

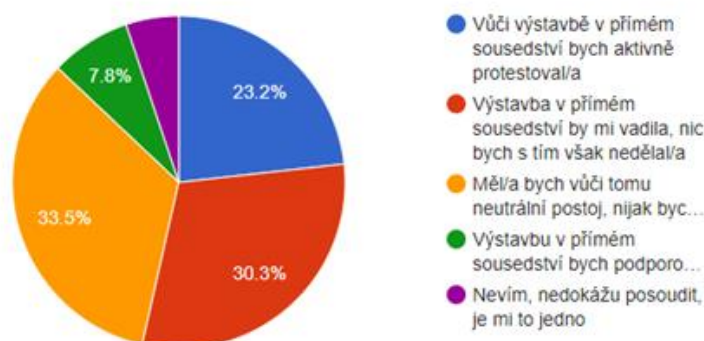
SAR: Nové výstavbě by pomohly spravedlivější daně a fond veřejných investic

Praha, 29. října 2019 – Ceny tuzemských bytů dál rostou dvojnásobným tempem oproti průměru EU. Evropská rada pro systémová rizika minulý měsíc dokonce vůbec poprvé varovala před vývojem na tuzemském trhu s byty a domy. Důvod je prostý – nestaví se a nabídka neodpovídá poptávce. Přeregulovaná legislativa a paralyzované stavební úřady jsou tou hlavní příčinou, do hry ale také často vstupuje odpor veřejnosti a politiků k rozvoji. Co s tím? „Pokud by města a obce získávaly více z daní z nové výstavby a developeři by přispívali do fondu veřejných investic, starostové by byli více motivováni stavební rozvoj podporovat a občané by věděli, že jim nové projekty v okolí mohou ve výsledku přinést pozitiva,“ domnívají se členové Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).

Stavte... ale jinde!

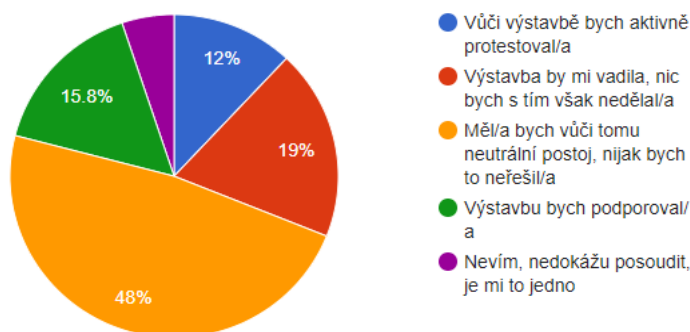
Bydlení se stává nedostupné i pro dobře vydělávající střední třídu zejména v Praze, kde už překonala cena metru čtverečního nového bytu sto tisíc korun. Průzkum, který si zadalo Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR), ukázal, že si téměř 60 procent Pražanů myslí, že by se v metropoli mělo více stavět, současně by však nadpoloviční většině z nich vadila výstavba rezidenčních budov v jejich sousedství. Více než 23 procent dotázaných by proti ní dokonce aktivně protestovalo. Kdyby ovšem bytové domy měly vzniknout o něco dále, už by protestovalo „jen“ 12 procent dotázaných.

Jaký by byl Váš postoj vůči výstavbě nové rezidenční stavby v přímém sousedství Vašeho bydliště?



Zdroj: IPSOS pro Sdružení pro architekturu a rozvoj, únor 2018, 500 respondentů, Praha, 18-65 let

Jaký by byl Váš postoj vůči výstavbě nové rezidenční stavby dva kilometry od Vašeho bydliště?



Zdroj: IPSOS pro Sdružení pro architekturu a rozvoj, únor 2018, 500 respondentů, Praha, 18-65 let

Jen málokterý investor chce uskutečňovat záměr v místě, kde je místní radnice a veřejnost proti. Někdy ale ani transparentně prezentovaný záměr, vyjednávání a kvalitní projekt nestačí. Sousedé v okolí chystané výstavby se prostě bojí, že jim zhorší dostupnost škol a školek nebo zkomplikuje dopravu. A politik logicky nechce jít proti voličům. Tento efekt, který provází téměř každou novou stavbu, má i svůj název - NIMBY (z anglického Not In My Back Yard – ne na mém dvorku). Existují ovšem způsoby, jak lidi přesvědčit, že pozitivní rozvoj je potřebný.

Ze zkušeností člena SAR, architekta a urbanisty Pavla Hniličky vyplývá, že zdrojem problémů bývá nejčastěji právě nedostatek informací o nových projektech. Proti nové výstavbě se podle něj staví lidé zejména tam, kde stavebník podcenil informovanost a přípravu projednání. „*Nicméně vždy se najdou jedinci, kteří nechtějí, aby soused stavěl, když už oni mají postaveno. Chtějí se ze svých oken dívat na volný pozemek. To, že jim náš systém umožní, aby toho dosáhli, aniž si ten sousední pozemek koupí, je absurdní a souvisí spíše se společenským strachem a nerozhodností. Moderování té křehké linie může proběhnout nad zastavovacím plánem,*“ je přesvědčen. Jak může pomoci dobrý urbanismus k tomu, aby okolí chystaný projekt přijalo, se dočtete v rozhovoru s Pavlem Hniličkou na stránkách www.arch-rozvoj.cz.

Poměrně radikální postoj zaujímá k NIMBY efektu další člen Sdružení pro architekturu a rozvoj, architekt Zdeněk Fránek. „*Rozhodovat by měli odborníci. Já jsem architekt města Boskovice s poradním hlasem, a když dostanu pravomoc, využívám ji k tomu, aby se něco prosadilo. Vždy pobouřím lid, když chodím na shromáždění a veřejná projednání staveb a říkám, že není tím, kdo by měl rozhodovat. Existují nástroje jako územní plán, kde má veřejnost prosazovat své zájmy, ale když se dá hlas lidem s NIMBY postojem, nikdy se nic nepodaří. Jsem přesvědčený, že je třeba dav převychovat,*“ uvedl v rozhovoru pro SAR rovněž dostupném na webových stránkách sdružení.

Více peněz od státu tam, kde se staví

Prostor pro změnu tu přitom je. Stát získává na daních z průměrného nového pražského bytu zhruba milion korun, samosprávy ale téměř nic. „Stát z nové výstavby získává na daních desítky miliard ročně. Spravedlivější přerozdělení výnosu z daní směrem k městům a obcím by pomohlo otupit častý odpor vůči nové výstavbě, a tak i řešit současnou bytovou krizi,“ řekl člen SAR a šéf Central Group Dušan Kunovský.

„Pokud se v obci realizuje nový projekt, tak jedinou přímou daní, která přijde do jejího rozpočtu, je daň z nemovitostí. Ostatní daně jsou přerozdělovány různými klíči, na které v podstatě realizace nového projektu nemá významnější dopad. Takže je otázka, zda by nebylo prospěšné, aby obce, které nesou hlavní zátěž u nových projektů, nesly také větší proporcí benefitu ve formě podílu na souvisejících daních,“ nadnesl jedno z možných řešení současné krize člen SAR a partner KPMG Pavel Kliment.

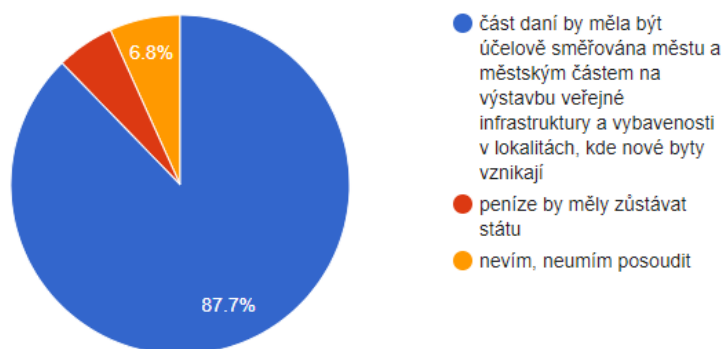
„Právě města a obce nesou největší zátěž spojenou s novou výstavbou, ať už se jedná o dopravní a technickou infrastrukturu nebo občanskou vybavenost typu škol a školek. Opravdu se není čemu divit, že se samosprávy nové výstavbě často brání, když nemají dost peněz na nutné související investice,“ doplnil Kunovský.

Tématu se na podzimním Summitu architektury a rozvoje věnovala rovněž pražská radní pro legislativu a bydlení Hana Kordová Marvanová. Podle ní chce město vedle zrušení daně z nabytí nemovitosti a snížení DPH z nové výstavby z 15 na 10 procent také prosadit, aby výnosy z DPH nedostával pouze stát, ale určenou část z nich i města a obce, kde se staví.

„Městské části nyní jednají s developery trochu vydíracím způsobem: Buď nám postavíte všechnu infrastrukturu i na veřejných pozemcích a postavíte školy a školky, nebo vám to nepovolíme. Pro investory je to nereálné, ale tento požadavek je způsoben tím, že obce nemají prostředky. U loterií také část výnosů pobírá stát, část obec. Obce by měly mít podíl na DPH, aby konečně mohly transparentně investovat do infrastruktury,“ uvedla Marvanová.

Proti by rozhodně nebyli ani Pražané. Aby část daní směřovala městu a městským částem, souhlasí podle průzkumu IPSOS pro SAR téměř 90 procent Pražanů.

Jak by se měly využít daně vybrané z prodaných bytů?



Zdroj: IPSOS pro Sdružení pro architekturu a rozvoj, červen 2019, 1000 respondentů, 16-65 let

Stamiliony ročně od developerů do fondu veřejných investic

K odstranění negativního vnímání rozvoje mohou pomoci i samotní developéři. Aby z výstavby mohli mít profit i lidé v okolí nových staveb, investoři by měli přispívat do fondu veřejných investic. A to podle jednotného klíče – v případě bytových staveb by příspěvek do fondu mohl činit 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy bytu. U průměrného pražského bytu to odpovídá 50.000 Kč za byt. Při zhruba 5000 prodaných bytech za rok v Praze by celkové příspěvky činily kolem čtvrt miliardy ročně, tedy 2,5 miliardy za 10 let. A tyto prostředky by se investovaly do zvelebení těch městských částí, kde nové byty vznikají.

Předpokladem vzniku fondu je ovšem zásadní zrychlení povolovacích procesů, které nyní v Praze často trvají 10 i více let. A je třeba jasně pojmenovat role jednotlivých aktérů rozvoje – města, městských částí a investorů. Výstavbu škol a školek a větších infrastrukturních staveb musí jednoznačně zajišťovat a financovat veřejná správa. V Praze by tyto potřebné veřejné stavby měl financovat magistrát, nikoliv jednotlivé městské části.

„Role nás investorů je, že realizujeme kvalitní stavby a neseme všechny náklady a rizika výstavby na našem pozemku a v blízkém okolí. Další naší důležitou rolí je, že platíme daně. Budovat dopravní infrastrukturu a veřejnou vybavenost typu škol a školek je jednoznačně úkolem veřejné sféry. Požadovat toto po developerech je nereálné a novou výstavbu by to zcela paralyzovalo. Pokud se ale v Praze podaří zrychlit povolování, jsme připraveni platit příspěvek do fondu veřejných investic, nebo vyjít městským částem vstříc věcným plněním, například darováním části pozemku. Starostové by pak měli mít odvalu postavit se za kvalitní novou výstavbu a měl by jim v tom pomoci právě příspěvek od

developerů a spravedlivější přerozdělení výnosů z daní,” dodal Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group a člen SAR.