Obec Keť

Návrh

Všeobecné záväzné nariadenie obce Keť
č. 5/2026
o dani z nehnuteľností

ZVEREJNENIE VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA OBCE KEŤ
podľa § 6 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Všeobecné záväzné nariadenie č. 5/2026 bolo zverejnené:
Na úradnej tabuli obce:
Na internetovej stránke obce: www.ket.sk

Zverejnenie návrhu VZN podľa § 6 ods. 3 zák. č. 369/1990 Zb.	24.11.2026 –
Dátum prerokovania návrhu VZN na zasadnutí obecného zastupiteľstva	
Schválenie VZN uznesením číslo	
Zverejnenie VZN podľa § 6 ods. 8 zák. č. 369/1990 zb.	
Dátum účinnosti VZN	1.1.2027

Všeobecne záväzné nariadenie obce Keť č. 5/2026 o dani z nehnuteľností

Obec Keť v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniam § 7 ods. 4, 5 a 6 § 8 ods. 2 a 4, § 12 ods. 2 a 3, § 16 ods. 2 a 3, § 17 ods. 2, 3, 4 a 7§ 98, § 98b ods. 5, § 99e ods. 9 a § 103 ods. 5 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov /ďalej „zákon“/

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Keť o dani z nehnuteľností

§ 1
Základné ustanovenie

1/ Všeobecne záväzné nariadenie obce Keť o dani z nehnuteľností /ďalej „VZN“/ upravuje podmienky určovania a vyberania dane z nehnuteľnosti na území obce Keť od roku 2027.

2/ Daň z nehnuteľností zahŕňa
a) daň z pozemkov,
b) daň zo stavieb.

Daň z pozemkov

§ 2
Daňovníci

1/ Daňovníkom dane z pozemkov je
a/ vlastník pozemku zapísaný v katastri nehnuteľnosti
b/ fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej boli pridelené na obhospodarovanie náhradné pozemky vyčlenené z pôvodného fondu užívaného právnickou osobou až do vykonania pozemkových úprav,
c/ nájomca, ak
1.nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri,
2. má v nájme pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondom,
3. má v nájme náhradné pozemky daňovníka uvedeného v písmene b).

2/ Ak nemožno určiť daňovníka podľa odseku 1, je daňovníkom osoba, ktorá pozemok skutočne užíva.

3/ Ak je pozemok v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane z pozemkov je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa všetci spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane z pozemkov zastupuje jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho podielu na dani.

§ 3
Predmet dane

1/ Predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území obce Keť /ďalej „obec“/ v tomto členení:
a/ orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávne porasty,
b/ záhrady
c/ zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy
d/ rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy, lesné pozemky
e/ stavebné pozemky

2/ Na zaradenie pozemku do príslušnej skupiny podľa odseku 1/ je určujúce zaradenie pozemku podľa katastra.

3/ Za stavebný pozemok na účely tohto nariadenia sa považuje aj pozemok uvedený v právoplatnom rozhodnutí o umiestnení stavby alebo v právoplatnom stavebnom povolení vydanom v spojenom územnom a stavebnom konaní až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

4/ Za ostatné hospodársky využívané vodné plochy sa považujú vodné plochy využívané najmä na produkciu vodných živočíchov, chov hydiny alebo iných živočíchov, na produkciu rastlinných alebo iných produktov.

§ 4
Základ dane

1/ Základom dane z pozemkov podľa § 3 ods. 1 písm. a/ je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m2 a hodnoty pôdy za 1 m2 pre k. ú. Keť nasledovne:
- **orná pôda:** **výmera v m^2 x 0,8590 €/m^2**
- **trvalý trávny porast:** **výmera v m^2 x 0,1855 €/m^2**

2/ Základom dane z pozemkov podľa § 3 ods. 1 písm. b/ a c/ je hodnota pozemku určená vynásobením skutočnej výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pozemku pre k. ú. Keť nasledovne:
- **záhrady, zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy:** **výmera v m^2 x 1,32 €/m^2**

3/ Základom dane z pozemkov podľa § 3 ods. 1 písm. d/ je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pozemkov zistenej na 1 m^2 podľa predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku[1].

4/ Základom dane z pozemkov podľa § 3 ods. 1 písm. e/ je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pozemkov pre k. ú. Keť nasledovne:

- **stavebné pozemky:** **výmera v m^2 x 13,27 €/m^2**

---

1 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

§ 5
Sadzba dane

1/ Ročná sadzba dane z pozemkov v obci je:
a/ podľa § 3 ods.1 písm. a/ **0,50 %** zo základu dane.
b/ podľa § 3 ods. 1 písm. b/, c/ a e/ **0,55 %** zo základu dane.
c/ podľa § 3 ods. 1 písm. d/ **0,60 %** zo základu dane.

Daň zo stavieb

§ 6
Daňovníci

1/ Daňovníkom dane zo stavieb je vlastník stavby.

2/ Ak nemožno určiť daňovníka podľa odseku 1/, daňovníkom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá stavbu skutočne užíva.

3/ Ak je stavba v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane zo stavieb je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa všetci spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane zo stavieb zastupuje jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho podielu na dani.

§ 7
Predmet dane

1/ Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných alebo podzemných podlaží alebo ich časti spojené so zemou pevným základom, na ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie, a ak sa takéto rozhodnutie nevydalo, tie stavby alebo ich časti, ktoré sa skutočne užívajú. Ak bolo na stavbu vydané kolaudačné rozhodnutie, na daňovú povinnosť nemá vplyv skutočnosť, že sa stavba prestala užívať.

2/ Predmetom dane zo stavieb sú stavby na území obce v tomto členení:

a/ stavby na bývanie a ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby,

b/ stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie, stavby pre vodné hospodárstvo okrem stavieb na skladovanie inej ako vlastnej pôdohospodárskej produkcie a stavieb na administratívu,

c/ stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu,

d/ samostatne stojace garáže a samostatné stavby hromadných garáží a stavby určené alebo používané na tieto účely, postavené mimo bytových domov,

e/ priemyselné stavby a stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, okrem stavieb na skladovanie a administratívu,

f/ stavby na ostatnú podnikateľskú a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu,

g/ ostatné stavby.

§ 8
Základ dane

1/ Základom dane zo stavieb je celková výmera zastavanej plochy v m^2.

2/ Pre účely tohto nariadenia sa zastavanou plochou rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby.

§ 9
Sadzba dane

1/ Základná ročná sadzba dane za každý aj začatý m^2 zastavanej plochy je:

a/ 0,07 € za stavby na bývanie a za ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby,

b/ 0,07 € za stavby na pôdohospodársku produkciu, stavby pre vodné hospodárstvo , skleníky, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie s výnimkou stavieb na skladovanie inej ako vlastnej pôdohospodárskej produkcie a stavieb na administratívu,

c/ 0,20 € za stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu,

d/ 0,30 € za samostatne stojace garáže a za samostatné stavby hromadných garáží a stavby určené alebo používané na tieto účely postavené mimo bytových domov,

e/ 0,30 € za stavby hromadných garáží,

f/ 0,30 € za stavby hromadných garáží umiestnených pod zemou,

g/ 0,20 € za priemyselné stavby a stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu,

h/ 0,60 € za stavby na ostatnú podnikateľskú a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu, pri administratívnych budovách, ktoré slúžia aj na iné účely, sa uplatní táto sadzba dane, ak sa budova využíva prevažne na administratívne účely,

i/ 0,25 € za ostatné stavby

2/ Základné sadzby dane podľa ods.1 sa zvyšujú pri viacpodlažných stavbách o príplatok vo výške 0,025 € za každé podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

3/ Pri stavbách uvedených v ods. 1 písm. b/, e/ a f/, ktoré slúžia na viaceré účely, sa použije sadzba dane, ktorá zodpovedá podnikateľskej činnosti vykonávanej na prevažnej časti podlahovej plochy stavby: pri rovnakom pomere podlahovej plochy sa použije vyššia z príslušných sadzieb.

Spoločné ustanovenia

§ 10
Daňové úľavy

1/ Od dane z nehnuteľností sú oslobodené:

a/ pozemky cintorínov

b/ pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce

c/ pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom.

2/ Daň z pozemkov sa zníži o 25% na pozemky, ktorých vlastníkmi sú fyzické osoby v hmotnej núdzi alebo fyzické osoby staršie ako 62 rokov, ak tieto pozemky slúžia výhradne na ich osobnú potrebu.

§ 11
Vznik a zánik daňovej povinnosti

1/ Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane, a zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správca, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti. Pre vznik a zánik daňovej povinnosti je rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia. Na zmeny skutočností rozhodujúcich pre daňovú povinnosť, ktoré nastavujú v priebehu zdaňovacieho obdobia sa neprihliada.

2/ V prípade nadobudnutia nehnuteľnosti vydražením v priebehu roka daňová povinnosť vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti, alebo prvým dňom mesiaci nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom.

3/ Pri nadobudnutí nehnuteľnosti dedením v priebehu roka daňová povinnosť dedičovi vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve.

4/ Fyzická alebo právnická osoba, ktorej vzniká alebo zaniká daňová povinnosť podľa ods. 1, je povinná do 30 dní oznámiť tieto skutočnosti správcovi dane. Táto lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, keď udalosť nastala alebo úkon nadobudol účinnosť.Za nesplnenie tejto povinnosti môže správca dane uložiť pokutu vo výške 1% z dane, fyzickej osobe najmenej 16,60 eura a právnickej osobe najmenej 165,97 eura.

§ 12
Zdaňovacie obdobie

1/ Zdaňovacím obdobím je kalendárny rok.

§ 13
Daňové priznanie

1/ Daňové priznanie je povinný do 31.januára bežného roka podať daňovník, ktorému vznikne daňová povinnosť k dani alebo u ktorého nastali zmeny v okolnostiach rozhodujúcich pre vyrubenie dane.

2/ Daňovník je povinný podať dodatočné priznanie, ak zistí, že v priznaní k dani z nehnuteľností neuviedol správne údaje na vyrubenie dane najneskôr do štyroch rokov od konca roka, v ktorom vznikla povinnosť podať priznanie k dani z nehnuteľností.

3/ Daňovník, ktorý nadobudne nehnuteľnosť vydražením v priebehu zdaňovacieho obdobia, je povinný podať priznanie do 15 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

4/ Ak je pozemok, stavba v spoluvlastníctve viacerých osôb, priznanie podá každá fyzická osoba alebo právnická osoba. Ak sa spoluvlastníci dohodnú, priznanie podá zástupca, ktorého dohodou určili spoluvlastníci, pričom túto skutočnosť musia písomne oznámiť správcovi dane pred uplynutím lehoty na podanie daňového priznania.

5/ Daňovník je povinný podať daňové priznanie vždy, ak ho na to vyzve správca dane.

6/ Ak bola na základe údajov uvedených v priznaní k dani z nehnuteľností alebo dodatočnom priznaní vyrubená daň, ktorá je nižšia ako daň, ktorá bola vyrubená po kontrole, správca dane uloží pokutu vo výške 10 % zo sumy, o ktorú zvýšil daň rozhodnutím.

7/ Ak bola daň vyrubená na základe dodatočného priznania k priznaniu k dani z nehnuteľností, ktorá v porovnaní s daňou vyrubenou na základe priznania k dani z nehnuteľností predstavuje zvýšenie dane, správca dane uloží pokutu vo výške 5 % z rozdielu medzi vyrubenou daňou na základe dodatočného priznania a daňou vyrubenou na základe priznania k dani z nehnuteľností.

8/ Daňovník je povinný v priznaní uviesť všetky okolnosti rozhodujúce na výpočet dane a daň si sám vypočítať.

§ 14
Vyrubenie dane

1/ Daň z pozemkov a daň zo stavieb vyrubí správca dane každoročne podľa stavu k 1.januáru príslušného zdaňovacieho obdobia.

2/ Pri dohode spoluvlastníkov správca dane vyrubí daň tomu spoluvlastníkovi, ktorý na základe ich dohody podal priznanie.

3/ Ak zistí správca dane, že vyrubená daň je nižšia, ako mala byť vyrubená, dorubí takto zistený rozdiel dodatočným platobným výmerom.

§ 15
Penále

1/ Daňový dlžník je v omeškaní, ak nezaplatí splatnú daň alebo splátku dane najneskôr v deň jej splatnosti. Správca dane v takom prípade môže vyrubiť penále.

2/ Penále sa počíta za každý deň omeškania počínajúc dňom nasledujúcim po dni splatnosti až do dňa platby vrátane. Daňový dlžník je povinný zaplatiť za každý deň omeškania penále vo výške 0,3% z nedoplatku dane alebo splátky dane.

3/ Správca dane vyrubí penále platobným výmerom. Penále je splatné do 15 dní odo dňa doručenia platobného výmeru. Proti tomuto rozhodnutiu sa možno do 15 dní po jeho doručení odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok.

4/ Penále sa nevyrubí, ak nepresiahne v úhrne sumu 3 € za jedno zdaňovacie obdobie.

§ 16
Záverečné ustanovenia

1/ Všetky náležitosti neupravené týmto VZN sa riadia zákonom č. 582/2014 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

2/ VZN o dani z nehnuteľností bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Keti dňa .... uznesením č.....

3/ Účinnosť nadobúda od 1. januára 2027.

4/ Nadobudnutím účinnosti tohto VZN o dani z nehnuteľnosti sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie o dani z nehnuteľnosti schválené Obecným zastupiteľstvom v Keti dňa 15. 12. 2016 uznesením č. 53/2016.

Mgr. Attila Farkas v.r.
starosta obce