

Posouzení Metodiky

EKOSPOL a.s.

Magistrát Hlavního města Prahy
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1

V Praze, dne 2. prosince 2021

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy ve znění k datu 1.12.2021

Posuzovatel:

EKOSPOL je dlouhodobě jedním z největších českých rezidenčních developerů. Byt, parcelu nebo rodinný dům si od něj koupilo více než 10 000 klientů. EKOSPOL patří podle nadnárodního časopisu Construction & Investment Journal mezi 50 nejvýznamnějších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě.

Na českém trhu je již od roku 1992 - tedy téměř 30 let, což je nejdéle ze všech velkých rezidenčních developerů.

1) Potřebnost metodiky

Pro příspěvky investorů do území neexistuje žádná jednotná metodika. Jednotlivé městské části uplatňují výrazně rozdílné metodiky, většina městských částí žádnou metodiku vypracovanou nemá a požadavky na příspěvky investorů uplatňuje nahodile.

Mnohdy jde o doslova arabský trh, kdy městská část uplatňuje zcela přemrštěný a nereálný požadavek, ze kterého postupně slevuje. Některé, především malé městské části uplatňují zcela neadekvátní požadavky. Pro investory je situace zcela nepřehledná a nepředvídatelná.

Vytvoření jednotné obecně přijímané metodiky je proto vysoce potřebné.

Jedině vytvoření a akceptování jednotné metodiky pro celou Prahu vnese do současného chaosu řád a vytvoří podmínky pro určitost a předvídatelnost, které jsou pro plánování developerských projektů zcela nezbytné.

2) Odborná úroveň metodiky

Metodika je zpracována na vysoké odborné úrovni. Popisuje veškeré možné varianty, které mohou nastat. Navrhované postupy jsou přehledné a jednoznačné.

Za velmi vhodné považujeme navržení dvoutarifového systému příspěvků, který považujeme za objektivní a spravedlivý a dále jasné určení systému, které investice budou automaticky započítány do příspěvku.

3) Informovanost v procesu zpracování

Metodika byla v průběhu zpracování předkládána k diskusi a připomínkám, a to jak městským částem, tak developerům. Celá řada připomínek byla do metodiky zapracována. Tento přístup informovanosti považujeme za velmi vhodný a přínosný.

4) Posouzení výše příspěvků

Výši příspěvků 700 Kč/m² HPP bez změny územního plánu a při změně územního plánu 700 Kč/m² HPP, která vznikla bez změny územního plánu a 2 300 Kč/m² HPP, která vznikla navíc změnou územního plánu, považujeme za vyváženou. Příspěvky v podobné výši Ekospol již poskytuje.

Městské části požadují příspěvky co možná nejvyšší, investoři co možná nejnižší. Domníváme se, že návrh v metodice představuje rozumný kompromis a je vyvážený.

5) Naše návrhy a doporučení

a) Domníváme se, že součástí materiálu by mělo být ustanovení o zajištění bezplatného napojení na technickou infrastrukturu (především inženýrské sítě a komunikace), pokud ji městská část vlastní nebo spravuje a dále bezplatný vstup do pozemků, kde se infrastruktura nachází, pokud jsou ve vlastnictví nebo jsou svěřené městské části

b) Domníváme se, že splatnost finančního příspěvku by měla být 3 měsíce po vydání pravomocného stavebního povolení a nikoliv 3 měsíce po vydání pravomocného územního rozhodnutí, jak je navrhováno v metodice. Mezi vydáním pravomocného územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení může uplynout dlouhá doba – více než 1 rok, přičemž developer byty prodávat nemůže.

c) Domníváme se, že v České republice je zásadně špatně nastaveno rozpočtové určení daní, především DPH. Na každém prodaném bytu stát získává na DPH minimálně 0,75 mil. tj. cca 112,5 mil. v projektu o 150 bytech. Z této sumy nezískává obec vůbec nic, ale naopak obec se musí podílet na zajištění infrastruktury pro zvýšený počet obyvatel. Minimálně 30 % z vybrané DPH by proto měla dostávat obec.



RNDr. Evžen Korec, CSc.
generální ředitel