



Institut plánování a rozvoje
Ing. arch. Petr Hlaváček
Vyšehradská 2077/57
12800 Praha 2 – Nové Město

do datové schránky [c2zmahu](#)

Odpověď na Váš dopis

ze dne

Naše značka

Praha

ZK Pha 62/2014

24. 5. 2015

Připomínka, dotaz a podnět k poplatku za změnu využití území

Vážený pane řediteli,

v souladu s § 51 odst. 3 písm. b) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, Vám zasílám následující připomínku, dotaz a podnět:

Připomínka k problému zhodnocení pozemku

Zastupitelstvo hlavního města Prahy schvaluje podle stavebního zákona změny územního plánu na žádost developerů. Důsledkem takové změny je, že se podstatně zvýší cena pozemku. (Naopak může dojít k poklesu tržní ceny okolních nemovitostí.) Developer, který vlastní pozemek, tedy získá změnou územního plánu majetkový prospěch, který je vyčíslitelný v penězích.

Příklad zveřejnil kolega zastupitel Mikuláš Ferjenčík v článku Pirátských listů: *Chcete být milionářem? Kupte si louku*, 21. 5. 2015, dostupný online <http://www.piratskelisty.cz/clanek-1419-chcete-byt-milionarem-kupte-si-louku>. V tomto článku je zdokumentováno, že žadatel si koupil louku oceněnou na 100 tis. korun za 1 milion korun a pro případ změny územního plánu se zavázal doplatit prodávajícímu dalších 50 milionů korun. Celková cena pozemku se bude pohybovat patrně ve vyšších číslech mezi 100 a 150 miliony korun.

Zásadní problém spočívá v tom, že příjemcem majetkového zhodnocení v důsledku rozhodnutí hlavního města Prahy je developer, resp. majitel pozemku, ačkoliv skutečné náklady změny (např. dostavba nových silnic, parků, školek, hřišť) nese hlavní město Praha, resp. jeho městská část!

Dochází tedy k privatizaci zisku a socializaci nákladů. Majitel pozemku a developer mají z rozhodnutí hlavního města Prahy ničím neodůvodněný a nevyvážený majetkový prospěch.

Vidina tohoto levného zisku

- podstatně zvyšuje tlak na změny územního plánu a zavaluje příslušné orgány hl. m. Prahy,
- brání vytvoření otevřeného konkurenčního prostředí,
- snižuje využití stávajících rozvojových ploch, které jsou k danému účelu územním plánem určeny,
- je významným rizikovým faktorem korupce při rozhodování orgánů hl. m. Prahy.

Dotaz na osvědčené způsoby řešení problému v zahraničí

V návaznosti na uvedenou připomínku se ptám, jakým způsobem problém zhodnocení pozemku řeší v jiných vyspělých zemích a jak se jejich úprava osvědčila.

Předpokládám, že Institut plánování a rozvoje (jako odborný garant přípravy územního plánu a územního plánování v Praze obecně) má dobré povědomí o této odborné otázce, na kterou jako zastupitel neznám odpověď.

Pokud je mi známo, česká legislativa v současné době přiznává obci pouze

- právo zavést poplatek za zhodnocení pozemku jeho připojením na stavbu vodovodu nebo kanalizace (§ 10c zákona č. 565/1990 Sb.) a
- právo na částečnou nebo úplnou úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady (§ 45 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.).

Podnět k legislativnímu řešení problému

Ukáže-li se, že je možné nastíněný problém řešit legislativním způsobem, navrhuji, aby hlavní město Praha navrhlo změnu příslušných zákonů. Lze uvažovat například o následující změně, která prakticky kopíruje citovaný § 10c zákona o místních poplatcích:

Vložit do zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ustanovení § 10d (a provést navazující legislativní změny):

§ 10d

- (1) Poplatek za změnu územního plánu platí vlastník nemovitosti, který souhlasil se změnou využití pozemku v územním plánu a v důsledku změny získal majetkový prospěch ze zvýšení tržní ceny nemovitosti. Má-li k nemovitosti vlastnické právo více subjektů, jsou povinny platit poplatek společně a nerozdílně.
- (2) Poplatek se platí obci, na jejímž území se nachází nemovitost uvedená v odstavci 1.
- (3) Sazba poplatku nesmí přesáhnout rozdíl mezi cenou nemovitosti před změnou využití pozemku a cenou nemovitosti po změně využití pozemku podle odstavce 1. Cena nemovitosti v obci se stanoví podle zvláštního právního předpisu¹ v kalendářním roce, ve kterém nabylo účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla schválena změna využití pozemku podle odstavce 1.

Změnu je třeba navrhnout takovým způsobem, aby řešila výše nastíněný problém. Zejména je třeba mluvit obecně o nemovitosti, neboť jinak by bylo možné předpis obcházet zavedením práva stavby. Podstatná není konkrétní formulace ustanovení, ale jistota, že ustanovení pokrývá všechny možné případy majetkového prospěchu.

Pokud jde o změny územního plánu pro veřejně prospěšné účely anebo např. pro nepodstatné změny územního plánu, které prokazatelně nepovedou ke zvýšení provozu, potřebě navýšení

¹Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

občanského vybavení či jiným nákladům pro obec, může obec stanovit v obecně závazné vyhlášce případy osvobození od místního poplatku dle § 14 odst. 2 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Žádám o Vaše vyjádření k navrženému podnětu, případně o alternativní návrh.

Prosím o doručení Vašeho vyjádření do datové schránky uvedené v patičce této zprávy, případně v elektronické podobě na mou e-mailovou adresu. Prosím nezasílejte mi již písemnosti na adresu trvalého bydliště nebo adresu sídla strany.

Vyžaduje-li to velikost poskytovaných informací, zašlete informace ve více datových zprávách, nebo se dostavím s paměťovým médiem. Žádám o přímé poskytnutí informace, nikoliv jen odkaz na zveřejněný dokument. Dokumenty poskytněte v elektronické strojově čitelné a upravitelné podobě (např. formáty ODT, DOC, XLS, nikoliv PDF, obrázky apod.), kdykoliv je to možné.

Předem děkuji za Vaši vstřícnost a konstruktivní přístup k řešení uvedeného problému.

Mgr. Bc. Jakub Michálek
nar. 6. 2. 1989
bytem Zenklova 841/193, Praha 8
předseda klubu Pirátů
zastupitelstvo hl. m. Prahy