

Materiál na rokovanie pre:
Mestského zastupiteľstvo 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
4. Výsledky rokovania komisií MZ

Materiál bol prerokovaný v komisii:

1. Komisia dopravy
2. Komisia územného plánovania
a výstavby

Predkladá :

Mgr. Denis Cáder
poslanec MsZ v Žiline

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Denis Cáder - poslanec MsZ v Žiline

Žilina, 17. februára 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.

3.1 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 €

Pohľadávka 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).

3.2 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'adávká v lehote splatnosti predstavuje 2 525,18 € (z toho PO 1 785,18 € a FO 740,- €). Pohl'adávká 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.

Porovnanie príjmu za jednotlivé roky:

- rok 2023: 13 476,40 eur
 - rok 2024: 78 245,92 eur
 - rok 2025: 186 873,08 eur
- spolu: 278 595,40 eur

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

3.3 DÔVODY VÝŠKY SADZBY MIESTNEHO POPLATKU ZA ROZVOJ

3.3.1 Návrh: 20 €/m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby

Primeranosť sadzby vo vzťahu k reálnym dopadom výstavby

Miestny poplatok za rozvoj je zákonným nástrojom, ktorého cieľom je čiastočné spolufinancovanie verejnej infraštruktúry, vyvolanej novou výstavbou – najmä miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, technickej infraštruktúry a občianskej vybavenosti.

Zmyslom poplatku však **nie je nahrádzať investičnú činnosť mesta**, ani pôsobiť ako sankčný nástroj alebo bariéra rozvoja územia.

Navrhovaná sadzba **20 €/m²**:

- zodpovedá **reálnemu podielu**, akým sa nová výstavba podieľa na zvýšených nárokoch na infraštruktúru,
- predstavuje **primeraný kompromis** medzi záujmom mesta na dodatočných príjmoch a zachovaním ekonomickej realizovateľnosti 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 sankciou, ktorá nie je priamo úmerná reálnym nákladom mesta.

3.3.2 Vplyv výšky poplatku na ceny a dostupnosť bývania

Miestny poplatok za rozvoj je **fixný náklad viazaný na m²**, ktorý sa nevyhnutne premieta do konečnej ceny bytu alebo domu.

Pri väčších rezidenčných projektoch môže rozdiel medzi sadzbou **35 €/m² a 20 €/m²** predstavovať **desaťtisíce eur** pre občana.

Nová výška sadzby na úrovni **20 €/m²**:

- zmiernuje rast cien bývania,
- podporuje výstavbu **štartovacích, nájomných a dostupných bytov a rodinných domov**,
- vytvára priaznivejšie podmienky pre občanov, ktorí si chcú postaviť **vlastné bývanie (rodinné domy)**.

V kontexte **celoslovenskej bytovej krízy** nie je opodstatnené, aby mesto Žilina používalo poplatok za rozvoj ako nástroj, ktorý dostupnosť bývania ďalej zhoršuje a ceny priamo zvyšuje.

3.3.3 Kumulácia nákladov pri výstavbe (DPH, úroky, poplatky)

Cena nového bývania dnes rastie najmä vplyvom **kumulácie externých nákladov**:

- **DPH 23 %** – pri byte/dome v hodnote 200 000 € bez DPH zaplatí kupujúci **246 000 €**,
- zvýšenie DPH z 20 % na 23 % znamená nárast o **tisíce eur na byt**,
- miestny poplatok za rozvoj (napr. **3 000 € na byt, pri dome oveľa viac podľa výmery**),
- správne poplatky po novom stavebnom zákone (nárast zo cca **50 € na 300 € a viac**),
- prudký nárast vstupov – energie, betón, práce (často o **30 – 40 %**),
- úrokové náklady: z pôvodných cca **2,5 %** na dnešných **5 %**,
- úrokové náklady môžu pri byte za 200 000 € dosiahnuť **desiatky tisíc eur**.

Tieto náklady sa **nevyhnutne premietajú do cien bytov** a znáša ich konečný kupujúci – najčastejšie mladé rodiny.

3.3.4. Konkurencieschopnosť Žiliny v rámci regiónu

Žilina pôsobí v silne konkurenčnom prostredí. Investori aj obyvatelia porovnávajú:

- okolité obce,
- iné krajské mestá,
- zahraničné mestá (napr. Brno).

Vyššia sadzba poplatku:

- zvyšuje riziko **presunu výstavby mimo mesta**,
- podporuje suburbanizáciu,
- zvyšuje dlhodobé náklady mesta (doprava, dochádzanie, tlak na infraštruktúru),
- vedie k úbytku obyvateľov s trvalým pobytom v Žiline.

Sadzba **20 €/m²**:

- zachováva Žilinu ako **konkurencieschopnú lokalitu**,
- je porovnateľná s inými mestami,
- podporuje **kompaktný rozvoj mesta** namiesto jeho rozlievania do okolia.

3.3.5. Reálne využitie výnosov z poplatku za rozvoj

Doterajšia prax v Žiline ukazuje, že výnosy z poplatku:

- nepredstavovali významnú položku kapitálových investícií,
- neboli systematicky viazané na konkrétne projekty v dotknutých lokalitách, kde boli financie vybrané

V takomto kontexte nie je odôvodnené udržiavať vysokú sadzbu, ktorá:

- zvyšuje napätie medzi mestom a občanmi,
- nemá jasnú väzbu na zlepšovanie verejného priestoru.

Navrhuje sa:

- **zavedenie jasných pravidiel zápočtu vyvolaných investícií** (kruhové križovatky, parky, komunikácie, siete),
- transparentné VZN,
- zmluvný vzťah medzi mestom a investorom (na úrovni pomoci a partnerstva).

3.3.6. Demografia a odchod mladých ľudí

Žilina dnes čelí:

- nedostatku bytov,
- vysokým cenám bývania,
- odchodu mladých ľudí do iných miest a krajín.

Ak mladý človek čaká **7 rokov na povolenia a dostavbu bytového domu ku kolaudácií**, zatiaľ čo inde sa byty odovzdávajú do **2 – 3 rokov**, logicky si založí rodinu a začne pracovať inde.

Otázka pre mesto znie:

Chceme, aby Žilina bola mestom dostupného bývania pre mladých ľudí – alebo mestom, z ktorého mladí odchádzajú?

Rozvojový poplatok je **bočný produkt rozvoja**, nie jeho cieľ.

3.3.7. Porovnanie s inými mestami a obcami

Krajské mestá:

- Banská Bystrica – 20 €/m²,
- Nitra – 20 €/m²,
- Trenčín – 20 €/m².

Obce v okolí Žiliny:

- Teplička nad Váhom – 5 €/m² (bývanie),
- Kotešová – 0 €/m² (bývanie),
- Horný Hričov – 3 €/m² (bývanie).

Vyššia sadzba v Žiline znižuje jej atraktivitu a motiváciu tu stavať v porovnaní s okolím.

ZÁVER – ZHRNUTIE

Navrhovaná sadzba **20 €/m²**:

- je primeraná, spravodlivá a ekonomicky obhájiteľná,
- podporuje výstavbu bývania a podnikania,
- znižuje riziko odchodu investícií a mladých ľudí,
- umožňuje férový zápočet vyvolaných investícií,
- vytvára rovnováhu medzi príjmami mesta a udržateľným rozvojom.

Ide o prvý konkrétny krok, ktorým môže mesto Žilina reálne podporiť dostupné bývanie a udržať mladých ľudí v meste.

4. VÝSLEDKY ROKOVANIA KOMISIÍ MESTA ŽILINA

Komisia územného plánovania a výstavby konanej dňa 28.01.2026

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

Predkladateľ – Mgr. Denis Cáder

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. 14/2026

Komisia neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí

I. schváliť

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

| MENO | PRÍTOMNÝ | ZA | PROTI | ZDRŽAL SA | NEHLASOVAL |
|-------------------------------------|----------|----|-------|--------------|------------|
| Ing. Anton Kozlík | x | | X | | |
| Mgr. Peter Cibulka | x | | X | | |
| JUDr. Jozef Augustín, PhD. LL.M. | x | X | | | |
| Mgr. Branislav Delinčák | x | X | | | |
| Mgr. Anton Tmovec | | | | | |
| Ing. Igor Choma | | | | | |
| Ing. Arch. Dušan Maňák | x | X | | | |
| Ing. Jozef Juriš, MBA | x | X | | | |
| JUDr. Martin Píry, PhD. | | | | | |
| JUDr. Dagmar Pikorová | x | | | X | |
| Ing. Peter Píka | | | | | |
| Ing. Arch. Peter Nezval | x | | X | | |
| Marián Placek | | | | | |
| Ing. Matej Jasenka, PhD. | x | | | X | |
| SPOLU | 9 | 4 | 3 | 2 | |

Komisia dopravy konaná dňa 29.01.2026

K bodu č. 6

K materiálu *Návrh VZN o miestnom poplatku za rozvoj*

Predkladateľ materiálu: Mgr. Denis Cáder

Zodpovedný za vypracovanie: Mgr. Denis Cáder

Návrh na uznesenie č. 5/2026

Stanovisko komisie dopravy:

Komisia dopravy dala návrh na uznesenie predkladateľovi materiálu na prepracovanie predkladaného materiálu v zmysle pripomienok, ktoré na komisii odznali do najbližšieho MZ v apríli. Komisia o tomto návrhu hlasovala.

Výsledok hlasovania: ZA: 11 členov

Zdržali sa: 1 člen

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 vyber sa vyrubuje.

Pripomienky komisie:

Členovia komisie sa postupne vyjadrovali k predloženému materiálu, pričom boli prezentované rôzne návrhy úpravy s cieľom eliminovať daňovú záťaž za rozvoj pre FO nepodnikateľov pri jednoduchých stavbách, stavbách RD atď. a tak, aby neboli znevýhodnení hlavne aj v tom prípade, že sú stavebníkom inžinierskych sietí, prístupovej komunikácie a pod. Práve inžinierske siete, komunikácie by im malo Mesto Žilina realizovať z daní za rozvoj, čo sa však nedeje.

Cieľom je nájsť efektívny nástroj na minimalizovanie dane pre FO nepodnikateľov, resp. nástroj na formu zápočtu/kompenzácie. Návrh bude potrebné zároveň zosúladiť s príslušne platnou legislatívou.

Bolo dohodnuté, že k tejto téme sa na úrovni komisie bude ešte s predkladajúcim komunikovať a bude sa téme venovať osobitná diskusia s cieľom úpravy materiálu s podporou jeho hlavnej myšlienky.