

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 24.11.2016

Zasadnutie komisie sa konalo na Mestskom úrade v Trnave, odbore územného rozvoja a koncepcií.

Účasť: prítomní: predseda: Ing. Jozef Klokner
Ing. Jozef Alchus
Mgr. Šimon Štefunko
Anton Stacho
Ing. Andrea Líšková
Ing.arch. Peter Osuský

Program rokovania:

1. Kontrola plnenia uznesení a úloh komisie

2. Schválenie programu zasadnutia komisie

- Materiál do MZ - 1.1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č... o miestnom poplatku za rozvoj
- Materiál 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) Zmena 04/2016, lokalita N – IBV pri PD Kočišské
- Rôzne

1. Kontrola plnenia úloh

Z predchádzajúceho zasadnutia Stavebnej komisie, neboli uložené žiadne úlohy na plnenie.

2. Schválenie programu zasadnutia

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, Ing. Jozef Klokner. K stanovenému programu zasadnutia komisie nemali prítomní členovia žiadne pripomienky, komisia program rokovania schválila. Prítomných bolo 6 členov komisie.

Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

3. Materiál 1.1 - Návrh Všeobecne záväzného nariadenia o miestnom poplatku za rozvoj

Národná rada SR prijala zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť 01. 11. 2016 (ďalej len „zákon“).

Tento zákon splnomocňuje obce (mestá), aby mohli prijať VZN, ktorým na svojom území ustanovia miestny poplatok za rozvoj (ďalej len „poplatok za rozvoj“).

Zámerom zákona je dobrovoľné zavedenie nového finančného nástroja do samosprávnej pôsobnosti obce, ktorý má plniť funkcie :

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

Cieľom zavedenia poplatku okrem hore uvedených funkcií je aj, aby sa záťaž novej výstavby neuskutočňovala len na úkor obyvateľstva, na úkor modernizácie existujúcich stavieb, areálov a pod... aby sa tým nezvyšovalo napätie medzi rozvojom mesta a jeho prevádzkou a správou.

Sadzbu miestneho poplatku za rozvoj je možné ustanoviť a meniť len k 1. januáru kalendárneho roka.

Miestny poplatok za rozvoj je príjmom rozpočtu mesta. Ak sa mesto rozhodne zaviesť poplatok, má v zmysle zákona možnosť :

- stanoviť rôzne sadzby pre katastrálne územia alebo jednotlivú časť mesta,
- stanoviť rôzne sadzby pre druhy stavieb,
- použiť výnos na konkrétne definované kapitálové výdavky a na usporiadanie vlastníctva k pozemku na príslušný účel,
- rozhodnúť, kde sa využije výnos z poplatku.

Mesto sa môže rozhodnúť, či zavedie poplatok na celom svojom území alebo len na časti svojho územia. Ak mesto chce ustanoviť poplatok pre jednotlivú časť obce, táto časť obce musí spĺňať kritéria, ktoré vyplývajú zo zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov – musí ísť o celistvú časť obce, v ktorej je najmenej 5 % daňovníkov dane z nehnuteľností danej obce.

Predmetom poplatku za rozvoj sú len tie stavby, na ktoré bolo vydané právoplatné stavebné povolenie po nadobudnutí účinnosti zákona, najskôr však po zavedení poplatku za rozvoj mestom vo VZN.

Predmetom poplatku za rozvoj sú iba pozemné stavby. Z predmetu poplatku vyplýva, že poplatku nepodliehajú inžinierske stavby, stavby, ktoré sa ohlasujú stavebnému úradu, resp. na ktoré bolo vydané rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením, a tiež na stavby, ktoré sú súčasťou negatívneho vymedzenia predmetu poplatku v § 3 ods.2 zákona (napr. rodinné domy do výmery 150 m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby). Rodinné domy s podlahovou plochou väčšou ako 150 m² podliehajú poplatku v celkovej výmere podlahovej plochy, čo znamená, že 150 m² nie je odpočítateľná položka od základu poplatku.

Ak sa vydáva stavebné povolenie súvisiace so stavebnými úpravami (rekonštrukciou existujúcej stavby), daná stavba je predmetom poplatku. Základom poplatku podľa ustanovenia § 6 zákona je však len súčet nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby, nie existujúcej stavby. To znamená, že základom poplatku realizovanej stavby pri rekonštrukcii alebo zateplení je 0 m², pretože realizáciou zateplenia nevznikne podlahová plocha a poplatok je 0 eur. Ak stavebnou úpravou (rekonštrukciou) dôjde k zväčšeniu podlahovej plochy existujúcej stavby podľa § 6 zákona, táto nová podlahová plocha je predmetom poplatku.

Základom poplatku je výmera nadzemných častí podlahovej plochy realizovanej stavby v m², ktorá sa určí spočítaním výmer všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby. Pri určení týchto výmer sa vychádza z projektovej dokumentácie stavby priloženej k dokumentom tvoriacim podklad pre vydanie stavebného povolenia. Nadzemným podlažím stavby sa rozumie každé podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časť umiestnenia nižšie než 0,80 m pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5,00 m po obvode stavby. Predmetom poplatku nie sú podzemné podlahové plochy.

Poplatníkom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej bolo ako stavebníkovi vydané právoplatné stavebné povolenie. Pre poplatníka sa neviaže povinnosť podávať priznanie k poplatku, okrem oznamovacej povinnosti, ktorú má poplatník ak stavba slúži na viaceré účely. Najneskôr v deň vzniku poplatkovej povinnosti oznámi mestu výmeru podlahovej plochy nadzemnej časti stavby podľa príslušného účelu využitia podlahovej plochy. V prípade, že je na stavebnom povolení uvedených viac stavebníkov, poplatníkom je každý stavebník v rovnakom pomere, ak sa nedohodnú inak. Ak sa poplatníci dohodnú a bude ich zastupovať jeden z nich, zástupca oznámi túto skutočnosť písomne najneskôr v deň nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pričom ostatní poplatníci ručia za poplatok v rovnakom pomere. Ak sa poplatníci dohodnú, že poplatníkmi budú v inom ako rovnakom pomere, túto skutočnosť spoločne oznámia písomne mestu, najneskôr v deň nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pričom jednotliví poplatníci budú ručiť za poplatok v pomere aký bol oznámený obci.

Mesto Trnava **vyrubí poplatok za rozvoj rozhodnutím mesta** na základe údajov o spôsobe využitia stavby, podlahovej plochy, ktorá podlieha poplatku a príslušnej sadzby poplatku. Rozhodnutie mesta sa vydáva v súlade s § 63 ods. 3 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Sadzba poplatku za rozvoj je zákonom stanovená v rozmedzí 10 – 35 eur za každý aj začatý m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby.

Poplatok je splatný do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení poplatku. Poplatník môže požiadať o platenie poplatku v splátkach. Platenie poplatku za rozvoj v splátkach môže mesto určiť rozhodnutím, proti ktorému nie je možné podať odvolanie.

Ak stavebné povolenie stratilo platnosť a poplatník oznámi zánik poplatkovej povinnosti do 60 dní odo dňa, kedy stavebné povolenie stratilo platnosť, mesto vráti poplatok do 60 dní odo dňa

právoplatnosti rozhodnutia o vrátení poplatku za rozvoj. Ak poplatník zánik poplatkovej povinnosti neoznámí v lehote 60 dní, nárok na vrátenie zaplateného poplatku zaniká zo zákona.

Na príprave podkladov pre zavedenia poplatku za rozvoj pracovala pracovná skupina v zložení: Ing. arch. Tomáš Guniš, Ing. Iveta Miterková, Ing. Mária Burzová, JUDr. Jana Tomašovičová, Mgr. Želmíra Lackovičová, Mgr. Tomáš Kurinec, Ing. arch. Eva Hulmanová a Ing. Viktor Nižnanský, PhD ako externý poradca (ďalej len „pracovná skupina“).

Pracovná skupina po podrobnom oboznámení sa s jednotlivými ustanoveniami zákona pristúpila k spracovaniu materiálu metodiky - „Miestny poplatok za rozvoj“.

Pri príprave materiálu – pracovná skupina postupovala nasledovne :

- zadefinovala zóny poplatku (jednotlivé časti mesta v súlade s mestskými časťami Trnavy – pri splnení 5% kvóru počtu daňovníkov) - územie mesta rozdelila na jednotlivé časti,
- ustanovila rôzne sadzby poplatku za rozvoj pre jednotlivé druhy stavieb v jednotlivých častiach mesta, tak ako je uvedené v návrhu VZN,
- stanovila v jednotlivých častiach mesta prevládajúce funkčné využitie územia podľa platného územného plánu,
- odhadla predpokladanú výstavbu bytov v jednotlivých mestských častiach na základe územno plánovacej dokumentácie a cez urbanistické ukazovatele bol prepočítaný dopad na potrebu vybavenosti,
- na základe analýzy dopadov na potrebu vybavenosti a prevládajúcich funkcií v zmysle územného plánu pripravila odporúčania sadzieb poplatku a návrh sadzieb pre jednotlivé druhy stavieb v jednotlivých častiach mesta, vrátane zdôvodnenia.

Mesto Trnava zaznamenáva veľký rozmach výstavby už niekoľko rokov. V rokoch 2011 – 2015 bolo v meste postavených cca 362 tisíc m² podlahovej plochy. Výstavba vyvoláva potreby budovania ďalšej technickej, ale aj sociálnej infraštruktúry, čo predstavuje tlak na výdavky v rozpočte samosprávy.

Predkladateľ, na základe odporúčaní pracovnej skupiny, navrhuje Mestskému zastupiteľstvu v Trnave zaviesť poplatok za rozvoj.

Materiál „Miestny poplatok za rozvoj“ bol predložený 26. 09. 2016 predsedom poslaneckých klubov MZ a následne dňa 28. 09. 2016 bol elektronickou formou zaslaný všetkým poslancom mesta na pripomienkovanie a zaslanie stanoviska za poslanecké kluby v termíne do 14. 10. 2016.

V stanovenom termíne neboli doručené žiadne písomné pripomienky za poslanecké kluby.

**Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN:
Hlasovanie členov SK MZ: 5 za/ 0 proti/ 1 zdržali sa**

4. Materiál 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) Zmena 04/2016, lokalita N – IBV pri PD Kočišské

Zmena Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) - Zmena 04/2016, lokalita N – IBV pri PD Kočišské

Dňa 6.3.2012 bola podaná vlastníkom pozemku prvá žiadosť o zmenu územného plánu v lokalite pri Kočišskom, medzi areálom poľnohospodárskeho družstva a plochou vymedzenou pre IBV Kočišské na nízkopodlažnú zástavbu, vzhľadom na to, že pozemok parc. č. 10504/4 je v tesnom dotyku na existujúcu IBV a je v blízkosti uvažovaného bytového komplexu Kočišské (uvedené v žiadosti). Žiadateľ mal záujem využiť komerčne pozemok. Nakoľko nebol zámer presnejšie špecifikovaný predložil OÚRaK do MZ návrh na povolenie spracovania zmeny ÚPN z plochy ornej pôdy na nízkopodlažnú zástavbu rodinnými domami. MZ uznesením č. 276 dňa 17.4.2012 nepovolilo spracovanie zmeny ÚPN. K tomuto zámeru prišlo aj zamietavé stanovisko Krajského pozemkového úradu v Trnave pod č. KPÚ-B 2011/00110 dňa 12.4.2012 ako orgánu príslušného na vydanie súhlasu s nakladaním s poľnohospodárskou pôdou. Dňa 20.6.2012 vlastník podal odvolanie, v ktorom uviedol, že upresňuje žiadosť a chce na pozemku vybudovať nízkopodlažnú – prevádzkovú budovu pre možnosť využitia územia na zriadenie poľnohospodárskej výroby – pestovanie bio plodín. Pozemok je úplne izolovaný od zastavaného územia a jedná sa o malý výsek v ornej pôde a nakoľko úlohou

orgánu územného plánu je koncepčne riešiť ďalší rozvoj územia, OÚRaK neodporúča schváliť povolenie na spracovanie zmeny ÚPN.

Materiál bol prerokovaný v Komisii stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok MZ, ktorá sa uskutočnila dňa 10.9.2012 a tá odporučila mestskému zastupiteľstvu materiál neschváliť.

Materiál bol predložený na 10. zasadnutie MZ dňa 25.9.2012 a MZ uznesením č. 361 dňa 25.9.2012 nepovolilo spracovanie Zmeny ÚPN – Zmena K/2012 – podnikateľský areál v lokalite Kočišské.

Žiadateľ sa odvolal a mesto Trnava požiadalo Krajský pozemkový úrad opätovne o vyjadrenie k záberu poľnohospodárskej pôdy v lokalite pri PD Kočišské. Obvodný pozemkový úrad v Trnave vydal stanovisko dňa 11.1.2013, v ktorom nesúhlasil s realizáciou zámeru výstavby záhradného centra. Napriek tomu OÚRaK spracoval návrh na zaradenie materiálu o povolenie na spracovanie zmeny ÚPN na rokovanie mestskej rady, ktorá vzhľadom na predchádzajúce skutočnosti nezaradila materiál do programu februárového MZ (rok 2013).

Dňa 25.10.2016 súkromný vlastník pozemku opätovne požiadal o Zmenu územného plánu. Prílohou bola urbanistická štúdia, kde na pozemku parc. č. 10504/4, k.ú. Trnava vo výmere 6167 m², ktorý je vedený ako záhrada, chcú realizovať výstavbu 10 rodinných domov. OÚRaK opätovne neodporúča schváliť povolenie na zmenu Územného plánu mesta Trnava, nakoľko lokalita sa nachádza v ochrannom pásme poľnohospodárskeho družstva, nenadväzuje na inú zástavbu v katastri mesta Trnava. V územnom pláne plánovaná lokalita IBV Kočišské nie je priamo v susedstve a je plánovaná jej zmena na voľnejšiu (redšiu) zástavbu v krajinnom prostredí. Odčlenená zástavba 10 rodinných domov bez potrebnej infraštruktúry (vybavenosti a služieb) nie je z pohľadu územného rozvoja žiaduca.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zemny ÚPN:

Hlasovanie členov SK MZ: 0 za/ 2 proti/ 4 zdržali sa

4. Rôzne

V bode „Rôzne“ prebehla diskusia medzi členmi komisie a vedúcou Stavebného odboru, Ing.Miterkovou ohľadom problematiky čiernych stavieb na území záhradkovej osady Kamenný mlyn.

**Ing. Jozef Klokner v.r.
predseda komisie**

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 29.11.2016, Trnava