

## TISKOVÁ ZPRÁVA

### Města a obce musí dostat víc peněz na svůj rozvoj, shodli se účastníci kulatého stolu poslankyně Červíčkové

Praha, 4. května 2021

**Jak zajistit udržitelný rozvoj českých měst a obcí? A je kontribuce investorů tou správnou cestou? Podle účastníků dnešního kulatého stolu pořádaného pražskou poslankyní Monikou Červíčkovou je kontribuce dvousečnou zbraní, která může vést akorát k dalšímu zdražení bytů. Nedostatečný rozvoj municipalit je podle nich spíš strukturálním problémem, který tkví v nevhodně nastaveném přerozdělování finančních prostředků z rozpočtového určení daní (RUD). Řešení? Nastavit celý systém tak, aby více peněz z daňových příjmů veřejných rozpočtů zůstávalo v místě, kde výstavbou a rozvojem lokalit vznikají.**

*„Téma tzv. kontribuce, tedy určité formy příspěvku na občanskou vybavenost ze strany developerů, je v poslední době hodně diskutované, zejména ve velkých městech. Jako poslankyně za hlavní město Prahu považuji za důležité nastavit transparentní pravidla, která by určovala, jakým způsobem by se majitelé pozemků měli podílet na výstavbě školek, budování parků a dalším rozvoji dané lokality. Je však nutné najít rozumný balanc: asi každý si totiž dokáže spočítat, že se nadstavbové investice developerů do občanské vybavenosti nakonec projeví na ceně bytů. Cílem naší debaty proto bylo najít cestu, jak tyto aspekty vyvážit,“* říká poslankyně Monika Červíčková, která kulatý stůl hostila.

Příčiny současné patové situace je přitom podle Červíčkové potřeba hledat v postupném vychýlení rovnováhy mezi výstavbou – ať již bytovou či komerční – a rozvojem lokalit z hlediska jejich potřeb, k němuž v Česku historicky došlo. Ať už se jedná o infrastrukturu, městskou hromadnou dopravu nebo veřejnou vybavenost lokalit, klíčovou chybou bylo podle poslankyně odtržení hodnoty vytvářené výstavbou v daném místě od příjmů, které naopak zůstávají ve „velkém státním rozpočtu“.

*„Kontribuce může být krátkodobým nástrojem, z hlediska střednědobého rozvoje by se však neměla stát finálním řešením. Nutné je celý systém přenastavit. Pokud chceme v České republice podporovat dostupné bydlení, tak jeho faktické zatížení sektorovou daní na rozvoj lokality není příspěvkem, který by tomu pomáhal. Už dnes je ostatně development poměrně masivně zdaněn. Například v Německu je sociální bydlení zdaněno 0 %, v ČR 15 %. Každý podobný „příspěvek“ nás vytouženému cíli – tedy dostupnému bydlení, na něž dosáhne větší počet obyvatel – vzdaluje,“* uzavřela Červíčková.

Její slova potvrdil i Jan Kubík, poslanec za Jihočeský kraj a starosta obec Loučovice, podle něhož mají problém s investicemi do rozvoje nejen velká města, ale trápí také malé obce. *„Je vidět, že v minulosti se o kontribuci a rozvoji příliš nepřemýšlelo. A týká se to i příměstských oblastí nebo takzvaných satelitů. Ty se poměrně rychle rozrůstaly a najednou zjistily, že nemají potřebnou infrastrukturu, napojení na města, začaly mít problémy s dostupností škol a školek či připojením na vodu a kanalizaci. Navíc zde často byly pozemky prodávány*

*jednotlivcům, nikoliv developerům, takže o příspěvku na rozvoj území nebylo možné vyjednávat,*“ vysvětlil Kubík. Jak doplnil, v současné době naopak do příměstských lokalit stále častěji přichází institucionální investoři, s nimiž o podpoře rozvoje území jednat lze a tlak tímto směrem bude tím pádem narůstat.

## **Místo kontribuce investorů změna rozpočtového určení daní (RUD)**

*„Na kontribuci investorů mám od počátku rozpačitý názor. Na jednu stranu je chvályhodné, že má Praha snahu sjednotit nejasné podmínky pro investory napříč městskými částmi. Na druhou stranu se tyto povinné poplatky za výstavbu projeví opět dalším skokovým navýšením konečných cen bytů a zaplatí je kupující, kteří už dnes na bydlení dosáhnou jen obtížně,*“ říká další z účastníků kulatého stolu Ondřej Prokop, místostarosta Prahy 11 a zastupitel hl. m. Prahy. Podle Prokopa navíc přetrvávají pochybnosti o zákonnosti kontribuce, protože Praha nemá pravomoc uvalovat novou daň a tento poplatek se jako nová daň může jevit.

*„Projekt kontribuce proto beru jako dočasný mechanismus do doby, než se nám společnou a důslednou diskusí podaří prosadit změnu rozpočtového určení daní. Díky ní by se nově vracela část vybraného DPH z prodaných bytů zpět do lokality, kde by byla využita na podporu infrastruktury. Z každého bytu prodaného v minulém roce v našem hlavním městě bylo jen na DPH vybráno v průměru cca 1,5 milionu Kč. To jsou ročně miliardy, za něž by se v Praze mohlo postavit několik škol, parků nebo posílit MHD,*“ vysvětlil Prokop.

A souhlasí s ním i generální sekretář Asociace developerů České republiky, Zdeněk Soudný, který přikládá jasný důkaz: jen v Praze přináší celkový vliv developerské činnosti na daních 90,5 miliard korun ročně, z těchto prostředků však hlavnímu městu přísluší pouze 550 milionů korun. Druhým dobrým příkladem může být rozdíl mezi Českou republikou a Německem. Průmyslová hala v Německu odvede za 30 let své existence na daních a odvodech 3,5 miliardy korun, z čehož více než 1,5 miliardy korun zůstane v lokálních rozpočtech. V České republice odvede stejná průmyslová hala za 30 let své existence 3 miliardy korun, ale v lokálních rozpočtech zůstane jen 15 milionů korun!

*„Změnit rozpočtové určení daní je určitě krok správným směrem, celý proces změny je nicméně záležitostí na několik let, zatímco města a obce potřebují peníze na svůj rozvoj mnohem rychleji. Proto přicházíme s myšlenkou zavést jednorázový bonus městu ze státního rozpočtu, který by směřoval na rozvoj jeho území. Výše bonusu by byla určena podle typu zástavby a metrů čtverečních. Tyto prostředky by pak primárně sloužily k podpoře rozvoje infrastruktury a veřejné vybavenosti v místě. Jinými slovy, jednalo by se o jednorázovou zpětnou platbu z investic, které v místě generují zisk do veřejných rozpočtů, nyní ale nedoputují do místa svého vzniku, kde jsou potřeba,*“ upřesňuje Soudný. Jako další možnost řešení vidí například Plán obnovy, který by rovněž mohl pomoci se zajištěním finančních prostředků pro rozvoj konkrétních lokalit.

Že zásah do rozpočtového určení daní nebude ani snadný, ani rychlý, potvrdil také další z účastníků kulatého stolu Zdeněk Kučera, starosta Prahy 18 – Letňan. *„Pokud ale nezačneme, změna nikdy nenastane,*“ podotkl. Příčinu obecného odporu proti výstavbě v některých lokalitách zároveň nevidí v odmítání výstavby jako takové, ale spíš ve strachu obyvatel ze ztráty komfortu. *„Pokud investor přinese do lokality přidanou hodnotu a*

*přesvědčí místní, že do jejich komfortu zásadně nezasáhne, věřím, že bude snazší dohodnout se i na dalším rozvoji území. Kontribuce může v tomto ohledu výrazně pomoci,*“ uvedl Kučera.

Asociace developerů České republiky již dříve představila své šestero pro nastavování příspěvků, které města a obce po developerech požadují. Jedná se o princip nezávislého rozhodování státní správy v přenesené působnosti, rovnost a transparentnost platby a dodržení principu jediné platby, realizované na základně jedné smlouvy. Zachován musí být rovněž princip přiměřenosti příspěvku a jeho účelové, časové a místní určení.

*„Dnešní kulatý stůl přinesl nejen shodu v tom, kde je problém, ale také konkrétní podněty, s nimiž seznámím Ministerstvo financí. Jakkoliv se totiž blížíme ke konci aktuálního volebního období Poslanecké sněmovny, tento strukturální problém zde zůstane a měl by se stát jednou z priorit i pro nové poslance,*“ uzavírá poslankyně Červíčková.