

Měli by developeři přispívat do fondu a Praha financovat školy?

Praha, 11. února 2020 – Pro podporu nové výstavby v Praze je potřeba jasně vymezit role města a soukromých investorů. Veřejné školství a páteřní infrastrukturu by mělo financovat město. Developeři by na druhou stranu měli podle jasných pravidel přispívat do fondu veřejných investic. Tak by mohla Praha získat ročně pro své veřejné investice a rozvoj mnoho stovek milionů korun od soukromých investorů.



Vedle platby příspěvku by však už veřejná správa neměla po developerech požadovat jakékoliv další podmiňující plnění jako předpoklad pro schválení nové výstavby. A ani by projektu neměla následně bránit nějakými záminkami nebo obstrukcemi, třeba když se změní politická reprezentace. Příspěvky by mohl vybírat a spravovat magistrát a ohledně přípravy všech projektů by bylo vhodné uzavírat trojstranné smlouvy mezi magistrátem, městskou částí a investorem.

Různé příspěvky pro různé typy staveb

Výše příspěvku by se mohla odvíjet od podlahové plochy připravovaného projektu a podle charakteru stavby. „Adekvátní příspěvek od bytových developerů by byl 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy (HPP), tedy zhruba 50 tisíc korun za byt. Při 5.600 prodaných nových bytech v loňském roce by tak Praha mohla získat jen od bytových stavitelů kolem 280 milionů korun na veřejné investice,“ říká šéf Central Group Dušan Kunovský.

Developeři kancelářských, hotelových a obchodních prostorů by mohli přispívat do fondu částkou 750 korun za metr čtvereční HPP a developeři průmyslových a skladových budov pak částkou 1.000 korun za metr čtvereční HPP. Požadavek na vyšší příspěvky by ale už nebyl adekvátní a zejména v případě bytů by to už vedlo ke zvýšení cen pro konečné kupující. A to by jen dále prohlubovalo současnou krizi dostupnosti bydlení. Místo finanční částky by mohl být příspěvek po vzájemné dohodě plně nebo částečně vyrovnán věcným plněním, například převodem části pozemků do vlastnictví města nebo městské části.

Veřejné stavby by měla financovat veřejná správa

Podle aktuálního průzkumu Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) mezi pražskými městskými částmi by 80 procent z nich vytvoření jednotných celoměstských pravidel pro spolupráci magistrátu, městských částí a investorů velmi uvítalo. V současné době už téměř 2/3 z městských částí nějakou formu smlouvy o spolupráci s investory uzavírají. Chybí však jednotná pravidla a tedy jakákoliv předvídatelnost pro finanční plánování investorů. Téměř 70 procent městských částí si myslí, že páteřní infrastrukturu a občanskou vybavenost by měla plně financovat veřejná správa, nikoliv soukromí investoři.

Úkolem developerů je stavět a platit státu daně

Hlavním úkolem soukromých investorů je, aby na své náklady a riziko realizovali kvalitní stavby a platili státu daně. Například z každého prodaného bytu v Praze nyní stát získává na daních kolem jednoho milionu korun. Z vybraných daní ale musí jít od státu více peněz obcím a krajům. Ty totiž nesou hlavní zátěž spojenou s novou výstavbou. A pokud samosprávy

nemají od státu dostatek peněz na potřebnou občanskou vybavenost a infrastrukturu, je logické, že se nové výstavbě často brání.

Více peněz od státu obcím a krajům, kde se staví

V této věci je velmi správná zákonodárná iniciativa Prahy ohledně daňových změn. „*Je nutné, aby stát dával obcím více prostředků na financování veřejné infrastruktury, jako jsou například školy. Stát a veřejná správa jsou tady přece od toho, aby tyto klíčové prvky občanské vybavenosti zajišťovaly,*“ říká pražská radní Hana Kordova Marvanová. „*U přerozdělování daňových výnosů by měla být více akcentována zásluhovost. To znamená, že pokud se v obci zrealizuje projekt, měla by to více pocítit na příjmech,*“ dodává Pavel Kliment z KPMG.

Legislativní návrh Prahy předpokládá, že by obce a kraje, které nesou i největší zátěž spojenou s novou výstavbou, získávaly od státu o něco málo větší podíl na DPH. Konkrétně 35 procent místo stávajících 32,5 procent. Díky tomu by obce a kraje mohly získat ročně od státu na své potřebné investice o téměř 12 miliard více. Na Prahu by z této částky připadly zhruba dvě miliardy, za což se dají postavit například 3 až 4 velké základní školy.

„*Chápu, že se státu příliš nechce do snižování daní, protože by tím veřejná správa přicházela o peníze. Ale dát více peněz samosprávám na potřebné veřejné investice je přece pro stát logický a správný krok. Samosprávy nejlépe vědí, kam je potřeba investovat a stále to přece zůstávají veřejné peníze. Obrazně bych to nazval jako přendání peněz jen z levé kapsy do pravé,*“ vysvětluje Kunovský.

Nutné je mít jasnou koncepci a připravenost investic

Pro získání více peněz na investice je však nutná dlouhodobá propracovaná koncepce obcí a krajů pro výstavbu školských zařízení a dopravní a technické infrastruktury. A také je nutná projekční připravenost a vyřízení povolení těchto staveb. „*Více peněz od státu krajům a obcím automaticky neznamená, že se navýší jejich investice. Například Praha peníze má, ale není schopna dlouhodobě své investice realizovat,*“ upozorňuje Miroslav Matej z ministerstva financí.

Nevyjasněné financování škol brzdí rozvoj Prahy

Rezidenční čtvrť Westpoint v Praze 6 od Central Group je ukázkovým příkladem kvalitně připraveného velkého projektu, který již dlouho stojí kvůli nejasnostem ohledně financování potřebné základní školy. Na tomto brownfieldu chce investor vybudovat podle návrhu architekta Jakuba Ciglera kolem 2.200 nových bytů, řadu služeb, obchodů, restaurací a kaváren a také velké náměstí s parkem. V souladu s připravenou smlouvou je zde investor připraven zdarma pro městskou část také vybudovat čtyři mateřské školky za zhruba 100 milionů korun. A dále je připraven převést do vlastnictví městské části i plně zainvestovaný pozemek o velikosti zhruba dvou hektarů pro velkou základní školu i s velkým sportovním areálem. A to i s projektovou dokumentací a vyřízeným stavebním povolením.



Na stavbu plánované základní školy ale Praha 6 nemá sama dostatek vlastních prostředků. A zatím chybí celoměstská koncepce financování potřebných škol a školek zejména na velkých připravovaných brownfieldech. Výstavba na těchto klíčových rozvojových plochách, která by určitě pomohla řešit současnou bytovou krizi, bude tedy zatím bohužel zřejmě stát. Přitom magistrát potřebné finanční prostředky má a podpora vzdělávání by přece měla být prioritou každé vyspělé společnosti. Co už by mělo být více považováno za potřebné veřejné investice Prahy, než veřejné školy pro pražské děti?