

Materiál na rokovanie pre:
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2026

K bodu programu

**NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA ŽILINA č. O
MIESTNOM POPLATKU ZA ROZVOJ**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

1. Komisia životného prostredia
2. Komisia finančná a majetková
3. Komisia územného plánovania
a výstavby
4. Komisia dopravy

Predkladá :

Mgr. Denis Cáder
poslanec MsZ v Žiline

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Denis Cáder - poslanec MsZ v Žiline

Žilina, 20. januára 2026

1. NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2026

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí K Návrhu Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č..... o miestnom poplatku za rozvoj

I. Schvaľuje

1. Všeobecne záväzné nariadenia mesta Žilina č..... o miestnom poplatku za rozvoj

2. MATERIÁL

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Žilina č. o miestnom poplatku za rozvoj

Mesto Žilina, na základe samostatnej pôsobnosti podľa Článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 písm. c) a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

vydáva

všeobecne záväzné nariadenie o miestnom poplatku za rozvoj

§1

Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie ustanovuje miestny poplatok za rozvoj¹ (ďalej len „poplatok za rozvoj“) na území mesta Žilina a výšku sadzieb poplatku za rozvoj² pre všetky katastrálne územia.

§2

Sadzby poplatku za rozvoj

1. Sadzby poplatku za rozvoj sa ustanovujú za každý, aj začatý m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby vo všetkých katastrálnych územiach mesta Žilina v členení podľa účelu stavby nasledovne:

		€/m ²
a.	stavby na bývanie ³	20,00
b.	stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	20,00
c.	priemyselné stavby a stavby využívané na skladovanie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	20,00
d.	stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, stavby využívané na skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou	20,00
e.	ostatné stavby	20,00

¹ § 2 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov

² § 7 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov

³ § 3 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

3. Uvedený poplatok sa nebude vyrubovať pri národných kultúrnych pamiatkach ani ich častiach.

§3

Použitie výnosu

1. Výnos z poplatku za rozvoj mesto Žilina použije na úhradu výdavkov podľa zákona . č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o miestnom poplatku za rozvoj.

§4

Záverečné ustanovenia

1. Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Žilina o miestnom poplatku za rozvoj č. 14/2022 a Dodatok č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 14/2022 o miestnom poplatku za rozvoj.

2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Žilina o miestnom poplatku za rozvoj č..... bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. dňa a nadobúda účinnosť dňom 01.01.2027.

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

3. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Z dôvodu, že už platné všeobecné záväzné nariadenie musí dať mesto Žilina do súladu s novelizovaným zákonom č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na nový stavebný zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) sa opäť otvára možnosť vstupovať do znenia tohto VZN a upraviť jeho znenie podľa histórie z minulosti s ohľadom na aktuálnu situáciu v centre mesta, sídliskách a mestských častiach Žiliny.

Porovnanie výberu miestneho poplatku za rozvoj v rámci rokov 2023 a 2024, za ktoré je poplatok v platnosti a jeho výber sa vyrubuje.

ZÁVEREČNÝ ÚČET MESTA ŽILINA ZA ROK 2023

Miestny poplatok za rozvoj (príjem v zmysle zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN č. 14/2022 o miestnom poplatku za rozvoj, účinného od 1. januára 2023) vo výške 13 476,40 €

K 31.12.2023 bolo vydaných 14 rozhodnutí na poplatku za rozvoj v celkovej sume **27 326,40 €**, v tom katastrálne územie:

- Budatín vo výške 1 360,- €
- Bytčica vo výške 15 740,- €
- Strážov vo výške 360,- €
- Trnové vo výške 1 020,- €
- Závodie vo výške 1 380,- €
- Žilina vo výške 7 466,40 €

Poplatok za rozvoj bol vyrubovaný v mesiacoch jún – december 2023, pričom plnenie k 31.12.2023 bolo vo výške 13 476,40 €, v tom katastrálne územie:

- Budatín vo výške 1 360,- €
- Bytčica vo výške 3 740,- €
- Strážov vo výške 360,- €
- Trnové vo výške 1 020,- €
- Závodie vo výške 1 380,- €
- Žilina vo výške 5 616,40 €

Pohládavka v lehote splatnosti predstavuje 13 850,- € (z toho PO 12 000,- € a FO 1 850,- €).

V roku 2023 nebol výnos z poplatku za rozvoj použitý na úhradu kapitálových výdavkov (článok 3 VZN č. 14/2022 o miestnom poplatku za rozvoj).

ZÁVEREČNÝ ÚČET MESTA ŽILINA ZA ROK 2024

Miestny poplatok za rozvoj (príjem v zmysle zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN č. 14/2022 o miestnom poplatku za rozvoj, účinného od 1. januára 2023) vo výške 78 245,92 €

K 31.12.2024 bolo vydaných 25 rozhodnutí na poplatku za rozvoj v celkovej sume **68 141,10 €**, v tom katastrálne územie:

- Bánová vo výške 4 460,50 €

- Budatín vo výške 4 100,- €
- Bytčica vo výške 5 930,- €
- Považský Chlmec vo výške 1 230,- €
- Strážov vo výške 240,- €
- Trnové vo výške 2 830,- €
- Vranie vo výške 690,- €
- Závodie vo výške 3 270,- €
- Žilina vo výške 45 390,60 €

Poplatok za rozvoj bol vyrubovaný v mesiacoch január - december 2024, pričom plnenie k 31.12.2024 bolo vo výške 78 245,92 €, v tom katastrálne územie:

- Bánová vo výške 4 460,50 €
- Budatín vo výške 3 360,- €
- Bytčica vo výške 17 930,- €
- Považský Chlmec vo výške 1 230,- €
- Strážov vo výške 240,- €
- Trnové vo výške 1 610,- €
- Vranie vo výške 690,- €
- Závodie vo výške 3 270,- €
- Žilina vo výške 45 455,42 €

Pohl'adávkou v lehote splatnosti predstavuje 2 525,18 € (z toho PO 1 785,18 € a FO 740,- €). Pohl'adávkou po lehote splatnosti je evidovaná u jednej fyzickej osoby vo výške 1 220,- €. Na jedno vydané rozhodnutie v roku 2024, správca miestneho poplatku za rozvoj v súlade so zákonom, povolil právnickej osobe platenie tohto poplatku v splátkach.

V roku 2024 nebol výnos z poplatku za rozvoj použitý na úhradu kapitálových výdavkov (VZN č. 14/2022 o miestnom poplatku za rozvoj - článok 3).

Tento nízky rozsah realizácie poukazuje na potrebu adekvátne nastaviť sadzbu tak, aby **nezaťažovala nadmerne investičný proces**, ale zároveň prinášala reálne zdroje pre mesto.

DÔVODOVÝ VÝŠKY SADZBY MIESTNEHO POPLATKU ZA ROZVOJ

Primeranosť sadzby vo vzťahu k reálnym dopadom výstavby.

Miestny poplatok za rozvoj má slúžiť ako čiastočný nástroj spolufinancovania verejnej infraštruktúry, ktorú si nová výstavba vyžaduje (miestne komunikácie, verejné priestranstvá, technická infraštruktúra, verejná vybavenosť). Zmyslom poplatku však **nie je nahrádzať investičnú činnosť mesta**, ani vytvárať bariéru pre rozvoj územia.

Navrhovaná sadzba **20 €/m²**:

- zodpovedá **reálnemu podielu**, akým sa nová výstavba podieľa na zvýšených nárokoch na infraštruktúru,
- predstavuje **primeraný kompromis** medzi záujmom mesta získať dodatočné zdroje a potrebou zachovať ekonomickú realizovateľnosť projektov,
- je v súlade s princípom **primeranosti a spravodlivého rozdelenia nákladov**, keďže poplatok netvorí dominantnú časť financovania verejných investícií.

Vyššia sadzba (napr. 35 €/m²) už prekračuje hranicu primeranosti a v praxi sa stáva **kvázi sankčným nástrojom**, ktorý nie je priamo úmerný reálnym nákladom mesta. Vplyv výšky poplatku na ceny bývania a dostupnosť bývania

Výška miestneho poplatku za rozvoj má **priamy vplyv na konečnú cenu nehnuteľností**, keďže ide o fixný náklad viazaný na m² podlahovej plochy. Pri väčších rezidenčných projektoch môže rozdiel medzi sadzbou 35 €/m² a 20 €/m² predstavovať **státisíce eur**, ktoré sa premietnu do vyšších cien bytov alebo spôsobia, že projekt nebude ekonomicky realizovateľný.

Zníženie sadzby na **20 €/m²**:

- prispieva k **zmierneniu rastu cien bývania** v meste,
- **podporuje výstavbu** nájomného, štartovacieho a dostupného bývania,
- vytvára priaznivejšie podmienky pre občanov, ktorí si chcú postaviť svoj vlastné bývanie

V kontexte celoslovenskej bytovej/domovej krízy je opodstatnené, aby mesto Žilina **nepoužívalo poplatok za rozvoj ako nástroj, ktorý dostupnosť bývania ďalej zhoršuje**.

KONKURENCIESCHOPNOSŤ ŽILINY V RÁMCI REGIÓNU

Žilina pôsobí v **silne konkurenčnom regionálnom prostredí**, kde investori a obyvatelia zvažujú alternatívne lokality v blízkom okolí (prímestské obce, satelity, iné mestá v okolí).

Vyššia sadzba poplatku:

- zvyšuje riziko presunu výstavby **mimo územia mesta, do okolitých dedín**,
- vedie k suburbanizácii, ktorá v konečnom dôsledku **zvyšuje náklady mesta** (dochádzanie, doprava, tlak na infraštruktúru bez primeraných príjmov, menej občanov s trvalým pobytom v meste Žilina ale užívatelia všetkých výhod).

Sadzba **20 €/m²**:

- zachováva Žilinu ako **konkurencieschopnú lokalitu** pre rezidenčnú aj podnikateľskú výstavbu,
- je porovnateľná s množstvom slovenských miest a obcí, ktoré volia **strednú úroveň sadzby** ako rozvojovo priaznivé riešenie,
- podporuje **kompaktný rozvoj mesta** namiesto jeho rozlievania do okolia.

RELÁNE VYUŽITIE VÝNOSOV Z POPLATKU ZA ROZVOJ

Doterajšia prax ukazuje, že výnosy z miestneho poplatku za rozvoj v Žiline:

- nepredstavovali významnú položku kapitálových investícií mesta,
- neboli systematicky viazané na konkrétne projekty infraštruktúry v dotknutých lokalitách.

V takomto kontexte nie je odôvodnené udržiavať **vyššiu sadzbu**, ktorá:

- zvyšuje administratívne a ekonomické napätie medzi mestom a občanmi,

- nevytvára priamu väzbu medzi výškou poplatku a kvalitou verejného priestoru.

Nižšia, stabilná sadzba **20 €/m²** umožní:

- lepšie plánovanie príjmov,
- vyššiu mieru akceptácie zo strany občanov,
- vytvorenie predpokladov na transparentnejšie a adresnejšie využitie výnosov.

PREDVÍDATEĽNOSŤ A STABILITA INVESTIČNÉHO PROSTREDIA

Jedným z kľúčových faktorov rozhodovania investorov je **predvídateľnosť nákladov**. Sadzba 20 €/m²:

- je dlhodobou udržateľná,
- minimalizuje tlak na opakované zmeny VZN,
- vytvára stabilné regulačné prostredie, ktoré je vnímané ako férové a racionálne.

Naopak, vyššie sadzby zvyšujú riziko:

- obchádzania výstavby,
- snahy o minimalizáciu podlahovej plochy na úkor urbanistickej kvality,
- znižovania architektonického štandardu stavieb.

ZHRNUTIE DÔVODOV

Navrhovaná sadzba **20 €/m²**:

- je **primeraná, spravodlivá a ekonomicky obhájitelná**,
- podporuje rozvoj bývania a podnikania v meste,
- znižuje riziko odlivu investícií mimo územia Žiliny,
- rešpektuje zákonný rámec a dobrú prax iných samospráv,
- vytvára rovnováhu medzi príjmami mesta a udržateľným rozvojom.

Navýšenie je namiesto 10 €/m² (platné do 31.12.2025) pre stavby na sumu 20 €/m². Je to motivačné v rámci bývania a výstavby budov tak, aby navýšenie bolo proporčné, zohľadňujúc situáciu s dostupnosťou občianskej vybavenosti a tiež aj porovnanie výšky týchto poplatkov v iných podobne veľkých krajských mestách Slovenska. Okolité obce sú uvedené len pre príklad, ako tieto obce motivujú stavebníkov ako aj občanov postaviť si tam vlastné bývanie či nehnuteľnosť pre podnikanie.

POROVNANIE MIESTNYCH POPLATKOV ZA ROZVOJ NA SLOVENSKU

Pri porovnaní medzi slovenskými mestami a obcami je zrejmé, že sadzby *miestneho poplatku za rozvoj* sa líšia podľa stratégie miest:

Príklady z praxe a stav iných miest a obcí

Krajské mestá

Banská Bystrica

Poplatok zavedený od roku 2023 so sadzbou 10 €/m² pre roky 2023 a 2024. Od roku 2025 bude mať rovnakú sadzbu **20 €/m²** pre všetky typy stavieb.

Nitra

Poplatok bol schválený v roku 2019, a platí od 1. januára 2020. Sadzba je jednotná **20 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby**, bez rozdielu druhu stavby.

Trenčín

Mesto Trenčín zaviedlo poplatok za rozvoj s účinnosťou od 1. januára 2024. Sadzba poplatku je **20 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby**.

Obce okolo mesta Žilina

Teplička nad Váhom

Obec Teplička nad Váhom menila VZN s účinnosťou od 1. januára 2025. Sadzba poplatku je **5 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby na bývanie**.

Kotešová

Obec Teplička nad Váhom menila VZN s účinnosťou od 1. januára 2025. Sadzba poplatku je **0 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby na bývanie**. Priemyselné stavby a poľnohospodárske stavby majú poplatok vo výške **13 € / m²**

Horný Hričov

Obec Horný Hričov má schválené VZN s účinnosťou od 1. januára 2022. Sadzba poplatku je 3 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby na bývanie.

SPRÁVNE POPLATKY ZA STAVEBNÉ KONANIA PO NOVOM

Od zavedenia nového *Stavebného zákona* a následných zmien zákona o správnych poplatkoch sa poplatky platné od 1. 4. 2025 použijú aj počas roku 2026 pre všetky stavebné konania, ktorých vybavovanie je podľa nového stavebného zákona § 25/2025 Z.z. a sú uverejnené v zákone o správnych poplatkoch (§ 145/1995 Z.z. v znení platnom od 1. 4. 2025)

Podľa aktuálne platného sadzobníka správnych poplatkov:

- **Rozhodnutie o stavebnom zámere** – v praxi sa pre nové konania často spája so stavebným povolením ako jedno konanie. Typické sadzby sú vyššie ako poplatky podľa starého modelu, a väčšinou sa pohybujú okolo **300 € pre rodinný dom** a viac pre väčšie objekty (napr. nebytové objekty) – tieto údaje vychádzajú z prijatých sadzobníkov v praxi a z návrhov nových sadzieb podľa zákona o správnych poplatkoch platného od 1. 4. 2025

Z toho vyplýva zdražovanie na rôznych úrovniach, no poplatky v rámci starého stavebného zákony boli vo výške **50 €** za stavebné povolenie a po novom je to **300 €** a viac. **Len pre príklad, že všade nastáva zdražovanie.** Okrem toho sú vyššie ceny za projektovú prípravu pri projektantoch, profesistoch a inžinierskej činnosti.