

Jsou podmínky rozvoje měst čitelné pro developery i samosprávu?

Rozvoj měst a především jeho financování patří každoročně k velice diskutovaným tématům. Navzdory současné situaci ceny na rezidenčním trhu neklesají a ani se s tím v budoucnu nepočítá. Asociace developerů se však domnívá, že kdyby peníze odváděné developery ve formě daní putovaly zpět do měst, kde jsou jejich projekty realizovány, ceny nemovitostí by bylo možné snížit. Vyšší příjmy z daní pro obce a města by pomohly hradit potřeby pro jejich rozvoj.

V listopadovém vydání *Development News* jsme zveřejnili stanovisko Tomáše Kadeřábka, ředitele Asociace developerů, v němž říká, že daně developerů z realizovaných projektů v obcích a městech, často nejdou tam, kam mají. Putují do státní kasy, která je sama přerozděluje a rozhoduje tak o rozvoji jednotlivých oblastí. Města si tak musejí většinou s projekty, jež chtějí realizovat, pomoci sama z rozpočtového určení daní (RUD) nebo z dotací, popř. využít finančních darů soukromníků či se obrátit na banky s žádostí o financování. Následující anketa s představiteli měst poskytne ucelenější pohled na to, s čím se města musejí potýkat.

- 1. Jakým způsobem získává vaše město peníze na podporu svého rozvoje?
- 2. V jednom z předchozích čísel jsme otiskli stanovisko Tomáše Kadeřábka z Asociace developerů o tom, že poplatky developerů do městských a obecních kas nejsou ničím jiným než sektorovou daní. To je třeba zdůraznit bez ohledu na to, zda s nimi developeři souhlasí, či nikoli. Navíc se vždy výše těchto prostředků promítne i do výsledné ceny produktu (bytu, kanceláří apod.). Souhlasíte s tímto tvrzením?
- 3. V Německu, ale i v jiných zemích, je situace taková, že developer spolu s městem získají finance na rozvoj a sami mohou určit, jak je rozdělí podle toho, co město nejvíce potřebuje (nemocnice, škola, park a jiné veřejně prospěšné prostory). Je taková situace i u nás? A co si myslíte, že je překážkou, aby tomu tak bylo?

MGR. IVAN ADAMEC, STAROSTA MĚSTA TRUTNOV
1. Peníze získáváme stejně jako ostatní obce a města, a to z podílu na RUD, z dotačních titulů (evropských, státních i krajských) a z naší hospodářské činnosti (nájmy, prodeje městského majetku apod.). Někdy jsou jedním ze zdrojů také finanční dary soukromých subjektů. V případě větších

investic se obracíme na bankovní sektor, kde aktivně provádíme úvěrovou politiku.

2. Ano, s tímto tvrzením souhlasím, jen bych to nenazýval přímo sektorová daň. Každé město či obec k tomu přistupuje jinak, ale je naprosto jisté, že každý další náklad developera se promítne do výsledné ceny nemovitostí.

3. Je to hezká myšlenka, ale v českých podmínkách si její realizaci příliš nedovedu představit. Neznám konkrétní případy ze zahraničí, ale v České republice by to stěží mohlo takto fungovat. Každé propojení municipality se soukromým sektorem musí být řádně právně ošetřeno. Úskalí vidím např. ve způsobu výběru developera, dále není možné dát jednoduše dohromady veřejné a soukromé peníze tak, aby byla celá situace vyvážená pro obě strany. Vidím tam také obrovskou překážku ve sjednocení zájmů soukromé a veřejné sféry.

MGR. MAGDALENA DAVIS, PH.D., STAROSTKA MĚSTA MNÍŠEK POD BRDY

1. Obecně je pro naše město nejdůležitější položkou příjmů RUD, v menší míře pak další daňové příjmy, jako je třeba daň z nemovitosti, dále nedaňové příjmy z pronájmů majetku, kapitálové příjmy z prodeje nemovitostí a samozřejmě dotace. Na konkrétní rozvoj infrastruktury uzavíráme s investory plánovací smlouvy podle paragrafu § 86 stavebního zákona, ale vzhledem k relativně nízkým poplatkům však nehrají v našem rozpočtu velkou roli. Co se týká tzv. dobrovolné finanční spoluúčasti investora na rozvoji města, tu zatím nemáme v Mníšku stanovenou.

2. Ano i ne. Možná. Dobrovolné příspěvky nelze podle mne nazývat sektorovou daní. To by musely přestat být dobro-



IVAN ADAMEC



MAGDALENA DAVIS



PETR NEUMANN

volné, musely by mít jednotnou výši a být zakotveny v legislativě o místním poplatku za rozvoj – jako je to např. na Slovensku. Na jednu stranu by taková zákonná úprava finančně zatížila developerské projekty, na tu druhou by však podmínky rozvoje byly čitelné pro developery i pro samosprávu. Ty jsou developerskými projekty ovlivněny nejvíce, protože po jejich dokončení zodpovídají za propojení se zbytkem města, ať už jde o integraci v dopravě, technických sítích, odpadovém hospodářství, modrozelené infrastruktuře, nebo občanské vybavenosti, jako jsou školy, obchody a služby. S řadou z nich je samozřejmě počítáno již v rámci projektu, nicméně z vlastní zkušenosti musím konstatovat, že skutečný vliv developerských projektů na život ve městě se ukazuje až s odstupem času, přičemž náklady s tím spojené nese vždy město.

3. Nemohu vyloučit, že se některým českým městům daří podobný model s developery uskutečnit díky vzájemně nadstandardním vztahům, plošně to však u nás takto nefunguje. Velký podíl na tom jistě má i současný daňový systém RUD, který všechny daně shromáždí na jednu hromadu a následně je přerozděluje podle jednotného klíče, čímž znevýhodňuje větší města s vyšší komerční aktivitou

ve prospěch menších obcí a měst. Je však třeba si uvědomit, že tento model má i důležitý stabilizační efekt na regionální i celostátní úrovni. Pokud by totiž daně plynuly zejména do míst svého vzniku, bohatší regiony by stále více bohatly, zatímco chudší regiony by progresivně chudly, se všemi negativními průvodními jevy, jimiž jsou vyšší nezaměstnanost, nižší životní úroveň a zvýšená migrace do bohatších regionů. Postupně by tak docházelo k vyklidňování periferních oblastí a zahušťování velkých aglomerací, které však nejsou nafukovací – a dříve nebo později by jejich růst stejně bylo nutné zastavit, nebo alespoň významně omezit. RUD tyto nerovnosti mezi chudými a bohatými regiony vyrovnává, zároveň to ale znamená nižší kapitál pro investice velkých měst. Developeři proto financují své nové projekty zejména z realizace předchozích projektů, a logicky se tak soustředí na projekty s rychlou návratností, zejména výstavbu bytů, kanceláří a prostor pro služby, které lze snadno prodat či pronajmout. Naproti tomu města se z podstaty věci soustředí na zajištění kvality života svých občanů, nikoli na zisk, a řada projektů se proto vůbec nedá zpeněžit – zkuste zpoplatnit vstup do parku nebo do nové budovy školy, anebo náklady pokrývají výnosy, tak aby občané měli výslednou službu co nejlevnější (např. v kultuře či odpadovém hospodářství). Překryv s developerskými projekty je proto do velké míry omezen a města se více spoléhají na dotace.

PETR NEUMANN, MÍSTOSTAROSTA MČ PRAHA 15

1. Naše městská část Praha 15 získává prostředky na svou činnost z několika zdrojů. Jednak přímý příspěvek od státu asi 13 %, příspěvek od magistrátu zhruba 43 % (tento příspěvek se odvíjí od počtu trvale přihlášených občanů – kolem 3 000 Kč/os.; v naší městské části trvale žije přes 30 000 lidí a přibližně 8 000 osob nepřihlášených zde k trvalému pobytu), daň z nemovitosti asi 13 %. Zbytek na činnost státní správy, samosprávy a investice musíme zajistit z vlastních zdrojů (zhruba 31 %). Z tohoto důvodu jsme nuceni jednat s investory a o možných kontribucích a příspěvcích na rozvoj infrastruktury městské části i s vědomím toho, že se tím zvyšují ceny nově stavených bytů.

2. Tato otázka je velmi diskutována. Jako ekonom musím konstatovat, že kontribuce, která se dá nazvat sektorovou daní, se zákonitě musí promítnout do prodejní ceny. Při rozhovorech někteří z investorů říkají, že příspěvek do 500 Kč/m² zahrnou do režie a nepromítnou do výsledné ceny produktu.

3. V rámci nové výstavby řešíme s developery výstavbu školky na náklady developera a následný převod na naší městskou část. Tuto školku pak provozujeme. Stejný model lze uplatnit u velkých investičních akcí. O sociálních službách pak žádáme ministerstvo práce a sociálních věcí, a když získáme příslib dotace, můžeme žádat magistrát Prahy o další financování. Obdobné je to s revitalizací parků apod. Na jednotlivé akce se shánějí peníze individuálně, jelikož z našeho rozpočtu nemáme šanci podobné akce realizovat

PŘIPRAVILA KRISTINA VACKOVÁ / FOTO: DEPOSITPHOTOS