nového finančného nástroja do samosprávnej pôsobnosti obce, ktorý má plniť funkcie :

- príjmovú,
- rozvojovú,
- protikorupčnú,
- regulačnú.

Cieľom poplatku tiež je, aby sa záťaž novej výstavby nediala výhradne na úkor trvalo bývajúceho obyvateľstva, na úkor nevyhnutnej modernizácie existujúcich stavieb, areálov, ....aby sa tým nezvyšovalo napätie medzi rozvojom mesta a jeho prevádzkou a správou.

Ak sa obec rozhodne zaviesť poplatok, zákon ponecháva na obec (mesto) rôzne možnosti jeho aplikácie :

- stanoviť rôzne sadzby pre katastrálne územia alebo jednotlivú časť obce (mesta),
- stanoviť rôzne sadzby pre druhy stavby,
- použiť výnos na konkrétne definované kapitálové výdavky a na usporiadanie vlastníctva k pozemku na tento účel,
- rozhodnúť, kde sa využije výnos z poplatku,
- každoročne meniť sadzbu k 1. januáru kalendárneho roku.

V § 3 zákon vymedzuje predmet poplatku za rozvoj pozitívne (ods. 1) a negatívne (ods. 2) .

Poplatková povinnosť vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Poplatková povinnosť zaniká dňom, ktorým stavebné povolenie stratilo platnosť, ak súčasne poplatník nezačal stavbu realizovať. Poplatok za rozvoj sa vyrubuje rozhodnutím. Ide o osobitný druh daňového konania. Poplatok je splatný do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bol poplatok za rozvoj vyrubený.

Poplatníkom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej bolo ako stavebníkovi vydané stavebné povolenie. Poplatníkom nie je obec, samosprávny kraj alebo štát, ktorá ako stavebník uskutočňuje stavbu na svojom území.

Poplatok za rozvoj sa vypočíta ako súčin základu poplatku a sadzby poplatku za rozvoj, ktorá je platná ku dňu podania žiadosti o stavebné povolenie.

Základom poplatku za rozvoj je výmera nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby (v m<sup>2</sup>), pričom sa za podlahovú plochu nadzemnej časti stavby považuje súčet výmery všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby.

Zákon stanovuje, že sadzbu poplatku za rozvoj si určí obec, v rámci intervalu definovanom v zákone pre zákonom definované druhy stavieb. Sadzba je stanovená v rozmedzí 10 - 35 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy nadzemnej časti stavby.

Výnos z poplatku za rozvoj je príjmom rozpočtu obce.

Poznámky:

1. Zákon neukladá obci použiť výnos z poplatku v katastrálnom území, resp. jednotlivej časti mesta, teda tam, kde nová výstavba najviac zaťaží územie. Napriek tomu považujeme za vhodné pri zvažovaní použitia výnosu zohľadniť túto skutočnosť, najmä ak sa jedná o intenzívnu výstavbu
2. Zákon špeciálne nepredpisuje spôsob informovania obyvateľov o použití výnosu poplatku za rozvoj, napriek tomu sa domnievame, že nakoľko noví investori participujú na rozvoji mesta bolo by vhodné každoročne zverejniť správu o výnosoch poplatku a spôsobu ich použitia.

## Zaviesť alebo nezaviesť poplatok za rozvoj ?

Ako väčšina rozhodnutí, aj rozhodnutie o zavedení poplatku za rozvoj na území mesta Trnava, má svoje pozitívne aj negatívne stránky. Pre možnosť rozhodnúť sa, či poplatok Mesto Trnava zavedie, boli ako prvý krok pracovnou skupinou zosumarizované pozitíva a negatíva zavedenia poplatku za rozvoj.

### Pozitíva zavedenia poplatku za rozvoj :

- kladný dopad na rozpočet mesta (t.j. posilnenie príjmov mesta),
  - o viac vlastných finančných zdrojov na realizáciu: parkov resp. zelených plôch, komunitných centier, sociálnych zariadení pre starších ľudí, pre matky s deťmi, ihrísk, športovísk (kúpalísk), škôl, škôlok, otvorených priestranstiev, ulíc – miestnych komunikácií (kvalitnejšej infraštruktúry), čo sa výrazne prejaví v kvalite života občanov a návštevníkov,
  - o finančné prostriedky na usporiadanie vlastníctva pozemkov pod miestne komunikácie, parky, zeleň.
- poplatok vnesie do procesu výstavby poriadok a rovnaké pravidlá pre všetkých (každý prispeje mestu podielom vychádzajúcim z výmery nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby rovným dielom alebo podľa bonity lokality),
- zvýšenie priamej participácie nových investorov na rozvoji mesta,
- zvýšenie celkovej kvality života obyvateľov mesta, mesto môže byť aktívnejšie, resp. môže viac investovať do rozvoja územia,
- zhodnotenie okolia novej výstavby (ihriská, parky, škôlky, infraštruktúra),
- zvýšenie bonity nehnuteľností v dotknutom území,
- zlepšenie koordinácie výstavby infraštruktúry medzi stavebníkmi a samosprávou,
- možnosť regulácie výstavby (do určitej miery), príp. regulácie určitého druhu stavby,
- obmedzenie možnosti korupcie resp. klientelizmu,

### Negatíva zavedenia poplatku za rozvoj :

- zvýšenie cien bytov (1-3 %), ako aj iných stavieb,
- možný menší záujem investorov, t.j. odradenie od výstavby v určitých lokalitách mesta resp. na celom území mesta, najmä ak bude poplatok zle nastavený,

### Odhad prípadných ročných výnosov v k. ú. Trnava na základe štatistických údajov vedených stavebným úradom:

	pri jednotnej sadzbe (min. 10 €)	pri jednotnej sadzbe (max. 35 €)
r. 2011 :	539 680,- €	1 888 880,- €
r. 2012 :	204 680,- €	716 380,- €
r. 2013 :	1 333 400,- €	4 666 900,- €
r. 2014 :	284 510,- €	995 785,- €
r. 2015 :	657 710,- €	2 460 115,- €

čo znamená, že pri plošnej, jednotnej sadzbe 10 eur/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy mohlo mesto získať na zvýšenie kvality života v meste za 5 rokov cca 2,4 mil. eur, pri maximálnej sadzbe 35 eur/m<sup>2</sup> 10,7 mil. eur.

### **Odporúčanie č. 1:**

**Mesto Trnava zavedie miestny poplatok za rozvoj**

## Členiť mesto na jednotlivé časti, alebo nie?

Zákon umožňuje zaviesť poplatok (rôzny alebo rovnaký pre všetky druhy stavieb) na celom území mesta, alebo rôzny v katastrálnych územiach, ak má mesto viac katastrálnych území, alebo rôzne sadzby v jednotlivých častiach mesta pri dodržaní podmienky min. 5% podielu daňových poplatníkov v časti mesta.

- I. variant: nečleniť územie mesta/ územie celého mesta
- II. variant: územie mesta rozdelené na jednotlivé časti (v prípade Trnavy na zaužívané mestské časti).

I. variant : územie celého mesta	II. variant jednotlivé časti mesta (m. č.)
<p><b>Výhody</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nikoho poplatok nediskriminuje (platí, že je stanovený rovnako pre všetkých a v dobrej viere a v súlade s dobrými mravmi).</li> <li>- psychologické hľadisko (pri nečlenení územia sa všetci stavebníci pripravujú na poplatok – v 1. roku zavedenia vo všeobecnosti).</li> <li>- nie je potrebné účelovo určovať 5% daňovníkov pre m.č., Modranka, ktorá nedosahuje 5% daňovníkov</li> <li>- možnosť využiť výnos z poplatku na celé územie mesta, pre všetkých obyvateľov na zlepšenie ŽP.</li> </ul> <p><b>Nevýhody</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie sú nijako diferencované viac atraktívne mestské časti</li> <li>- nie je možné ani podporovať ani obmedzovať druhy stavieb v tej ktorej m. č.</li> <li>- možná nespravodlivosť pri využívaní výnosov (používajú sa inde ako sa vyberú)</li> </ul>	<p><b>Výhody</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v rôznych častiach mesta môže byť navrhovaná rôzna intenzita výstavby, čo zaťaží viac bývajúcich obyvateľov v konkrétnej časti mesta, a preto je potrebné viac investovať do kvality obytného prostredia v danej časti,</li> <li>- členenie územia umožní presnejšie, podrobnejšie vymedzenie územia a jeho zaťaženia výstavbou.</li> <li>- stratégia mesta, územný plán, preferuje funkčné využitie územia, čo je možné podporiť sadzbou poplatku, uplatní sa teda možná regulačná funkcia poplatku: pozitívna (pre funkciu resp. druh stavby, ktorý mesto podporuje, je možné stanoviť nižšiu sadzbu), negatívna (kde mesto nechce výstavbu, resp. je horšia infraštruktúra, je možné stanoviť vyššiu sadzbu poplatku),</li> <li>- rôzne druhy stavieb rôzne „zaťažujú“ územie, napr. sústredená výstavba bytov si vyžaduje aj doplnenie MŠ, ZŠ, sociálnych stavieb, parkovacích miest, verejnej zelene,...), inak zaťažuje priemyselná stavba v priemyselnom areáli, kancelárske priestory,... – je možné v jednotlivých častiach mesta rozdielne stanoviť sadzbu pre želateľné a menej želateľné druhy stavieb,</li> <li>- využitie poplatku v časti mesta, ktorá je výstavbou zaťažená nevyklučuje využitie v prospech určitej celomestskej preferencie (napr. komunikácie, alebo zeleň,...) vo všetkých častiach.</li> </ul> <p><b>Nevýhody</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozličné sadzby v jednotlivých častiach mesta môžu budiť dojem nespravodlivosti,</li> <li>- pri členení na zaužívané mestské časti sa nedosiahne 5% daňovníkov v m. č. Trnava - Modranka – riešením môže byť spojiť m. č. Trnava-Modranka s m. č. Trnava –juh,</li> <li>- potreba podrobnejších analýz a technických dát napr. bilancie funkcií v jednotlivých m. č., bilancie potenciálneho rozvoja (aspoň v hrubých číslach a predpokladoch), prognóza potrieb v jednotlivých m. č. (školy, škôlky, ...), prepočtov vybavenosti na obyvateľa, čo si vyžaduje viac času a nasadenie zamestnancov ako bilancia potrieb mesta ako celku.</li> </ul>

**Odporúčanie pracovnej skupiny č. 2 :**  
**Mesto Trnava chce využiť flexibilitu zákona a územie mesta rozdeliť na jednotlivé časti**

## Odporúčanie sadzieb

Zákon dáva mestám a obciam dostatok voľnosti rozhodnúť sa ako uplatnia sadzby poplatku pre jednotlivé druhy stavieb, ak sa rozhodnú ho zaviesť. V zásade existujú viaceré alternatívy:

1. Rovnaká sadzba poplatku na celom území mesta v rovnakej výške pre všetky druhy stavieb
2. Rovnaká sadzba poplatku na celom území mesta , rozličná pre druhy stavieb
3. Rôzne sadzby pre jednotlivé druhy stavieb v jednotlivých častiach mesta, alebo katastrálnych územiach mesta/ obce  
ale aj napríklad:
4. Vymedzenie jednotlivej časti územia, spĺňajúceho zákonné kritérium 5% podiel daňových poplatníkov mesta a zavedenie sadzieb iba na tomto území
5. Vynechanie niektorých mestských zón, napr. priemyselných, ak ostatné územie spĺňa podmienky zákona, t.j. 5% podiel daňových poplatníkov
6. ....

Zákon je popri stanovovaní sadzieb dane z nehnuteľnosti ďalším nástrojom mesta pre robenie daňovej a poplatkovej politiky vo väzbe na svoje dlhodobé strategické ciele.

### Odporúčanie pracovnej skupiny č.3 :

Vo väzbe na odporúčanie o členení na jednotlivé časti mesta odporúčame aby mesto Trnava uplatnilo alternatívu 3

Poznámka: Popis ostatných alternatív, pre informáciu, v prílohe č. 1

### Alternatíva 3.

#### rôzne sadzby v jednotlivých častiach mesta<sup>2</sup> a pre jednotlivé druhy stavieb

Táto alternatíva v plnej miere využíva voľnosť zákona a na základe nasledujúcich úvah rieši rôzne sadzby pre rôzne druhy stavieb v jednotlivých častiach mesta

#### Vymedzenie jednotlivých častí mesta

	územie	Počet obyvateľov	Počet daňových poplatníkov	% podiel daňových poplatníkov
1	Trnava – stred	10 866	4 255	17,2
2	Trnava – západ	13 217	5 462	22,0
3	Trnava – sever	13 899	5 324	21,4
4	Trnava – východ	13 573	5 016	20,2
5	Trnava – juh	10 403	3 930	15,8
6	Trnava – Modranka	2 463	849	3,4
Spolu		65 421	24 836	100,0

Mestská časť Trnava – Modranka nespĺňa podmienku zákona pre samostatnú jednotlivú časť mesta (min. 5% podielu daňových poplatníkov), preto je potrebné jej pričlenenie k inej časti. Odporúčame k m. č. Trnava – juh, čím zároveň v Trnave vznikne 5 približne vyvážených častí mesta pre stanovenie rôznej sadzby poplatku.

	územie	Počet obyvateľov	Počet daňových poplatníkov	% podiel daňových poplatníkov
1	Trnava – stred	10 866	4 255	17,2
2	Trnava – západ	13 217	5 462	22,0
3	Trnava – sever	13 899	5 324	21,4
4	Trnava – východ	13 573	5 016	20,2
5	Trnava – juh + Modranka	12 856	4 779	19,2
Spolu		65 421	24 836	100,0

#### Odporúčanie diferencovaných sadzieb poplatku pre jednotlivé druhy stavieb v jednotlivých častiach mesta

Odporúčanie pracovnej skupiny vychádza z úvahy, že ak v danom území chceme podporiť určitú funkciu je potrebné navrhnuť nižšiu sadzbu pre daný typ stavby, v opačnom prípade, kde nie je záujem mesta podporovať tento typ stavby – navrhnuť najvyššiu sadzbu. V prípade spodnej hranice bola doporučená výška 15,- eur/m<sup>2</sup>. Aj keď zákon umožňuje minimálnu sadzbu 10 €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy, cieľom zvýšenia minimálnej sadzby pre mesto Trnava využitie pretrvávajúceho záujmu o výstavbu v katastrálnom území mesta s cieľom získania prostriedkov pre paralelné zvyšovanie kvality života v meste.

Pri návrhu boli uplatnené zásady, vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie a programu rozvoja mesta a zároveň vychádzajú z úvahy, že Mesto Trnava:

- má záujem utlmiť komerčnú výstavbu, najmä výstavbu obchodných domov, hypermarketov, predajní, nákupných centier na území mesta s výnimkou lokality Od Zavorského a lokality Modranka – diaľničný privádzač.
- bude podporovať poľnohospodárske aktivity okrem centra mesta t.j. súvislej urbánnej zóny.
- má záujem rozvíjať ako priemyselnú oblasť prioritne m.č. Trnava – juh a Trnava – Modranka (Od Zavorského).
- podporovať v centre mesta len nové stavebné aktivity súvisiace s bývaním, rekonštrukcie existujúcich objektov v centre mesta nie sú predmetom poplatku za rozvoj.
- má záujem podporovať vymedzené ostatné stavby v akejkoľvek mestskej časti, nakoľko by malo ísť predovšetkým o podporu stavieb pre šport a rekreáciu, prípadne parkovacích domov, samostatných administratívnych budov a tiež objekty pre krátkodobé pobyty návštevníkom mesta (napr. penzióny) a ďalšie menšie podnikateľské prevádzky so službami ako napr. kaderníctvo, kozmetika, opravovne obuvi, hodín,....)

<sup>2</sup> Pri návrhu bolo zohľadnené funkčné využitie územia mestských častí podľa platného územného plánu

Pri poplatku za stavby na bývanie, zohľadňujeme predchádzajúce prepočty nákladov na infraštruktúru ako aj snahu o podporenie funkcie v centre mesta. V prípade iných druhov stavieb sa odporúčanie opiera o súčasné a navrhované prevládajúce funkčné využitie územia.

## Stavby na bývanie

Predpokladaný rozvoj hromadnej bytovej výstavby je podľa územného plánu koncentrovaný do východnej a severnej časti mesta. Výstavba rodinných domov (14,5% navrhovanej výstavby bytov) je uvažovaná najmä v mestskej časti Trnava – západ a v mestských častiach Trnava – Modranka a Trnava – sever. Na základe predpokladanej výstavby bytov sme odhadli prírastok obyvateľov pri predpokladanej obložnosti bytov podľa ÚPN mesta.

	územie	Predpoklad výstavby bytov celkom	Predpoklad výstavby rodinných domov	Predpoklad výstavby bytov v HBV	Odhad počtu prírastku obyvateľov 2,5 obyv./ byt
1	Trnava – stred	210	0	210	525
2	Trnava – západ	576	480	96	1 440
3	Trnava – sever	4 051	273	3 778	10 127
4	Trnava – východ	2 315	0	2 315	5 788
5	Trnava – juh	41	20	21	103
6	Trnava - Modranka	301	220	81	1 054
spolu		7 494	1 093	6 401	18 735

Odhad potrieb infraštruktúry z dôvodu výstavby bytov

Odhad počtu miest, m<sup>2</sup> vyplýva z uvažovaného prírastku počtu obyvateľov a štandardov minimálnej vybavenosti, ktoré boli vypracované v roku 2010 ako metodická príručka pre spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie. V prípade kapacity materských škôlok a základných škôl boli štandardy mierne upravené smerom dolu na základe praktických poznatkov v regióne Trnava z územia a prognózy vývoja počtu detí.

funkcia	Ukazovateľ	Realita cca	poznámka
Materská škôlka	0,04 miest / obyvateľ	0,030 miest	
Základná škola	0,136 miest / obyvateľ	0,080 miest	
Základná umelecká škola	0,009 miest / obyvateľ		
Dom dôchodcov	0,004 miesta / obyvateľ		
Kultúrny dom	0,020 miest/ obyvateľ		Minimálne 200
Verejná zeleň	4,0 m <sup>2</sup> / obyvateľ		
komunikácia	3,0 m <sup>2</sup> / obyvateľ		
chodník	2,0 m <sup>2</sup> / obyvateľ		
Odstavné státie, mimo RD	0,006 státia / obyvateľ		

Odhad potrieb

	Trnava stred	Trnava západ	Trnava sever	Trnava východ	Trnava juh	Modranka	spolu
Materská škôlka (miest)	16	43	304	174	3	32	572
Základná škola (miest)	21	58	405	232	4	42	762
Základná umelecká škola (miest)	5	13	91	52	1	9	171
Dom dôchodcov (miest)	1	6	40	23	0	4	74
Kultúrne zariadenie (miest) min. 200			202				202
Verejná zeleň (m <sup>2</sup> )	2 100	5 760	40 508	23 152	412	4 216	76 148
Komunikácia (m <sup>2</sup> )	1 575	4 320	30 381	17 364	309	3 162	57 111
Chodník (m <sup>2</sup> )	1 050	2 880	20 254	11 576	206	2 108	38 074
Odstavné státie, mimo RD	315	144	5 667	1 544	32	122	7 824

Pozn. 1

Pri výpočte potrebnej kapacity sú započítané prírastky bytov celkom, t.j. aj v rodinných domoch, ktoré však nebudú môcť byť kvôli výnimke v zákone sponatnené. Rodinné domy tvoria cca 25% predpokladanej výstavby

Pozn.2

Skutočnú potrebu realizácie infraštruktúry je potrebné posúdiť s existujúcimi kapacitami. Napr. v prípade že existuje dostatočná kapacita v školách, školských zariadeniach,...a nie je potrebná investícia do nej, je možné výnos využiť pre inú infraštruktúru v súlade so zákonom. Záleží to teda na miestnom posúdení.



## Odhad súvisiacich nákladov na výstavbu infraštruktúry v vzťahu k výstavbe bytov (€)

	Trnava stred	Trnava západ	Trnava sever	Trnava východ	Trnava juh	Modranka	spolu
Materská škôlka	138240	371520	2626560	1503360	25920	276480	4942000
Základná škola	132300	365400	2551500	1461600	25200	264600	4800000
Základná umelecká škola	43000	112000	782000	447000	8600	77400	1470000
Verejná zeleň	42000	115200	810160	463040	8240	84320	1523000
Komunikácia	141750	388800	2734290	1562760	27810	284580	5140000
Chodník	94500	259200	1822860	1041840	18540	189720	3427000
Odstavné státie, mimo RD	238000	104000	4080000	1112000	23000	88000	5633000
spolu	829790	1716120	16407370	7591600	137310	1095100	26935000
Na byt*	3 951	2 979	4 050	2 315	3 349	3 638	3 594
m <sup>2</sup> ÚP	14 700	54 720	291 760	162 050	3 470	27 670	
Na 1 m <sup>2</sup> ÚP	56,4	31,4	56,2	46,8	39,6	39,6	

\*Byt 70 m<sup>2</sup> RD 100 m<sup>2</sup>

Pre výpočet nákladov bol využitý cenník Unika

## Odhad výnosu z poplatku pri realizácii predpokladanej výstavby bytov

	územie	Predpoklad výstavby bytov celkom	Predpoklad výstavby bytov v HBV	Predpoklad výnosu poplatku pri sadzbe			
				10 €/m <sup>2</sup>	15 €/ m <sup>2</sup>	20 € / m <sup>2</sup>	35 €/ m <sup>2</sup>
1	Trnava – stred	210	210	147 000	220 500		
2	Trnava – západ	576	96	67 200	100 800		
3	Trnava – sever	4 051	3 778	2 644 600	3 966 900		
4	Trnava – východ	2 315	2 315	1 620 500	2 430 750		
5	Trnava – juh	41	21	14 700	22 050		
6	Trnava - Modranka	301	81	56 700	85 050		
	spolu	7 494	6 401	4 480 700	6 721 050	8 961 400	15 682 450

Poznámka 1: byt = 70 m<sup>2</sup> PP

Poznámka 2 : z dôvodu výnimky zákona nebude môcť byť poplatok aplikovaný na cca 1093 rodinných domov (ak budú mať menšiu podlažnú plochu ako 150 m<sup>2</sup>), čo znamená zníženie výnosov poplatku o 25 % a výnosu o cca 1,09 mil. € pri 10 €/ m<sup>2</sup>, resp. 3 826 mil. € pri sadzbe 35 €/ m<sup>2</sup> (uvažovaná plocha cca 100 m<sup>2</sup> PP/ RD).

## Návrh sadzieb

	územie	bývanie	dôvody
1	Trnava – stred	10,0	Podpora bývania v centre mesta, a zároveň dostatok existujúcej infraštruktúry a predpoklad jej využitia
2	Trnava – západ	20,0	Podľa ÚPN predpokladaná intenzívna výstavba najmä rodinných domov (RD do 150 m <sup>2</sup> sú ale nespoplatnené), v nových lokalitách chýba vybavenosť – jedná sa o intenzívne zastavané územie, zo strany mesta nie je záujem zahusťovať štruktúru
3	Trnava – sever	20,0	Intenzívna výstavba s potrebou novej infraštruktúry, voľné plochy podpora rozvoja územia Cukrovaru, ktoré má záujem mesto revitalizovať
4	Trnava – východ	20,0	Intenzívna výstavba s potrebou novej infraštruktúry, voľné plochy podpora začatia novej výstavby bytových domov v lokalite Prúdy (voľná plocha), podporou novej lokality sa nebude zahusťovať existujúce stabilizované územie (preto nižšia sadzba napriek potrebe novej infraštruktúry)
5	Trnava – juh	20,0	minimálny rozvoj bývania, intenzifikácia pôvodnej obce
6	Trnava – Modranka	20,0	stabilizované územie – minimálny rozvoj bývania, nepredpokladá sa nová výstavba bytových domov, rodinné domy do 150 m <sup>2</sup> nie sú spoplatnené

- bývanie patrí medzi základné ľudské potreby, je úzko spojené s kvalitou života, pričom na území mesta pretrvávajú stále záujem o výstavbu bytov,
- zvyšovanie počtu bytov a predpoklad nárastu počtu obyvateľov v meste si žiada zlepšovať kvalitu prostredia v meste a tiež zabezpečovať výstavbu infraštruktúry, ktorá je pre bytovú výstavbu vyššie prepočítaná v rozmedzí 31,4 – 56,4 €/ m<sup>2</sup> ÚP z prostriedkov rozpočtu mesta, na čo doplácajú daňoví poplatníci mesta a z toho dôvodu je nevyhnutná aj participácia tých, ktorí idú stavať určitou sadzbou poplatku,
- navrhovaná sadzba poplatku vo výške 20 €/ m<sup>2</sup> ÚP vo všetkých mestských častiach sa pohybuje v strede intervalu stanoveného zákonom a zohľadňuje skutočnosť, že časť infraštruktúry v meste je.

Nižšia sadzba je odporúčaná m.č. Trnava - stred so sadzbou iba 10 €/ m<sup>2</sup> UP a to z dôvodu podpory bývania v centre, ako aj z dôvodu náročnosti výstavby v MPR mesta Trnava (vyššie požiadavky KPÚ v Trnave).

### Stavby pre poľnohospodárske a lesné hospodárstvo a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

	Územie		dôvody
1	Trnava – stred	35,0	v centre mesta nie je záujem podporovať realizáciu žiadnych poľnohospodárskych stavieb
2	Trnava – západ	15,0	podpora agroturistiky v rámci revitalizácie Kočišské – Medziháj
3	Trnava – sever	15,0	podpora rozvoja poľnohospodárskeho areálu – Farský mlyn, Dolina
4	Trnava – východ	15,0	podpora rozvoja podnikateľských aktivít v urbanistickom obvode Zavorská, Oravné
5	Trnava – juh	15,0	podpora rozvoja podnikateľských aktivít poľnohospodárskej výroby v rámci
6	Trnava – Modranka	15,0	Modranky

- väčšinou ide pri poľnohospodárskej výrobe a s ňou súvisiacej výstavbe o halové objekty s väčšou zastavanou či úžitkovou plochou, ktoré síce menej ale predsa zaťažujú mestskú infraštruktúru (napr. komunikácie,...)
- v okolí (v extraviláne) v nezastavanom území jednotlivých m. č. sa nachádza najmä poľnohospodárska pôda, preto je snaha v celom rozsahu okrem centra mesta podporiť poľnohospodárske aktivity a prípadne aj s tým súvisiace stavby a preto je navrhovaná sadzba v spodnej polovici intervalu stanoveného zákonom

### Stavby pre priemysel a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

	územie		dôvody
1	Trnava – stred	35,0	v centre mesta nie je záujem podporovať priemyselné aktivity
2	Trnava – západ	35,0	v m.č. západ nie je záujem podporovať priemyselné aktivity
3	Trnava – sever	15,0	podpora rozvoja časti priemyslu – ľahká potravinárska výroba
4	Trnava – východ	20,0	podpora možnosti priemyselného rozvoja v rámci priemyselnej zóny - urbanistického obvodu Vozňovka, vyššia sadzba ale z dôvodu, že sa odporúča pred novou výstavbou uprednostniť rekonštrukcie existujúcich objektov
5	Trnava – juh	10,0	zóna mesta prioritne určená na rozvoj priemyslu v rámci urbanistického obvodu Coburgova - juh, urbanistického obvodu Od Zavorského, a v časti
6	Trnava – Modranka	10,0	Modranka – predpokladané zahustenie areálu PSA

- v prípade stavieb pre priemysel tiež ide väčšinou o väčšie halové stavby s nižšími nárokmi na infraštruktúru ako v prípade budovania bytov v meste,
- stavby majú v zastavanom území dosť podstatný vplyv na kvalitu života, preto je nutná participácia tých, čo takéto stavby stavajú - podieľať sa aj na vytváraní kvalitnejšieho prostredia platením poplatku za rozvoj,
- poplatok je navrhnutý diferencovane, tam kde nie je vôbec záujem aby boli postavené akékoľvek priemyselné stavby je poplatok stanovený v max. výške, tam kde je snaha uprednostniť v priemyselnej lokalite prestavbu existujúcich objektov pred výstavbou nových objektov, je navrhnutý poplatok vo výške 20 €/ m<sup>2</sup> UP stavby
- v území, kde je snaha investorom umožniť novú výstavbu je sadzba navrhovaná v spodnej hranici sadzby poplatku
- odporúčame prípadne zvážiť aj možnosť vyčlenenia zo spolplatnenia aj ucelené priemyselné areály a prípadné zaťaženie iných častí územia riešiť v rámci podmienok pri vydávaní územného rozhodnutia

### Komerčné stavby a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

	územie		dôvody
1	Trnava – stred	35,0	záujem mesta nerozširovať komerčné plochy v centre mesta a v intenzívne
2	Trnava – západ	35,0	zastavanom území jednotlivých mestských častiach,
3	Trnava – sever	35,0	v meste je stále veľký záujem o výstavbu obchodných jednotiek
4	Trnava – východ	35,0	cieľom je tiež presmerovať ďalšiu komerčnú výstavbu do mestskej časti Juh a Modranka
5	Trnava – juh	20,0	podpora komerčných stavieb v lokalite Od Zavorského a v lokalite Modranka
6	Trnava – Modranka	20,0	- diaľničný privádzač

- v súčasnosti neexistuje žiadna legislatíva, ktorá by špeciálne upravovala podmienky regulácie maloobchodu pričom považujeme za dôležitú úlohu verejnej správy dbať na reguláciu výstavby maloobchodu a to z dôvodu jej ekonomických dopadov, sociálnych dopadov ale aj environmentálnych dopadov na kvalitu prostredia, preto

považujeme za potrebné využiť každý dostupný nástroj na reguláciu lokalizácie komerčných stavieb, vychádzame pri tom aj z dostupnosti pre všetkých obyvateľov mesta

- mesto má záujem do budúcnosti namiesto novej výstavby pre obchod a služby t.j. najmä maloobchodných jednotiek a reštauračných služieb, zdokonaľiť a vylepšiť už postavené obchody a centrá (odporúča sa revitalizácia existujúcich plôch), preto navrhujeme výšku sadzby poplatku v jeho hornej hranici v jednotlivých m.č. s výnimkou m.č. Trnava – juh + Modranka, nakoľko táto zóna je prioritne určená na takéto podnikateľské aktivity a nákupné centrá na periférii mesta sú výhodnejšie aj z hľadiska riešenia dopravnej situácie v meste a jej preťažnosti,
- v centre mesta a v súčasne v intenzívne zastavanom území jednotlivých m.č. je toho času už dostatok nákupných centier, ktoré sú prístupné časti obyvateľom aj pešo,
- voľné parcely v rámci nezastavaného územia už nie je veľmi vhodné využívať na intenzifikáciu takejto výstavby, ale viac na vytváranie kvalitných parkovo-upravených verejných priestranstiev,
- navrhované miesta v ÚP v lokalite Od Zavarského a v lokalite Modranka – diaľničný privádzač sú schopné poslúžiť zodpovedajúcej forme a objemu predajnej plochy navrhovanej developerom na novú výstavbu

### Ostatné stavby

	územie		dôvody
1	Trnava – stred	35,0	v centre mesta nie je záujem mesta podporovať iný typ výstavby ako bývanie
2	Trnava – západ	15,0	záujem mesta podporovať najmä stavby a zariadenia pre šport a rekreáciu,
3	Trnava – sever	15,0	parkovacie domy, budovy pre administratívu, objekty pre krátkodobé pobyty
4	Trnava – východ	15,0	návštevníkov mesta, menšie podnikateľské prevádzky so službami
5	Trnava – juh	15,0	záujem mesta podporovať najmä stavby a zariadenia pre šport a rekreáciu,
6	Trnava – Modranka	15,0	pre administratívu, objekty pre krátkodobé pobyty návštevníkov mesta, menšie podnikateľské prevádzky so službami...

- medzi ostatné stavby boli vymedzené nebytové budovy v rozsahu hotelových budov a budov pre krátkodobé ubytovanie (ako napr. hotely, motely, penzióny,...), administratívne budovy, stanice, dopravné a telekomunikačné budovy, hromadné garáže, kryté parkoviská – parkovacie domy, budovy a haly pre telovýchovu (napr. telocvične, posilovne, sauny, bazény, plavárne, kolkárne,...) a ostatné inde nezaradené stavby, ktoré sú predmetom poplatku za rozvoj – Návrh budov v zmysle klasifikácie stavieb (označenia kódom klasifikácie) pre zaradenie do jednotlivých druhov stavieb, pre ktoré sú v alternatíve 3) navrhované diferencované sadzby poplatku – tvorí prílohu č.3 tohto materiálu.
- je v záujme mesta ostatné stavby podporovať na celom území mesta s výnimkou m.č. Trnava – stred, kde je prioritný záujem zrekonštruovať existujúce stavby pre dané účely využitia, čo v danom prípade nebude spoplatnené poplatkom za rozvoj vôbec, nakoľko pôjde o obnovu existujúcej budovy. Novú výstavbu nemá záujem mesto Trnava v centre mesta podporovať s výnimkou stavieb na bývanie, preto v prípade novej výstavby takejto stavby je poplatok navrhovaný v jeho hornej hranici.

### Súhrn alternatívy 3.

	územie	bývanie	Stavby pre pôdohospodárske a lesné hospodárstvo	Priemysel + k tomu sklady a administratíva	Komerčné a k tomu sklady a administratíva	ostatné
1	Trnava – stred	10,0	35,0	35,0	35,0	35,0
2	Trnava – západ	20,0	15,0	35,0	35,0	15,0
3	Trnava – sever	20,0	15,0	15,0	35,0	15,0
4	Trnava – východ	20,0	15,0	20,0	35,0	15,0
5	Trnava – juh + Modranka	20,0	15,0	10,0	20,0	15,0

## Príloha 1

### Popis ostatných alternatív, ktoré boli zvažované na začiatku prípravy materiálu

#### alternatíva 1.

Rovnaká sadzba poplatku na celom území mesta v rovnakej výške pre všetky druhy stavieb

Zákon definuje:

- rozpätie sadzby 15 – 35 € / m<sup>2</sup> úžitkovej plochy
- jednotlivé druhy stavieb :
  - o stavby na bývanie
  - o poľnohospodárske a lesné stavby
  - o priemyselné stavby
  - o komerčné stavby a sklady
  - o ostatné stavby

Je na rozhodnutí zastupiteľstva rozhodnúť o výške. Pri rozhodovaní je vhodné posúdiť celkovú stratégiu mesta, do akej miery sa chce mesto rozvíjať alebo stabilizovať, resp. posúdiť mieru záujmu o mesto. Napríklad ak je o investovanie v meste veľký záujem z dôvodu jeho atraktivity je možné prikloniť sa k vyššej sadzbe, ak záujem o mesto klesá je možné zvažovať o vôbec zavedení poplatku, resp. o nižších sadzbách.

Nevýhodou alternatívy je rovnaká výška je malá flexibilita a žiadna možnosť diferenciacie.

#### alternatíva 2.

rovnaká sadzba na celom území mesta<sup>3</sup>, rozličná pre druhy stavieb

Zákon definuje:

- rozpätie sadzby 15 – 35 € / m<sup>2</sup> úžitkovej plochy
- jednotlivé druhy stavieb :
  - o stavby na bývanie
  - o poľnohospodárske a lesné stavby
  - o priemyselné stavby
  - o komerčné stavby a sklady
  - o ostatné stavby

Je na rozhodnutí zastupiteľstva rozhodnúť o výške. Pri rozhodovaní je vhodné sa orientovať podľa strategických dokumentov mesta, podľa jeho budúcej vízie a na základe toho viac – či menej zaťažiť jednotlivé investície, ktoré dané strategické ciele naplňajú. Napríklad ak je o investovanie v meste veľký záujem z dôvodu jeho atraktivity je možné prikloniť sa k vyššej sadzbe, ak záujem o mesto klesá je možné zvažovať o vôbec zavedení poplatku, resp. o nižších sadzbách. Výhodou oproti alternatíve je väčšia miera flexibility a diferenciacie medzi jednotlivými druhmi stavieb

Príklad

	územie	Druh stavby				
		bývanie	Pôdohosp. lesné hosp.	Priemysel + k tomu sklady a admin	Komerčia a k tomu sklady a admin.	Ostatné
1	Trnava	20,0	25,0	35,0*	15,0	25,0

\*je možné priemyselné areály vyčleniť zo spoplatneného územia a potom bude sadzba 0. Rovnako platí aj pre pôdohospodárstvo

#### alternatíva 4.

vymedzenie jednotlivjej časti územia, spĺňajúceho zákonné kritérium 5% podiel daňových poplatníkov mesta a zavedenie sadzieb iba na tomto území

Ide o uplatnenie poplatku iba na vybranom území mesta

#### alternatíva 5

vynechanie niektorých mestských zón, napr. priemyselných, ak ostatné územie spĺňa podmienky zákona, t.j. 5% podiel daňových poplatníkov

napríklad podpora intenzifikácie priemyselných zón a spoplatnenie priemyslu mimo týchto zón

<sup>3</sup> Pri návrhu bol zohľadnený celkový zámer mesta Trnava stať sa komplexným centrom regiónu a niekoľko rokov trvá tlak na výstavbu

## Príloha 2

### Vysvetlenie k predmetu poplatku

Predmet miestneho poplatku je upravený v § 3 zákona o poplatku za rozvoj a to vymedzením pozitívnym spôsobom (ods. 1) a zároveň negatívnym spôsobom (ods. 2).

Podľa § 3 ods. 1 zákona o poplatku za rozvoj predmetom poplatku je, cit: „... **pozemná stavba** na území obce, na ktorú je vydané právoplatné stavebné povolenie<sup>3</sup>), ktorým sa povoľuje stavba (ďalej len „stavebné povolenie“).

Odkaz po čiarou 3) odkazuje na § 66 až 70 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebného poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, t.j. na časť s nadpisom „Stavebné povolenie“.

Podstatným pre učenie predmetu poplatku je vysvetlenie pojmu „**pozemná stavba**“. Podľa § 43a stavebného zákona sa stavby podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby. Pozemnou stavbou je **priestorovo sústredená zastrešená budova vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu a podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.**

V § 3 ods. 2 zákona o poplatku za rozvoj sú vymedzené pozemné stavby, ktoré nie sú predmetom spoplatnenia. Pod písm. b) tohto ustanovenia sú uvedené „drobná stavba, nadstavba a prístavba s výmerou podlahovej plochy do 25 m<sup>2</sup>“. Podľa § 139b Stavebného zákona **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú, **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou, **stavebné úpravy**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby **sú zmenami stavby**, ktoré sa podľa § 54 Stavebného zákona môžu uskutočňovať buď na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu.

Vzhľadom na takto udelenú výnimku je potrebné konštatovať, že predmetom zdanenia poplatkom za rozvoj nie sú len stavby, ale aj zmeny stavieb a zo zmien stavieb sú vyňaté len tie, ktoré sú uvedené vo vyššie uvedenom § 3 ods. 2.

Pre výpočet poplatku za rozvoj je podľa § 8 zákona o poplatku za rozvoj potrebné poznať základ poplatku (v zmysle § 6 zákona o poplatku za rozvoj je ním výmera nadzemnej časti podlahovej plochy **realizovanej stavby** v m<sup>2</sup>, pričom za podlahovú plochu sa považuje súčet výmery všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby) a sadzbu poplatku platnú v čase nadobudnutia právoplatnosti príslušného stavebného povolenia.

V prípadoch, keď sa **pri zmenách stavieb pri realizovaných stavbách nedá určiť základ poplatku, pretože realizovanou stavbou nie je miestnosť v nadzemnom podlaží stavby, chýba podstatná náležitosť** potrebná pre výpočet poplatku a teda poplatok sa nedá vypočítať, **nemôže byť takáto zmena stavby predmetom zdanenia poplatkom za rozvoj.** Zároveň sa dá predpokladať, že v prípadoch, keď realizovanou stavbou nie je žiadna miestnosť pri ktorej by sa dala určiť podlahová plocha, nevznikajú nové nároky na stavebný rozvoj územia a tiež preto nie je dôvod na zdaňovanie takejto stavby poplatkom za rozvoj. Tento postup je aj v súlade s cieľmi prijatého zákona, keď okrem príjmovej funkcie a protikorupčnej funkcie sa sledovala pri jeho predkladaní do NR SR a prijímaní NR SR aj rozvojová funkcia – zdaníť stavby na základe ktorých vzniká potreba stavebného rozvoja územia, t.j. zdaníť stavby, ktoré vyvolávajú nutnosť vybudovať sociálnu a technickú infraštruktúru.

V Trnave, 12.7.2016

Spracovala: JUDr. Jana Tomašovičová, vedúca OPaM, MsÚ Trnava

### Príloha 3

## **Návrh budov v zmysle klasifikácie stavieb (označenia kódom klasifikácie) pre zaradenie do jednotlivých druhov stavieb, pre ktoré sú v alternatíve 3) navrhované diferencované sadzby poplatku.**

Klasifikácia stavieb (KS) bola vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, opatrením č. 128/2000 Z.z., s účinnosťou od 1. mája 2000. Klasifikácia je určená na štatistické účely ako je napríklad štatistika o stavebných činnostiach, sčítanie obyvateľov, domov a bytov, štatistika o cenách stavebných prác a štatistika národných účtov. Okrem toho sa klasifikácia používa na definovanie stavieb, potrebné pre zabezpečenie informácií o špecifických premenných krátkodobých ukazovateľov (stavebné povolenia, produkcia a ďalšie) a používa sa počas celej životnosti stavby (zmeny vo využívaní stavby, transakcie, renovácie, demolácie). Predmetom klasifikácie sú stavby, ktoré sú budovy a inžinierske stavby. Budovy, ktoré sú určené pre rôzne účely (napríklad kombinované bytové, hotelové a úradné budovy) sú zaradené do jednej klasifikačnej položky, podľa hlavného využitia.

Pri kombinácií druhov stavieb v objekte zákon stanovil, že z celkovej užitočnej plochy budovy je nutné vypočítať percentuálne podiely jednotlivých častí, určených pre rozličné účely, a priradiť im kódy klasifikácie.

### **Predmetom poplatku podľa zákona nie sú stavby resp. ich časti podľa klasifikácie stavieb definované**

- 12 Nebytové budovy**
- 126 Budovy na kultúru, verejnú zábavu, vzdelávanie a zdravotníctvo**
- 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu
- 1262 Múzeá a knižnice
- 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie
- 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia
- 127 Ostatné nebytové budovy**
- 1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít
- 1273 Historické alebo chránené pamiatky

### **Návrh na spoplatnené stavby**

#### Stavby na bývanie

Do tejto skupiny stavieb sa navrhuje zaradiť všetky budovy v zmysle klasifikácie stavieb označené kódom klasifikácie :

- 11 Bytové domy**
  - 111 Jednobytové budovy**
  - 1110 Jednobytové budovy - rodinné domy jednobytové\*)
  - 112 Dvojbytové a viacbytové budovy**
  - 1121 Dvojbytové budovy- rodinné domy dvojbytové\*)
  - 1122 Trojbytové a viacbytové budovy - rodinné domy trojbytové, bytové domy
- \*) s výnimkou stavby rodinného domu s výmerou podlahovej plochy do 150 m<sup>2</sup>,

#### Stavby pre poľnohospodárske a lesné hospodárstvo a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

Do tejto skupiny stavieb sa navrhuje zaradiť všetky budovy v zmysle klasifikácie stavieb označené kódom klasifikácie :

- 12 Nebytové budovy**
- 127 Ostatné nebytové budovy**
- 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy - haly na poľnohospodársku výrobu a chov živočíchov poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,

#### Stavby pre priemysel a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

Do tejto skupiny stavieb sa navrhuje zaradiť všetky budovy v zmysle klasifikácie stavieb označené kódom klasifikácie :

- 12 Nebytové budovy**
- 125 Priemyselné budovy a sklady**
- 1251 Priemyselné budovy - budovy výrobné pre priemysel, haly výrobné pre priemysel, ( závody, dielne, montážne haly, pivovary,.... )
- 1252 Nádrže, silá a sklady- haly na skladovanie a úpravu produktov, sklady, nádrže a silá

Komerčné stavby a k tomu prislúchajúce sklady a administratíva

Do tejto skupiny stavieb sa navrhuje zaradiť všetky budovy v zmysle klasifikácie stavieb označené kódom klasifikácie :

**12 Nebytové budovy**

**123 Budovy pre obchod a služby**

1230 Budovy pre obchod a služby - budovy pre obchod a spoločné stravovanie, haly pre obchod a spoločné stravovanie, stavby pre maloobchod a stavby pre reštauračné stravovanie)\*, autoservisy a čerpacie stanice, výstavné a aukčné haly,

\*)

Podrobnejšia klasifikácia maloobchodných jednotiek :

Ide o predajne potravín, špecializované predajne, zmiešané predajne, supereta (malý supermarket – s predajnou plochou 200-400 m2), supermarkety – min.400 m2 pred.plochy, hypermarkety – min. 2500 m2 predajnej plochy, obchodné domy – min. 5000 m2 predajnej plochy, špecializované veľkopredajne od 6000 m2, diskontné predajne, nákupné centrá – min. 5000 m2 predajnej plochy.

Podrobnejšia klasifikácia reštauračných jednotiek :

Ide o reštaurácie, kaviarne, vinárne, hostince, pizzérie, výčapy, bufety a bary (grill-bar, snack-bar, denný bar...), cukrárne.

Ostatné stavby

Do tejto skupiny stavieb sa navrhuje zaradiť najmä všetky budovy v zmysle klasifikácie stavieb označené kódom klasifikácie :

**12 Nebytové budovy**

**121 Hotely a podobné budovy**

1211 Hotelové budovy- budovy na spoločné ubytovanie a rekreáciu (hotely, motely, penzióny,...)

1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

**122 Budovy pre administratívu**

1220 Budovy pre administratívu - budovy pre riadenie, správu a administratívu, pre banky a pošty, konferenčné a kongresové centrá, súdy, ...

**124 Budovy pre dopravu a telekomunikácie**

1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

1242 Garážové budovy- haly pre dopravu a spoje, dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály, hangáre, depá a pridružené budovy, (garáže pre nákladné automobily, autobusy, špeciálne vozidlá, osobné vozidlá \*), hromadné garáže, kryté parkoviská – parkovacie domy)

\*)s výnimkou vstavanej garáže a parkovacieho státia v rámci existujúcej stavby,

1265 Budovy na šport -budovy na telovýchovu, haly na telovýchovu (štadióny, telocvične, posilovne, náradovne, kolkárne, bazény, kryté plavárne, sauny, jazdiarne, lodenice...)

1274 Ostatné budovy, i.n.

**a tiež všetky ďalšie budovy v zmysle platnej klasifikácie stavieb nezaradené medzi stavby na bývanie, priemysel, poľnohospodárstvo a komerčné druhy stavieb, ak sú tieto stavby resp. ich časti predmetom poplatku za rozvoj.**

## **Stanovisko k niektorým výhradám voči aktuálnemu zneniu zákona**

Ozývajú sa hlasy, že miestny poplatok za rozvoj nie je systémovým, ale len dočasným a vynúteným riešením pre mestá a obce, ktoré nemajú na svoj rozvoj dosť peňazí. Nie je to pravda. Poplatok za rozvoj je legitímnou súčasťou finančných zdrojov miest a obcí. Rozširuje objem vlastných príjmov a plní ďalšie úlohy. Zavedenie poplatku nemôže byť chápané ako náhrada za iné nedostatky súčasného spôsobu financovania obcí. Práve naopak prispieva k postupnému znižovaniu miery prerozdelenia finančných zdrojov a zvyšovania podielu skutočných vlastných príjmov.

Vymedzením aj negatívnym spôsobom zákonodarca vytvoril otázku, či je predmetom zdanenia aj stavba zateplenia budov, keďže sa naň vydáva stavebné povolenie. Na základe právnej analýzy (v prílohe 2) a v súlade cieľmi predmetného zákona, keď okrem príjmovej funkcie a protikorupčnej funkcie sa sledovala pri jeho predkladaní do NR SR a prijímaní NR SR aj rozvojová funkcia – t.j. zdaníť stavby, ktoré vyvolávajú nutnosť vybudovať sociálnu a technickú infraštruktúru je odôvodnené stanovisko, že keď realizovanou stavbou nie je miestnosť v nadzemnom podlaží stavby (čo je aj prípad zateplenia budov), chýba podstatná náležitosť potrebná pre výpočet poplatku a teda poplatok sa nedá vypočítať, preto nemôže byť takáto stavba predmetom zdanenia poplatkom za rozvoj (spôsob výpočtu poplatku je popísaný ďalej).

Ozývajú sa aj hlasy, že netreba poplatok za rozvoj, pretože vlastníci nehnuteľností platia obci daň z nehnuteľnosti. Toto tvrdenie nie je správne pretože pri súčasne nastavenom systéme výpočtu dane z pozemku a dane zo stavieb tieto ani zďaleka nepokryjú náklady na doplnenie infraštruktúry a jej údržbu. Napríklad : Sadzba dane zo stavieb v Trnave sa podľa našich prepočtov pohybuje na úrovni 0,35 €/ m<sup>2</sup> zastavanej plochy, pričom odhad potrebných súvisiacich nákladov na vybudovanie 1 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu v Trnave sa pohybuje v rozpätí 39,6 – 56,4 €/ m<sup>2</sup>.

Odporcovia vyčítajú predovšetkým ustanovenie, ktoré odbreňuje od platenia stavebníkov rodinných domov s rozlohou do 150 m<sup>2</sup> a znevýhodňuje tak predovšetkým mestských ľudí, ktorí sa rozhodnú pre byt. S touto výhradou je potrebné sa stotožniť. Prijatý zákon je pri stavbách pre bývanie veľmi nespravodlivý, pretože poslanci NR SR zaradili medzi stavby na ktoré sa poplatok nevzťahuje rodinné domy do výmery 150 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy. To znamená napríklad, že v bytovom dome sa platí za každý m<sup>2</sup>, ale pri výstavbe rodinných domoch nie. V tejto súvislosti je potrebné pripomenúť, že z dostupných údajov vyplýva, že drvivá väčšina v súčasnosti stavaných rodinných domov ma plochu menšiu ako 150 m<sup>2</sup>. Táto výnimka by mala byť pri najbližšej novele zákona odstránená.



## **Stanovisko k poslancnému návrhu zákona (SAS) o zrušení zákona o poplatku za miestny rozvoj**

Predkladatelia návrhu argumentujú nesystémovosťou, pričom z ich dôvodovej správy je zrejmé, že systému nerozumejú, alebo nechcú rozumieť. Zle si vykladajú zmysel samosprávnej demokracie, spravodlivej delby kompetencií, právomocí a zodpovednosti. Nechápu, že základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. A preto je potrebné, aby maximum rozhodnutí, aj v súlade s Európskou chartou miestnej samosprávy, mala v rukách miestna samospráva.

Predkladatelia v dôvodovej správe zavádzajú, pretože zákon neukladá povinnosť obciam zaviesť poplatok, nezaťažuje obyvateľov, ale na základe miestneho posúdenia rozhodnúť ako naplniť svoju základnú úlohu, či využiť aj poplatok alebo nie. Nejedná sa o plošný príkaz, ale selektívne rozhodnutie konkrétnych obyvateľov mesta, obce a konečné rozhodnutie je na rozhodnutí miestneho zastupiteľstva v každom meste, obci. Svojím návrhom zrušenia zákona je zrejmé, že obhajujú súčasný stav a je otáznе prečo.

**K jednotlivým tvrdeniam predkladateľov (kurzívou stanovisko k jednotlivým argumentom v dôvodovej správe):**

Zákon v niektorých prípadoch úplne nesystémovo finančne zaťažuje obyvateľov, ktorí nijako svojimi investičnými zámermi nezaťažujú dané územie.

*V prvom rade je potrebné zdôrazniť že predmetný zákon vôbec finančne nezaťažuje obyvateľov. Investori môžu byť zaťažení, ak sa obec rozhodne a ak uzná, že oni zaťažujú obec a jeho trvalo bývajúce obyvateľstvo. Napriek niekoľkým nedostatkom nie je pravda, že nemôže naplniť ciele. Je potrebné ponechať zákon v platnosti, po čase zhodnotiť jeho aplikáciu a následne jeho novelizáciu odstrániť problematické ustanovenia.*

Konkrétne dôvody pre ktoré je tento zákon zlý a nesystémový uvádzame nižšie. Sú natoľko závažné, že za lepšie riešenie ako ho upravovať považujeme jeho úplné zrušenie.

*Tvrdenie o nesystémovosti sa nezakladá na pravde. V mnohých iných štátoch sa investori podieľajú na výstavbe vyvolaných a súvisiacich investícií. Nakoniec takáto prax bola a je aplikovaná aj u nás, ale neboli vôbec upravené spôsoby a formy, čo viedlo ku klientelistickým a korupčným praktikám. Pred prípravou legislatívneho zámeru získal Parlamentný inštitút NR SR odpoveď od 19 štátov na otázku či môže nariadeniami zaviesť poplatok za vyvolané investície pre fyzické a právnické osoby. Situácia sa líši od štátu k štátu. Vo väčšine štátov je to predmet dohody medzi orgánmi samosprávy a investorom (čo je aj podstatou tohto zákona), ale sú aj krajiny kde je poplatok povinný a právne upravený (V. Británia, Fínsko). Čiže zákon nie je zlý a už vôbec nie nesystémový. Posilňovanie vlastných príjmov je systémovým opatrením financovania miestnej samosprávy. Zároveň platí, že posilňovanie vlastných príjmov samosprávy umožní následne znižovanie priamych daní. Zákon plní aj regulačnú funkciu rozvoja miest, obcí.*

Mestá majú už v súčasnosti nástroje ktorými môžu regulovať dynamiku novej výstavby v ich intravilánoch a nie je potrebné prijímať ďalšiu legislatívnu normu.

*Tvrdenie, že mestá majú dostatok nástrojov nie je pravdivé a predkladatelia to neopreli o konkretizáciu tvrdenia. Práve naopak obce potrebujú podstatne viac možnosti regulovať výstavbu a regulovať svoj rozvoj na území, ktoré spravujú, v prospech v obci bývajúceho obyvateľstva, čo im ukladá zákon o obecnom zriadení. Zákon o miestnom poplatku za rozvoj obciam nič neprikazuje, ale ponecháva na obec, aby sa rozhodla či ho využije, aby si zvolila stratégiu svojho rozvoja, čo je jej originálna právomoc.*

### **Za hlavné dôvody pre zrušenie zákona považujú predkladatelia**

Poplatok sa platí už v čase vydania stavebného povolenia. Teda v čase, kedy sa ešte ani nezačali stavebné práce a teda k žiadnej záťaži územia ešte nedošlo.

*Rovnako ako stavebník tak aj mesto musia vopred plánovať svoje investície a teda aj investovanie výnosu poplatku za rozvoj. Okrem toho dá sa predpokladať potrebná kumulácia zdrojov od viacerých investorov- stavebníkov a preto je logické že použitie výnosu bude v niektorých prípadoch ex post.*

Tento poplatok môže predstavovať zvlášť vysoké sumy pri veľkých priemyselných výrobných podnikateľských subjektoch.

*Je to iba hypotéza, nakoľko aj predkladatelia hovoria že môže, teda nemusí. Či spoplatní priemyselné stavby, ako sadzbou, alebo napr. priemyselné areály vylúči zo spoplatnenia, rozhodne každá obec individuálne v rámci svojej stratégie a za svoje rozhodnutie ponese dôsledky. Tvrdenie sa nedá zovšeobecňovať.*

Poplatok sa platí za m<sup>2</sup> úžitkovej plochy dokonca aj v prípade rekonštrukcií objektov (napríklad zateplovanie bytových domov), pričom v takomto prípade vôbec nejde o nové zaťaženie územia. Ľudia si chcú skvalitniť bývanie a sú nútení platiť obrovské sumy poplatku, ktoré môžu byť pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva dôvodom zateplovanie nakoniec odmietnuť.

*Sme iného názoru a právne stanoviská právnych oddelení miest hovoria, že zateplenie sa nebude spoplatňovať (pozri príloha), rovnako ako žiadna rekonštrukcia, ktorá nezakladá zvýšenie podlažnej plochy, nakoľko sadzba x nula rovná sa nula.*

Poplatok sa neplatí za rodinné domy s podlahovou plochou do 150 m<sup>2</sup>, hoci práve v rámci veľkých developerských projektov si tieto vyžadujú najväčšie následné investície do infraštruktúry zo strany obcí a miest. O čom svedčia viaceré skúsenosti z nedávnej minulosti.

*Áno, túto výnimku je potrebné novelou odstrániť, pretože nespravodlivo zvýhodňuje jednu skupinu stavebníkov a zároveň má negatívny dopad na ekonomiku mesta. Na druhej strane už dnes môžu mestá aspoň zčasti negatívum tohto zákona zmierniť využitím existujúcich nástrojov (územný plán, vylúčenie „zelených lúk“ z o spoplatnenia a riešenie v rámci územného konania,...)*

Výška poplatku je v zákone ustanovená a to 10 až 35 eur/m<sup>2</sup>. To znamená, že ak mesto prijme všeobecne záväzné nariadenie, poplatok už musí vyberať a to minimálne vo výške 10 eur/m<sup>2</sup>, hoci v niektorých prípadoch by novú výstavbu podporiť chcelo. Tento zákon však tomu vyslovene bráni.

*Mesto/obec sa sama rozhodne, či zavedie poplatok alebo nie. Ak áno, tak vie za akých podmienok. Nie je pravda, že nemôže podporiť novú výstavbu, zákon jej to explicitne nezakazuje. Závisí od vlastnej stratégie. Existuje napríklad možnosť negatívneho vymedzenia jednotlivých častí územia ktoré umožňuje obciam definovať plochy kde sa poplatok platiť nebude.*

Hoci sa v zákone uvádza, na aké účely je možné tento poplatok využiť, neustanovuje však povinnosť pre mestá, transparentne informovať verejnosť o presných sumách a účeloch jeho využitia. Hrozí teda, že poplatok bude použitý na niečo úplne iné, ako mal v zámere predkladateľ.

*Hypotetické tvrdenie. Aj bez ďalšieho zozákoňovaniu samosprávy považujeme za prirodzené, že sa občania mesta môžu dozvedieť ako bolo s poplatkom naložené, Okrem toho, ako predkladatelia správne píšú, zákon definuje (a preto je to poplatok s účelovým využitím) oblasti možného použitia výnosu.*

Cieľom zákona malo byť dosiahnuť vyššiu mieru transparentnosti pri požiadavkách na financovanie tzv. vyvolaných investícií. Predovšetkým investícií do infraštruktúry (prípájacie pruhy, kruhové objazdy...). Kedy obec/mesto v rámci stavebného konania požadovalo od investorov tieto financovať, resp. priamo vybudovať. Zákonom teda mali byť definované podmienky, podľa ktorých si obec/mesto vyberie poplatok za rozvoj a infraštruktúru bude financovať sama. To však neplatí. Skutočnosť je taká, že prijatím tohto zákona povinnosť platiť tzv. vyvolané investície ostáva a investor okrem toho bude povinný platiť poplatok za rozvoj.

*Zákon definuje na čo je možné výnos poplatku použiť, z čoho vyplýva že ostatné, nespoplatnené investície budú predmetom diskusie o ich financovaní medzi obcou a developerom v rámci územného konania*

V neposlednom rade treba uviesť, že takýmto poplatkom, ktorým zaťažujeme len nové stavby, vlastne zasahujeme do trhu nehnuteľností, kedy znevýhodňujeme vlastníkov novo postavených objektov. Hoci práve o to by malo v našej spoločnosti ísť, podporovať výstavbu nových bytových a občianskych stavieb, nie sa brániť ich výstavbe zavádzaním poplatku za rozvoj. Už len tá definícia vyvoláva dojem,

že predkladateľ, ktorý tento zákon v minulom období predložil, je nepriateľ rozvoja výstavby.

*Tvrdenie sa neopiera sa o fakty. Je len logické, že ďalšia nová výstavba môže zaťažiť územie a trvalo bývajúcich obyvateľov. Ak sú mestá a obce zodpovedné za rozvoj územia tak majú mať právo ho regulovať a určovať za akých podmienok môžu prísť investovať noví investori. Ako a čo podporí a čo nie. Argumentácia s trhom nehnuteľností je neadekvátne a každý investor vie do akého prostredia ide, s akými podmienkami sa musí vysporiadať.*

Máme za to, že problematika rozvoja územia novou výstavbou nemusí automaticky byť „záťažou“ daného územia. Naopak, v mnohých prípadoch môže nová výstavba priniesť rozvoj obce, mesta, alebo regiónu.

*Samozrejme, že to je možné a preto zákon je dostatočne flexibilný a umožňuje sa obciam rozhodnúť či ho zavedie alebo nie. Je na obci či svoj rozvoj postaví na podpore bývania alebo nie.*

Sme presvedčení, že obce a mestá majú dostatok nástrojov na reguláciu rozvoja výstavby v ich intravilánoch už v súčasnosti a to nastavením daňovej politiky v dani z nehnuteľností. V zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. (Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) môžu vo svojich všeobecne záväzných nariadeniach definovať priority rozvoja a nastaviť sadzby daní tak, aby dosiahli ciele rozvoja a zároveň získali dostatok finančných prostriedkov na financovanie infraštruktúry. Či už nastavením rôznych sadziieb pre jednotlivé časti miest a typy stavieb, ale aj časového rozlíšenia daňovej povinnosti od kolaudácie stavby. Okrem toho je tu zákon č. 135/1961 Zb. (Zákon o pozemných komunikáciách - cestný zákon), ktorý sa uplatňuje aj v súčasnosti. Či už je to cestný zákon, alebo zákon o miestnych daniach, oba zákony dávajú dostatok kompetencií obciam a mestám k tomu aby si nastavili regulačné pravidlá novej výstavby a zároveň tak nastavili dlhodobé a udržateľné financovanie služieb, ktoré sú povinné pre obyvateľov obcí a miest poskytovať.

*Argumentácia daňou z nehnuteľností nie je pravda. Pri súčasnom nastavení výnosu miestnych daní, konkrétne dane z nehnuteľností nemôže pokryť ani zďaleka výdavky na súvisiace investície, na doplnenie infraštruktúry, ktorej potreba vznikne na základe rozvoja mesta. Napríklad výnos dane z nehnuteľností za bytové objekty pokrýva cca 10 % potrieb doplnenia technickej a sociálnej infraštruktúry vyvolanej novou výstavbou.*

Pre všetky tieto dôvody považujeme zákon o miestnom poplatku v tejto chvíli za ďalšiu byrokratickú záťaž v legislatívnom prostredí SR a navrhujeme ho zrušiť.

*Existujú stovky zákonov a nariadení, ktoré sú naozaj byrokratickou záťažou pre územnú samosprávu bez akejkoľvek kompenzácie a o ktorých rozhodli poslanci NR SR, na rozdiel od tohto zákona, ktorý znamená príjem do rozpočtov miestnej samosprávy. Domnievame sa, že predkladatelia by sa v prvom rade mali snažiť o odstránenie iných nezmyselných úprav v legislatíve spôsobujúcej byrokratickú záťaž aj obcí a nie atakovať tento zákon.*

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná a s právom Európskej únie.

Predkladaný návrh zákona má pozitívne sociálne vplyvy, nemá vplyv na rozpočet verejnej správy, má pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, nemá vplyv na životné prostredie a ani na informatizáciu spoločnosti.

*Zrušenie zákona bude mať negatívne dopady na rozpočet miest a obcí, teda aj negatívny dopad na sociálne vplyvy, a najmä na životné prostredie nakoľko významnou oblasťou použitia výnosu sú práve verejné priestory, zeleň, komunikácie, chodníky, parkovanie, t.j. zlepšovanie kvality života v meste.*

Viktor Nižňanský

Komunálne výskumné a poradenské centrum, n.o. Piešťany