



Developerské prostredie vo svetle Smart Cities

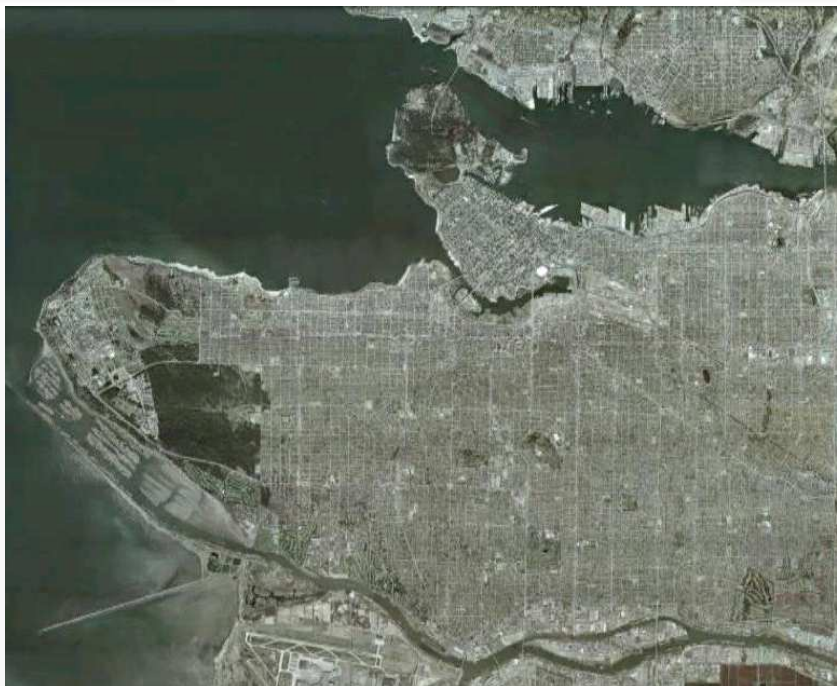
Drahan Petrovič, podpredseda IUR

IUR
INŠTITÚT
URBÁNNEHO
ROZVOJA

Vancouver, British Columbia, Canada

Základné údaje (čísla z roku 2011)

- Vancouver **NIE JE** hlavným mestom provincie
- **NEMÁ** žiadny špeciálny národný štatút a s tým spojené celoštátne finančné dotácie
- Má **MINIMUM** priemyslu – biotech, software, turistika, development
- **NEMÁ** temer žiadnu dôležitú firemnú centrálu
- Aj napriek tomu je to **JEDNO Z NAJLEPŠÍCH MIEST NA SVETE** čo sa týka kvality života



Metro(politan) Vancouver 2 313 328 obyvateľov

City of Vancouver 603 502 obyvateľov
(rast 60 000 ob. /dek.)
na ploche 114 km²
5 293 obyvateľov / km²

Viedeň 1 660 000 obyvateľov
na ploche 415 km²
4 000 obyvateľov / km²

Bratislava 426 408 obyvateľov
na ploche 368 km²
1 158 obyvateľov / km²

1886 – oficiálny vznik Vancouveru

1888 – City Council (mestská rada) zložená zväčša z developerov, zakladá Stanley Park, jeden z najväčších mestských parkov v severnej Amerike (400 ha), väčší než Central Park v New Yorku

1891 – populácia Vancouveru – 13 709 obyvateľov

1986 – World Expo (svetová výstava) dostáva Vancouver na medzinárodnú scénu – začiatok skutočného rozmachu mesta. Najdôležitejšie zmeny a rozvoj sa udiali po tomto roku

Vancouverská samospráva a výstavba

Hlavné piliere transparentného vancouverského podnikateľského prostredia

- **City Council** – (*Mestská Rada*) – najvyšší volený legislatívny orgán mesta. Na jej čele je primátor. Má 10(!) členov. Reprezentujú väčší počet obyvateľov ako má Bratislava. City Council má právo prijímať na svojich zasadnutiach tzv. **By-law** – lokálny právny predpis
- Mesto je rozdelené do mnohých zonálnych území, z ktorých každé má vlastný územný plán zóny. **Zoning and Development by-law** (*Zonálny a Rozvojový Lokálny Právny Predpis*) určuje pre každé územie zoznam povoleného využitia a takisto ďalšie regulatívy. Developer vopred presne vie čo môže v danom území postaviť.
- Jasný, predvídateľný a rýchly **Development Permit proces** (*proces získania územného rozhodnutia*). Ani primátor a ani Mestská rada neovplyvňujú dennodenný chod plánovacieho oddelenia. Odsúhlasujú len územnoplánovacie dokumentácie a ich zmeny. Vydávanie **všetkých** relevantných povolení je v rukách odborníkov a nie politikov.
- Existencia **Application fees** (*Poplatkov za žiadosti o povolenia*),
- Existencia **Community Amenity Contributions** (*Príspevky na vybudovanie občianskej vybavenosti v procese zmeny územného plánu*),
- Existencia **Development Cost Levies** (*Príspevky na budovanie infraštruktúry*)
- Mesto proaktívne plánuje a aj (vopred) stavia potrebnú infraštruktúru

Application fees

Správne poplatky za vydávanie povolení vo výstavbe

Aplikujú sa (tabuľkovo) na všetky druhy žiadostí o povolenia potrebné v procese výstavby. Ich účelom je legálnou formou spolufinancovať kvalitný, transparentný a rýchly servis zo strany povoľovacích orgánov. Majú tiež nasledovný efekt:

- Zdroje z poplatkov sú využité na objednávanie Územno-plánovacích dokumentov, Dizajnových manuálov jednotlivých častí mesta a pod., čo napomáha vytváraniu jasných pravidiel hry
- Zamestnanci mesta majú výborné finančné ohodnotenie a benefity. Platy sú na úrovni manažérov súkromných spoločností
- O pozície na meste je veľký záujem. Pritahujú odborníkov, ktorí majú skutočnú snahu prispieť k tvorbe kvalitného životného prostredia.
- Konkrétny projekt má na starosti konkrétny referent. Developer vie, kde sa jeho projekt práve nachádza. Ak sa objavia problémy referent promptne organizuje stretnutia s ostatnými zamestnancami úradu.
- Spoplatnenie žiadostí o povolenia je medzi developermi chápané pozitívne, keďže zrýchlilo a ztransparentnilo povoľovacie procesy. Developeri nemajú problém platiť za kvalitný klientský servis.

Community Amenity Contributions (CAC)

Príspevky na vybudovanie občianskej vybavenosti v procese zmeny ÚPZ

Aplikujú sa na súkromné žiadosti o Rezoning (Zmenu územného plánu zóny). Ich účelom je spolufinancovať objekty občianskej vybavenosti alebo parky, ktorých potreba je vyvolaná investíciou, ktorá nebola v území pôvodne vôbec plánovaná.

Community Amenity Contributions (CAC) môžu byť vo forme hotovostného príspevku alebo vo forme dodávky stavby na kľúč.

Štandardná zmena ÚP zóny je spoplatnená sadzbou 32,29 \$ (21,50 €) za 1m² nadzemnej podlažnej plochy.

Do kalkulácie sa berie len tá podlažná plocha o ktorú sa projekt navýšil oproti momentálne povolenej hodnote. Čiže ak je na území povolené IPP 3 a developer chce postaviť IPP 5, tak sa spoplatňuje len rozdiel.

V prípade väčších území (nad 0.81 ha) sa príspevky určujú na základe vzájomného dohovoru.

V niektorých prípadoch (predovšetkým pri veľkých projektoch) stavby, ktoré by mohli byť financované z DCL, musia byť vybudované na území ako súčasť CAC príspevkov na vybudovanie občianskej vybavenosti. DCL ale nemôžu byť odpustené, a musia byť zaplatené, tak ako v prípade typickej investície. Čiže žiadosť o Rezoning je subjektom platby oboch príspevkov, CAC aj DCL.

Zmenou ÚPZ (napríklad zmenou funkcie alebo navýšením IPP) sa zvyšuje hodnota pozemku. Tým že mesto na zmenu pristúpi, žiada si naspäť isté percento z novej hodnoty územia. Príklad: Kúpna cena pozemku bola 10.000.000 \$. Zmenou ÚPZ sa hodnota pozemku zmenila na 15.000.000 \$. Mesto očakáva x% z tohto navýšenia späť vo forme CAC.

Development Cost Levies (DCL)

Poplatok na budovanie infraštruktúry

- Sú vyzbierané od stavebníkov za účelom spolufinancovania nákladov na infraštruktúru súvisiacich s ekonomickým rastom. Po vzore iných miest v USA boli zavedené v roku 1992 vtedajším starostom a bývalým developerom Gordonom Campbellom v spolupráci s UDI (identické združenie ako IUR na Slovensku). Ukončil tak dovtedajšiu prax, v ktorej sa suma stanovovala ad hoc na základe pocitov politikov a plánovačov. Stavebník tak môže, prostredníctvom tabuliek, počítať s finančným dopadom na cash-flow projektu od skorého začiatku prípravy investície.
- Mesto kladie nesmierny dôraz na tzv. Public realm - verejné priestranstvo medzi budovami (parky, obytné ulice, záhradné úpravy okolo budov). Túto potrebu chápu aj developeri a príspevok DCL ako efektívny prostriedok na ich vybudovanie. Z prostriedkov DCL sú tiež financované materské škôlky, sociálne bývanie, dopravné a vodné stavby, splašková a dažďová kanalizácia.
- **Príspevky vyzbierané v rámci DCL územia musia byť v jeho rámci aj využité** (okrem relokácie sociálneho bývania, ktoré môže byť umiestnené aj na inom mieste). DCL príspevky sa teda musia investovať spať do lokality, kde boli vyzbierané. Majitelia resp. obyvatelia susedných objektov uvidia nielen negatívne dopady vyplývajúce z výstavby v ich susedstve ale predovšetkým benefity, a to prostredníctvom výrazného zlepšenia okolitej infraštruktúry a teda nebudú a priority proti akejkoľvek zástavbe v ich susedstve.
- **Infraštruktúra sa výrazne zlepšuje len v tých lokalitách, kde sa umiestňuje nová výstavba. Správne použitie tohto princípu v Bratislave by okrem iného motivovalo starostov ku získavaniu developerských projektov a nie ku boju proti nim.**

Development Cost Levies (DCL)

Poplatok na budovanie infraštruktúry

Výnimky z platenia DCL

- Zmeny existujúcich budov kde sa nemení množstvo podlažnej plochy
- Sociálne bývanie
- Kostoly
- Prístavby k existujúcim budovám obsahujúcim menej než 4 obytné jednotky a ktoré sú menšie ako 50m²
- Byty menšie ako 29m²

Poplatok sa platí pred vydaním stavebného povolenia.

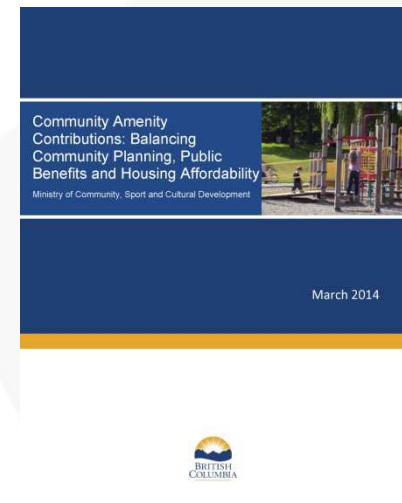
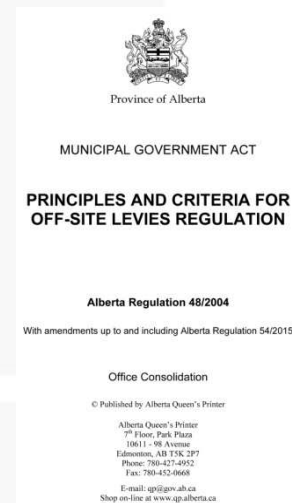
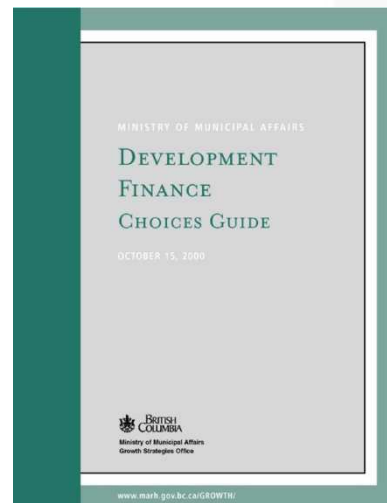
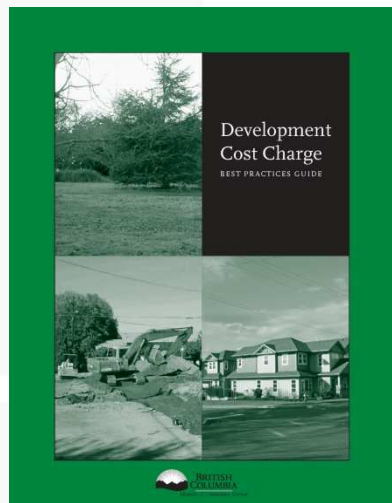
Sadzby sú určované na základe podlažnej plochy projektu. (Neráta sa plocha podzemných alebo nadzemných parkovísk, ktoré sú súčasťou projektu) Sadzby sa menia od lokality.

V roku 2014 mesto vydalo stavebné povolenia na celkovú plochu 750 000 m² a vyzbieralo 57 500 000 \$ (38 295 000 €) čo je v prepočte 77 \$/m² (50 € /m²) !

Financie vyzbierané z DCL a CAC sú však stále len príspevkami. Tvoria od 20-25% nákladov na infraštruktúru tak ako sú špecifikované v tzv. Capital plan, čo je mestský investičný plán zahrnujúci strategické investície do infraštruktúry, zariadení a iných verejných benefitov slúžiacich na podporu rastúcej ekonomiky.

Oficiálne dokumenty k DCL a CAC

Zákony, manuály a návody vydávané provinciami alebo mestami



1. Pri určení výšky poplatku má samospráva postupovať v dobrej viere a v súlade s dobrými mravmi.
2. Je spoločnou zodpovednosťou samosprávy a stavebníkov definovať existujúce a budúce nároky na infraštruktúru, Každý, kto zaťaží územie svojou stavebnou činnosťou dostane príležitosť sa spravodlivo spolupodieľať na vybudovaní infraštruktúry podľa miery zaťaženia.
3. Výška poplatku bude odvodená od výšky záťaže.
4. Metodológia určenia výšky poplatku bude konzistentná naprieč celým samosprávnym územím.
5. Výška poplatku a spôsob kalkulácie musia byť určené jasne a jednoznačne.
6. Podklady použité pri určení výšky poplatku musia byť aktuálne.
7. Výpočet poplatku musí minimálne zahrňovať nasledovné:
 - (a) Presné určenie typov infraštruktúry ktoré budú z výnosov financované,
 - (b) Popis a odôvodnenie výberu území, ktoré budú zaťažené poplatkom,
 - (c) Podporné technické dáta a analýzy
 - (d) Predpokladané investičné náklady potrebné na vybudovanie dotknutej infraštruktúry
8. Výpočet poplatku sa musí určiť konzultáciami s dotknutými majiteľmi pozemkov resp. stavebníkmi.
9. Využitie poplatku samospráva zverejní pravidelne, raz do roka, odpočtom.



Ďakujem za pozornosť

UR
INŠTITÚT
URBÁNNEHO
ROZVOJA