

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 dopravy
2. Komisia finančná a majetková
3. Komisia územného plánovania
a výstavby

Predkladá :

Mgr. Denis Cáder
poslanec MsZ v Žiline

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Denis Cáder - poslanec MsZ v Žiline

Žilina, 27. marca 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 záväzného 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	35,00
c.	priemyselné stavby a stavby využívané na skladovanie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	35,00
d.	stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, stavby využívané na skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou	35,00
e.	ostatné stavby	35,00

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

Zníženie sadzby poplatku za rozvoj

1. Mesto ustanovuje zníženie sadzby poplatku za rozvoj pre stavby podľa § 7 ods. 6 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj (ďalej len „zákon“), ktorými sú stavby na priemyselnú výrobu a stavby na skladovanie.

2. Zníženie sadzby podľa odseku 1 sa uplatní, ak je stavba umiestnená v priemyselnom parku na území mesta.

3. Sadzba poplatku za rozvoj podľa odseku 1 sa znižuje o 75 % zo sadzby ustanovenej týmto všeobecne záväzným nariadením.

4. Na účely tohto nariadenia sa priemyselným parkom rozumie územie určené na priemyselnú výrobu a logistiku podľa platného územného plánu mesta Žilina.

5. Zníženie sadzby sa uplatní na základe žiadosti poplatníka, ktorá je súčasťou konania o vyrubení poplatku za rozvoj.

§4

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.

§5

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

3.1. Legislatívne východiská

Predmetom návrhu je úprava sadzby poplatku za rozvoj výlučne pre **stavby na bývanie**.

Podľa § 25 zákona č. 25/2025 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) sa stavby na bývanie členia podľa ich rozsahu a charakteru. Medzi jednoduché stavby patria aj stavby na bývanie do 300 m² zastavanej plochy. Stavby na bývanie s väčšou výmerou sa posudzujú v inom režime podľa stavebného zákona.

Nový stavebný zákon teda rozlišuje stavby na bývanie podľa ich rozsahu (do 300 m² a nad 300 m²), avšak zákon o poplatku za rozvoj neumožňuje obci/mestu preniesť toto rozlišovanie do sadzieb poplatku.

Platná právna úprava **neumožňuje** obci/mestu diferencovať sadzbu poplatku za rozvoj:

- podľa výmery stavby (napr. do 300 m² a nad 300 m²),
- ani podľa subjektu stavebníka (fyzická osoba / právnická osoba).

Obec teda nemá zákonnú možnosť zaviesť osobitnú, zvýhodnenú sadzbu pre mladé rodiny, pre fyzické osoby alebo pre rodinné domy do 300 m².

Zároveň platí zákonný odpočet 60 m² pri stavbách na bývanie, čím sa zmierňuje finančná záťaž domácností a zohľadňuje sociálny aspekt bývania.

Do prípadnej legislatívnej zmeny je jedinou zákonnou možnosťou nastavenie jednotnej sadzby pre všetky stavby na bývanie bez ohľadu na ich výmeru alebo právnu formu stavebníka.

3.2. Ekonomické dôvody úpravy sadzby

Výstavba rodinných domov je v súčasnosti výrazne finančne náročnejšia než v predchádzajúcich rokoch, a to najmä z dôvodu:

- zvýšenia sadzby DPH z 20 % na 23 %,
- dlhodobého rastu cien stavebných materiálov a energií,
- vyšších úrokových sadzieb hypotekárnych úverov,
- prísnejších bankových podmienok a požiadaviek na vlastné zdroje,
- dodatočných transakčných nákladov spojených s financovaním bývania.

Navrhovaná sadzba 20 €/m² predstavuje primerané a vyvážené riešenie, ktoré reaguje na aktuálnu ekonomickú situáciu a zároveň zachováva stabilný príjem mesta.

3.3. Finančný dopad – porovnanie sadzieb

V roku 2025 boli poplatky za rozvoj vyrubené nasledovne:

Kategória stavieb	Predpis (€)	Úhrady (€)	Sadzba €/m ²
Stavby na bývanie	85 688	63 985	10 €/m ²
Priemyselné stavby	55 820	51 460	20 €/m ²
Stavby na ostatné podnikanie	261 200	36 394	20 €/m ²
Ostatné stavby	182 460	35 032	20 €/m ²

Pri sadzbe 10 €/m² bola výmera stavieb na bývanie zrejme 8 568 m², čo predstavovalo predpis 85 688 €.

Pri navrhovanej sadzbe 20 €/m² by bol predpis:

$$8\,568\text{ m}^2 \times 20\text{ €/m}^2 = 171\,360\text{ €}$$

Pri sadzbe 35 €/m² by bol predpis:

$$8\,568\text{ m}^2 \times 35\text{ €/m}^2 = 299\,880\text{ €}$$

Rozdiel medzi sadzbou 20 €/m² a 35 €/m² predstavuje 128 520 € z celkového ročného výrubu, čo by sa priamo premietlo do zvýšenej finančnej záťaže stavebníkov – prevažne mladých rodín.

3.4. Reálny dopad na domácnosti

Rodinný dom s výmerou 150 m²
(poplatok zo 90 m² po odpočte 60 m²):

- pri 35 €/m² = 3 150 €
 - pri 20 €/m² = 1 800 €
- **rozdiel 1 350 €**

Rodinný dom s výmerou 200 m²
(poplatok zo 140 m² po odpočte 60 m²):

- pri 35 €/m² = 4 900 €
 - pri 20 €/m² = 2 800 €
- **rozdiel 2 100 €**

V kontexte zvýšených stavebných nákladov ide o sumy, ktoré môžu rozhodnúť o realizácii výstavby alebo o jej odložení. Tieto peniaze sú pre mladé rodiny rozhodujúce pre štart do života a spoločného bývania v jednej domácnosti.

3.5. Strategický význam pre mesto

Primeraná sadzba poplatku za rozvoj:

- podporuje stabilizáciu mladých rodín,
- prispieva k priaznivej demografickej štruktúre,
- zvyšuje dlhodobé príjmy mesta z podielových daní,
- podporuje udržateľnosť školských a sociálnych služieb,
- stimuluje lokálnu ekonomiku.

Poplatok za rozvoj je jednorazovým príjmom. Naopak, nová rodina prináša mestu dlhodobé ekonomické aj spoločenské benefity, nových občanov mesta Žilina s trvalým pobytom a tým pádom aj nových daňovníkov.

3.6. Sociálny a prorodinný rozmer

Navrhovaná sadzba:

- rešpektuje zákonný odpočet 60 m²,
- zohľadňuje zvýšené životné náklady,
- reaguje na náročnejšie financovanie bývania,
- predstavuje vyvážený kompromis medzi príjmom mesta a dostupnosťou bývania.

Sadzba 20 €/m² je sociálne citlivým a prorodinným riešením, ktoré podporuje dostupnosť bývania bez zásadného ohrozenia rozpočtovej stability mesta.

3.7. Zníženie poplatku za rozvoj v priemyselných parkoch

Podpora investícií a konkurencieschopnosti mesta

- Poplatok za rozvoj je pre investorov reálny náklad navyše pri výstavbe hál či skladov.
- Jeho znížením mesto vysiela signál:
„tu sa oplatí investovať“
- V konkurencii okolitých samospráv (v rámci Slovenska aj regiónu) rozhodujú často detaily v nákladoch. Bez tejto úľavy môže investor jednoducho odísť do vedľajšej obce.

Nové pracovné miesta a ekonomický rast

- Priemyselné a logistické stavby:
 - vytvárajú **pracovné miesta** (výroba, sklad, administratíva),
 - generujú **sekundárne služby** (doprava, gastro, servis).
- Mesto síce vyberie menej na poplatku, ale získa dlhodobé príjmy:
 - dane z nehnuteľností,
 - podielové dane (viac zamestnaných ľudí).

Lepšie využitie územia určeného na priemysel

- Priemyselné parky sú už:
 - plánované v územnom pláne,
 - často aj infraštruktúrne pripravené.
- Zníženie poplatku motivuje investorov ísť práve sem, nie:
 - do neorganizovanej výstavby mimo zón,
 - alebo do iných miest.

Mesto tak riadi rozvoj tam, kde ho chce mať.

Férovosť – nižšie nároky na verejnú infraštruktúru

- Priemyselné stavby:
 - menej zaťažujú školy, škôlky, sociálne služby,
 - majú často vlastnú infraštruktúru (parkovanie, areály).
- Preto je logické, že ich sadzba môže byť nižšia ako pri bývaní.

Nástroj aktívnej hospodárskej politiky mesta

- Nie je to „výpadok príjmu“, ale:
investícia do budúceho rozvoja
- Mesto si vie nastaviť:
 - kde chce investorov (len priemyselné parky),
 - v akej miere (napr. 50 % vs. 75 %).

Skúsenosť z praxe (iné mestá)

- Mnohé mestá na Slovensku:
 - už túto možnosť využívajú,
 - alebo majú diferencované sadzby.
- Ide o **štandardný nástroj**, nie experiment.

3.8. Záver

Navrhovaná úprava sadzby poplatku za rozvoj na 20 €/m² pre stavby na bývanie je:

- legislatívne súladná,
- ekonomicky primeraná,
- sociálne zodpovedná,
- porovnateľná s inými krajskými mestami Slovenska a ich sadzbi
- strategicky výhodná pre budúci rozvoj mesta.

Z uvedených dôvodov sa navrhuje mestskému zastupiteľstvu predmetnú úpravu sadzby schváliť.

Mesto zároveň bude vyzývať cez Úniu miest SR, ZMOS a poslancov NR SR k tomu, aby riešili novelizáciu a zmenu aktuálne platného znenia Zákona o miestnom poplatku za rozvoj, sledovať

legislatívny vývoj a v prípade zmeny zákona zváži zavedenie diferencovanej sadzby podľa výmery stavby alebo typu subjektu, aby bolo možné ešte presnejšie zohľadniť sociálny rozmer bývania.