NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie obce Rovinka

č. .../2026

o dani z nehnuteľností

Dátum vyvesenia návrhu na úradnej tabuli a zverejnenia na webovom sídle obce: **24. 11. 2026**

Lehota na predkladanie pripomienok k návrhu nariadenia je do **4. 12. 2026 (vrátane)**. Na pripomienky predložené po určenej lehote nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať.

Fyzické osoby a právnické osoby môžu predkladať pripomienky k návrhu nariadenia:

- písomne na adresu Obecný úrad Rovinka, Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka,
- elektronicky na e-mailovú adresu obecrovinka@obecrovinka.sk alebo
- ústne do zápisnice na Obecnom úrade Rovinka, Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka.

Pripomienkou možno navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu návrhu, a to jeho doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Pripomienka musí byť odôvodnená. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať.

Zverejnené pred schválením (vyvesené na úradnej tabuli a webovom sídle obce): 24. 11. 2026

Zvesené pred schvaľovaním: 09. 12. 2026

Schválené: uznesením č. .../2026 zo dňa 9. 12. 2026

Vyvesené po schválení: .....

Nadobúda účinnosť: 01. 01. 2027

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

Obecné zastupiteľstvo obce Rovinka podľa čl. 68 Ústavy Slovenskej republiky, § 4 ods. 3 písm. c), § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. d) a g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 7 ods. 6 a 7, § 8 ods. 2 a 4, § 12 ods. 2, 3 a 7, § 16 ods. 2 a 3, § 17 ods. 2 až 4, § 98 a § 99e ods. 9 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach**“) sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej aj ako „**VZN**“):

Článok 1
Základné ustanovenia

1) Obec Rovinka týmto VZN podľa ustanovenia § 11 ods. 4 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v nadväznosti na § 98 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach **ukladá** pre územie obce Rovinka s účinnosťou od **1. januára 2027** ***daň z nehnuteľností.***

2) Toto VZN súčasne upravuje podmienky určovania a vyberania dane z nehnuteľností na území obce Rovinka.

3) Daň z nehnuteľností na území obce Rovinka zahŕňa:
   a) daň z pozemkov,
   b) daň zo stavieb,
   c) daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „daň z bytov“).

4) Správcom dane z nehnuteľností je obec Rovinka.

DAŇ Z POZEMKOV
Článok 2
Základ dane

1) Základom dane z pozemkov druhu: orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty, je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pôdy za m^2 uvedenej v prílohe č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach.

2) Základom dane z pozemkov druhu: lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pozemku, ktorú správca dane namiesto hodnoty zistenej podľa predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ustanovuje vo výške 0,3223 €/m^2, pokiaľ nie je hodnota pozemku preukázaná znaleckým posudkom.

3) Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu: záhrady, zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pozemkov za m^2 uvedenej v prílohe č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych

daniach vo výške 2,12 €/m².

4) Základom dane z pozemkov druhu stavebný pozemok je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku, ktorú správca dane namiesto hodnoty uvedenej v prílohe č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach ustanovuje vo výške 40,00 €/m^2.

5) Základom dane z pozemkov, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok, je hodnota pozemku určená vynásobením skutočnej výmery transformačnej stanice alebo predajného stánku v m^2 a hodnoty za stavebný pozemok uvedenej v ods. 4 tohto článku VZN.

Článok 3
Sadzba dane

1) Správca dane určuje na území obce Rovinka pre pozemky ročnú sadzbu dane z pozemkov nasledovne:
   a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty, ostatné plochy, ak sa využívajú na poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo alebo účel spojený s poľnohospodárstvom alebo lesným hospodárstvom **0,70 %** zo základu dane,
   b) záhrady **1,00 %** zo základu dane,
   c) zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy, okrem ostatných plôch podľa písmena a) 1,50 % zo základu dane,
   d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy **1,00 %** zo základu dane,
   e) stavebné pozemky, pozemky, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok **2,20 %** zo základu dane.

DAŇ ZO STAVIEB
Článok 4
Základ dane

1) Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavanej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby.

2) Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnenej pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby.

Článok 5
Sadzba dane

1) Správca dane určuje pre stavby na území obce Rovinka ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m² zastavanej plochy:
   a) **0,60 €** za stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,

b) **0,50 €** za stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
c) **2,00 €** za chaty a stavby na individuálnu rekreáciu,
d) **0,90 €** za samostatne stojace garáže,
e) **0,90 €** za stavby hromadných garáží,
f) **0,90 €** za stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou,
g) **3,50 €** za priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
h) **3,50 €** za stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou,
i) **2,00 €** za ostatné stavby neuvedené v písmenách a) až h).

2) Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok **0,20** € za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

3) Správca dane určuje koeficient ročnej sadzby dane neudržiavanej stavby pre všetky druhy stavieb uvedené v ods. 1 písm. a) až i) tohto článku VZN, ktoré spĺňajú podmienky podľa § 12 ods. 8 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach, vo výške 5.

DAŇ Z BYTOV
Článok 6
Základ dane a sadzba dane

1) Základom dane z bytov je výmera podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v m^2.

2) Ročná sadzba dane z bytov za byt a za nebytový priestor na území obce Rovinka je **0,80 €** za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, ak odsek 3 neurčuje inak.

3) Ročná sadzba dane z bytov za nebytové priestory slúžiace na podnikanie a inú zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou na území obce Rovinka je **3,50 €** za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytového/ nebytového priestoru v bytovom dome.

SPOLOČNÉ USTANOVENIA
Článok 7
Oslobodenie od dane a zníženie dane

1) Od dane z pozemkov sa oslobodzujú:
a) pozemky, na ktorých sú cintoríny, kolumbáriá, urnové háje a rozptylové lúky,
b) pozemky verejne prístupných parkov, priestorov a športovísk,
c) pozemky funkčne spojené so stavbami slúžiacimi verejnej doprave,
d) pozemky užívané školami a školskými zariadeniami.

2) Správca dane ustanovuje zníženie dane zo stavieb a dane z bytov vo výške **50 %** na stavby

na bývanie a byty vo vlastníctve fyzických osôb v hmotnej núdzi[1], fyzických osôb starších ako 65 rokov, držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom, ako aj prevažne alebo úplne bezvládnych fyzických osôb, ktoré slúžia na ich trvalé bývanie.

3) Správca dane ustanovuje, že veková hranica fyzických osôb na zníženie daňovej povinnosti podľa ods. 2 tohto článku VZN zo stavieb na bývanie a bytov je viac ako 65 rokov. Zníženie dane z nehnuteľností podľa odseku 2 tohto článku VZN sa pri súbehu splnenia podmienok na zníženie dane uplatní pre daňovníka iba raz.

4) Daňovník si uplatní nárok na zníženie alebo oslobodenie od dane podľa ods. 1 a 2 tohto článku VZN, v priznaní k dani z nehnuteľností alebo čiastkovom priznaní na to zdaňovacie obdobie, na ktoré mu prvýkrát vzniká nárok na zníženie alebo oslobodenie od dane, najneskôr do 31. januára bežného zdaňovacieho obdobia, inak mu nárok na zníženie alebo oslobodenie od dane v príslušnom zdaňovacom období zaniká. Ak ide o zníženie dane podľa odseku 2 tohto článku VZN pre daňovníka, ktorý presiahol vekovú hranicu 65 rokov, nárok na zníženie dane sa považuje za uplatnený dosiahnutím tejto vekovej hranice.

Článok 8
Suma dane, ktorú správca dane nevyrubí

Správca dane ustanovuje, že daň najviac v úhrne do sumy **5,00 €** nebude vyrubovať.

Článok 9
Vyrubenie a platenie dane

1) Daň z nehnuteľností vyrubuje správca dane každoročne podľa stavu k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia na celé zdaňovacie obdobie jedným rozhodnutím, ak zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach neustanovuje inak.

2) Správca dane určuje platenie dane v splátkach, ak je vyrubená daň u fyzickej osoby vyššia ako 166 € a u právnickej osoby vyššia ako 700 € nasledovne:
   - 1. splátka 50 % - do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia,
   - 2. splátka 50 % - do 31. augusta bežného zdaňovacieho obdobia.

3) Správca dane môže v osobitných prípadoch určiť platenie dane z nehnuteľností aj v iných splátkach ako je uvedené v ods. 2 tohto článku VZN. Splátky dane sú splatné v lehotách určených správcom dane v rozhodnutí, ktorým sa daň vyrubuje.

Článok 10
Záverečné ustanovenie

1) Vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

2) Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Rovinka dňa **9. 12. 2026**

[1] Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov

uznesením č. .../2026.

3) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Rovinka č. 9/2023 o dani z nehnuteľností.

4) Toto VZN nadobúda účinnosť **01. 01. 2027.**

Ing. Tomáš Káčer
starosta obce

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia obce Rovinka č. .../2026 o dani z nehnuteľností

Návrh všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) sa predkladá podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. d) a g) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o miestnych daniach“).

Podľa § 98 zákona o miestnych daniach možno sadzby dane z nehnuteľností, oslobodenia a zníženia dane meniť len k 1. januáru zdaňovacieho obdobia. Preto sa navrhuje účinnosť VZN od 1. januára 2027.

Účelom návrhu je nahradiť doterajšie Všeobecne záväzné nariadenie obce Rovinka č. 9/2023 o dani z nehnuteľností novým nariadením, ktoré zvyšuje sadzby dane a hodnotu stavebného pozemku. **[DOPLNIŤ: hlavný dôvod zvýšenia – napr. rast výdavkov obce, nižšie príjmy z podielových daní, financovanie investícií.]**

Porovnanie s VZN č. 9/2023:

Položka	VZN 9/2023	Návrh	Zmena
Orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávne porasty	0,41 %	0,70 %	+71 %
Záhrady	0,62 %	1,00 %	+61 %
Zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy	0,75 %	1,50 %	+100 %
Lesné pozemky, rybníky, hospodársky využívané vodné plochy	0,62 %	1,00 %	+61 %
Stavebné pozemky, pozemky s trafostanicou alebo stánkom – sadzba	1,87 %	2,20 %	+18 %
Hodnota stavebného pozemku	30,00 €/m²	40,00 €/m²	+33 %
Stavby na bývanie a drobné stavby	0,38 €/m²	0,60 €/m²	+58 %
Stavby na pôdohospodársku produkciu	0,32 €/m²	0,50 €/m²	+56 %
Chaty a stavby na individuálnu rekreáciu	1,88 €/m²	2,00 €/m²	+6 %
Garáže (samostatné, hromadné, podzemné)	0,63 €/m²	0,90 €/m²	+43 %
Priemyselné stavby a stavby na podnikanie	3,13 €/m²	3,50 €/m²	+12 %
Ostatné stavby	0,63 €/m²	2,00 €/m²	+217 %
Byty a nebytové priestory v bytovom dome	0,63 €/m²	0,80 €/m²	+27 %
Nebytové priestory na podnikanie v bytovom dome	3,13 €/m²	3,50 €/m²	+12 %

Bez zmeny zostáva hodnota lesných pozemkov (0,3223 €/m²), príplatok za každé ďalšie podlažie (0,20 €), koeficient neudržiavanej stavby (5), zníženie dane o 50 % pre osoby staršie ako 65 rokov, osoby v hmotnej núdzi a držiteľov preukazu ŤZP, suma, do ktorej sa daň nevyrubuje (5 €), a pravidlá platenia v splátkach.

Dopad na daňovníkov (príklady ročnej dane):

- rodinný dom so zastavanou plochou 100 m² a jedným nadzemným podlažím: z 38,00 € na 60,00 €,
- rodinný dom so zastavanou plochou 100 m² a dvoma nadzemnými podlažiami: z 58,00 € na 80,00 €,
- byt s podlahovou plochou 70 m²: zo 44,10 € na 56,00 €,
- záhrada s výmerou 500 m²: zo 6,57 € na 10,60 €,
- stavebný pozemok s výmerou 600 m²: z 336,60 € na 528,00 €.

Navrhované sadzby sú v súlade so zákonnými limitmi (§ 8 ods. 2 a 4, § 12 ods. 2 a 3, § 16 ods. 2 a 3 zákona o miestnych daniach). Najvyššia sadzba dane zo stavieb je 7-násobkom najnižšej (limit 10-násobok), najvyššia sadzba dane z pozemkov je približne 3-násobkom najnižšej (limit 5-násobok).

Odôvodnenie zvýšenia sadzieb dane z nehnuteľností

1. Štát obciam znižuje príjmy, obec ich musí nahradiť z vlastných zdrojov
Najväčším príjmom obce je podiel na dani z príjmov fyzických osôb. O jeho výške však rozhoduje štát, nie obec. Podľa Združenia miest a obcí Slovenska (ZMOS) sú mestá a obce príliš závislé od jedného hlavného zdroja – podielu na výnose dane z príjmov fyzických osôb. Pri zmenách daňového systému alebo konsolidačných opatreniach tak môžu samosprávy podľa ZMOS prísť o značnú časť očakávaných príjmov. Predseda ZMOS uviedol, že daň z príjmov fyzických osôb v rokoch 2023 a 2024 znamenala pre samosprávy výpadok pol miliardy eur. Na rok 2026 ZMOS odhadol výpadok 591 miliónov eur.
Daň z nehnuteľností je najvýznamnejší príjem, o ktorom rozhoduje priamo obecné zastupiteľstvo. Ak nemá obec obmedziť služby alebo odložiť investície, musí tento výpadok čiastočne nahradiť z vlastných príjmov.

2. Rovinka rastie rýchlejšie ako jej príjmy
Počet obyvateľov vzrástol z 3 262 v roku 2015 na 6 528 v roku 2025, čiže sa za desať rokov zdvojnásobil. S každým novým obyvateľom a novou ulicou rastú výdavky obce. Treba zabezpečiť kapacity v materskej a základnej škole, údržbu ciest a chodníkov, verejné osvetlenie, zeleň, odpadové hospodárstvo a fungovanie úradu. Tieto služby využíva každý vlastník nehnuteľnosti v obci. Daň z nehnuteľností je preto najspravodlivejší spôsob, ako sa na ich financovaní podieľa každý, kto v obci vlastní majetok, a to bez ohľadu na trvalý pobyt.

3. Sadzby sa nemenili od roku 2024
Súčasné sadzby platia od 1. januára 2024. Odvtedy rástli ceny energií, služieb aj stavebných prác, ktoré obec obstaráva. Pre rok 2026 OECD na Slovensku očakáva pretrvávanie zvýšenej inflácie na úrovni 4,2 %. Pri nezmenených sadzbách má teda výnos dane reálne čoraz nižšiu hodnotu.

4. Slovensko patrí ku krajinám s najnižším zdanením nehnuteľností
Na nízke zdanenie nehnuteľností na Slovensku dlhodobo upozorňujú domáce aj medzinárodné inštitúcie. Podľa Národnej banky Slovenska v európskom kontexte patríme ku krajinám s najnižším zdanením nehnuteľností. V roku 2022 tvorili tieto dane iba 0,4 % HDP, pričom priemer v EÚ dosahuje 2,1 % HDP. OECD vo svojej ekonomickej správe o Slovensku z roku 2026 vidí priestor pre zvýšenie príjmov v oblasti daní, ktoré menej deformujú trh. Rovnaký názor majú aj analytici NBS. Podľa nich prináša zdaňovanie nehnuteľností daňový mix menej obmedzujúci ekonomický rast, nižšiu cyklickosť príjmov samospráv.
Daň z nehnuteľností nezaťažuje prácu ani podnikanie, nedá sa jej vyhnúť presunom do zahraničia a jej výnos zostáva v obci.

5. Ide o mierne sumy, ktoré sa platia raz ročne
Daň z nehnuteľností sa platí raz ročne. Zvýšenie pre bežné domácnosti v Rovinke:

Nehnuteľnosť	Dnes	Po novom	Rozdiel za rok	Rozdiel za mesiac
Byt 70 m²	44,10 €	56,00 €	+11,90 €	približne 1,00 €
Rodinný dom, zastavaná plocha 100 m², 1	38,00	60,00 €	+22,00 €	približne 1,83

Nehnuteľnosť	Dnes	Po novom	Rozdiel za rok	Rozdiel za mesiac
podlažie	€			€
Rodinný dom 100 m², 2 podlažia, záhrada 500 m², nádvorie 150 m²	66,95 €	95,37 €	+28,42 €	približne 2,37 €

Bežná domácnosť v byte zaplatí navyše približne 1 euro mesačne, domácnosť v rodinnom dome približne 2 až 2,50 eura mesačne. Sadzba pre byty sa zvyšuje z 0,63 na 0,80 eura za m², čo je 17 centov za m² za rok.

6. Ľudia so sťaženou situáciou sú chránení
Návrh zachováva zníženie dane o 50 % pre:

- vlastníkov starších ako 65 rokov,
- osoby v hmotnej núdzi,
- držiteľov preukazu ŤZP,
- bezvládne osoby.

Daň do 5 eur sa nevyrubuje. Fyzické osoby, ktorým daň presiahne 166 eur, môžu platiť v dvoch splátkach.

Návrh nariadenia sa zverejňuje na úradnej tabuli a webovom sídle obce na pripomienkovanie. Pri zverejnení 24. 11. 2026 je lehota na pripomienky do 4. 12. 2026. Po jej uplynutí sa pripomienky vyhodnotia a vyhodnotenie sa predloží poslancom obecného zastupiteľstva v zákonnej lehote.