

Miestny poplatok za rozvoj

JUDr. Tatiana Prokopová



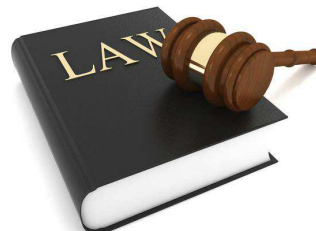
Zákon o miestnom poplatku za rozvoj

Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- prijatie: 20. november 2015
- účinnosť: 1. november 2016

Zákon č. 375/2016 Z. z.

- novela zákona
- prijatie: 7. december 2016
- účinnosť: 31. december 2016



Zámer zákona

SQUIRE
PATTON BOGGS

- stanoviť presné pravidlá investícií do infraštruktúry obec pri výstavbe
- výhoda pre obec
 - ďalší zdroj pre obce na budovanie infraštruktúry
- výhoda pre stavebníka
 - vopred známe finančné náklady súvisiace s projektom
 - zjednodušenie a stransparentnenie rokovaní
 - kvalitná infraštruktúra v okolí zvyšuje cenu nehnuteľnosti
- dôvodová správa
 - „funkcia protikorupčná - vylúči, alebo aspoň podstatne obmedzí ochotu zúčastnených strán "dohodnúť sa" na rôznych pleniach, ktoré súvisia, alebo aj nesúvisia s výstavbou v obciach a stanoví jasné pravidlá, z ktorých sa budú dať predvídať náklady stavebníka“



SQUIRE
PATTON BOGGS

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj

Hlavné body zákona

SQUIRE
PATTON BOGGS

- obce majú možnosť zaviesť poplatok za rozvoj prijatím VZN a stanoviť jeho výšku, ako aj určiť územie, ktoré bude podliehať poplatku (diferencovať poplatok možno v územne celistvej časti obce, v ktorej je min. 5% daňovníkov dane z nehnuteľnosti a ktorá je ustanovená vo VZN. Definícia vychádza zo zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady)
- poplatník (§ 5)
 - fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej bolo ako stavebníkovi vydané stavebné povolenie, *rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby alebo ktorá ako stavebník ohlásila stavbu stavebnému úradu.*
 - nie sú poplatníkom: obec, samosprávny kraj alebo štát, ak uskutočňuje stavbu na svojom území ako stavebník
- správca poplatku (§ 12)
 - obec, v Bratislave mestská časť, ktorá ho na svojom území *uložila, mestská časť postavenie obce*; v Košiciach mestské časti, ak tak ustanoví štatút mesta.



Predmet poplatku za rozvoj (§ 3)

SQUIRE
PATTON BOGGS

- pozemná stavba na území obce
 - a) na ktorú je vydané právoplatné stavebné povolenie, ktorým sa povoľuje stavba (ďalej len „stavebné povolenie“),
 - b) ktorá je ohlásená stavebnému úradu,
 - c) na ktorú je vydané rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením alebo
 - d) ktorá je dodatočne povolená.
- stavba podľa odseku 1, ak jej uskutočnením vznikne nová alebo ďalšia podlahová plocha v nadzemnej časti stavby.



Vznik a zánik poplatkovej povinnosti (§ 4)

SQUIRE
PATTON BOGGS

Vznik

- dňom právoplatnosti stavebného povolenia, *dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, dňom právoplatnosti rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby alebo dňom ohlásenia stavby stavebnému úradu.*

Vyrubenie poplatku

- rozhodnutím o vyrubení poplatku

Splatnosť

- do 15 dní od právoplatného rozhodnutia o vyrubení poplatku

Zánik

- deň, kedy stavebné povolenie stratilo platnosť, ak poplatník nezačal stavbu realizovať
- ak *má stavba slúžiť* na viaceré účely, poplatník je povinný oznámiť obci najneskôr v deň vzniku poplatkovej povinnosti výmeru podlahovej plochy nadzemnej časti stavby podľa príslušného účelu využitia podlahovej plochy *za predpokladu, že obec ustanovila sadzby poplatku za rozvoj rôzne pre stavby v členení podľa § 7 ods. 2*



squirepattonboggs.com

7

Základ poplatku (§ 6)

SQUIRE
PATTON BOGGS

- výmera nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby v m²
- za podlahovú plochu nadzemnej časti stavby sa považuje súčet výmery všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby
- definíciu nadzemného podlažia musíme v tomto prípade hľadať v zákone č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady
 - §12 (5): nadzemné podlažie je každé podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časť nižšie než 0,80 m pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5,00 m po obvode stavby



squirepattonboggs.com

8

Sadzba poplatku (§ 7)

- 3 – 35 EUR za každý, aj začatý m² podlahovej plochy nadzemnej časti stavby
- obec môže ustanoviť sadzby poplatku za rozvoj rôzne pre stavby v členení:
 - a) stavby na bývanie, b) stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu, c) priemyselné stavby a stavby využívané na skladovanie vrátane stavieb na vlastnú administratívu, d) stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, stavby využívané na skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou, e) ostatné stavby.
- obec môže ustanoviť alebo zmeniť VZN iba k 1. januáru kalendárneho roka
 - *neplatí, ak obec prvýkrát zavedie poplatok počas roku 2017*



Výpočet poplatku (§ 8)

- súčin základu poplatku podľa § 6 *znížený o 60 m²* a sadzby poplatku za rozvoj platnej v čase vzniku poplatkovej povinnosti podľa § 4 ods. 1
- ak sa stavba *realizuje* slúžiť na viaceré účely a obec ustanovila rôzne sadzby poplatku za rozvoj podľa § 7 ods. 2, *základ poplatku podľa § 6 sa zníži o 60 m² z výmery podlahovej plochy s najväčším podielom na celkovej ploche stavby.*
Poplatok za rozvoj sa vypočíta ako súčet pomerných častí poplatku za rozvoj, pričom pomerná časť poplatku za rozvoj sa vypočíta ako súčin sadzby poplatku za rozvoj podľa § 7 ods. 2 a podlahovej plochy na príslušný účel využitia stavby.
- *ak je v stavebnom povolení, rozhodnutí o povolení stavby pred jej dokončením, rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby alebo v ohlásení stavby stavebnému úradu uvedených viacero stavebných objektov, ktoré sú predmetom poplatku za rozvoj, na účely výpočtu poplatku za rozvoj sa považujú za jednu stavbu.*
- *v prípade, ak vznikne stavebníkovi poplatková povinnosť podľa tohto zákona v súvislosti s vydaným rozhodnutím o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, ktorým sa rozširuje rozsah stavebného povolenia, ktoré nepodliehalo poplatkovej povinnosti podľa tohto zákona, základom poplatku za rozvoj je kladný rozdiel výmery nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby v m² vyplývajúci z vydaného rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred jej dokončením a stavebného povolenia*

Oslobodené od poplatkovej povinnosti (§3)

SQUIRE
PATTON BOGGS

- *údržba, oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia bytového domu,3d) pri ktorej sa nemení úhrn podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,*
- *údržba, oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia inej stavby, ako je bytový dom, pri ktorej sa nemení výmera podlahovej plochy stavby ani účel jej užívania,*
- *drobná stavba, nadstavba a prístavba s výmerou podlahovej plochy do 25 m²,*
- ~~*stavba rodinného domu s výmerou podlahovej plochy do 150 m²*~~
- *stavba alebo časť stavby: 1. sociálneho bývania alebo slúžiaca na vykonávanie sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately, 2. vstavanej garáže a parkovacieho státia v rámci existujúcej stavby, 3. zdravotníckeho zariadenia, 4. slúžiaca materským školám, na základné vzdelávanie, na stredné vzdelávanie, na vyššie odborné vzdelávanie, na vysokoškolské vzdelávanie vo verejných vysokých školách, výlučne strediskám praktického vyučovania alebo špecializovanému výučbovému zariadeniu verejnej vysokej školy, 5. slúžiaca zariadeniu sociálnych služieb, 6. slúžiaca na vykonávanie náboženských obradov cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom, 7. slúžiaca na obranu štátu, 8. slúžiaca na účely múzea, knižnice, galérie a kultúrneho strediska, 9. slúžiaca na športové účely, 10. významnej investície podľa osobitného predpisu,*

Oslobodené od poplatkovej povinnosti (§ 3)

SQUIRE
PATTON BOGGS

- *stavba skleníka na pozemku evidovanom v katastri nehnuteľností ako orná pôda alebo záhrady s výmerou podlahovej plochy do 1 000 m²,*
- *stavba skleníka určeného na hydroponické pestovanie rastlín s výmerou podlahovej plochy do 1 000 m², ak je skleník vykurovaný geotermálnou energiou,*
- *stavba na pôdohospodársku produkciu a stavba využívaná na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie s výmerou podlahovej plochy do 1 500 m².*



Použitie výnosu z poplatku (§ 11)

SQUIRE
PATTON BOGGS

- výnos je príjmom rozpočtu obce
 - v Bratislave a Košiciach prerozdelenie medzi mesto a mestské časti určí štatút mesta
- výnos sa použije (je možné použiť) na úhradu nákladov súvisiacich so stavbou vrátane vysporiadania pozemku na tento účel:
 - zariadenia starostlivosti o deti
 - slúžiacou na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb
 - sociálneho bývania
 - školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie
 - zdravotníckeho zariadenia
 - verejne prístupného parku, úpravou verejnej zelene
 - miestnej komunikácie, parkovacích plôch, verejného osvetlenia a technickej infraštruktúry



Všeobecné záväzné nariadenie

SQUIRE
PATTON BOGGS

- obec môže vyrubiť poplatok prvý krát na stavbu, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie po účinnosti tohto zákona, najskôr však zavedením poplatku za rozvoj VZN



Proces schvaľovania

- návrh nariadenia, o ktorom má zastupiteľstvo rokovať, sa zverejní na úradnej tabuli najmenej 15 dní pred rokovaním zastupiteľstva
- počas vyvesenia plyní najmenej 10-dňová lehota, počas ktorej je možné návrh pripomienkovať
- najneskôr 3 dni pred rokovaním sa poslancom zašle vyhodnotenie pripomienok
- na prijatie nariadenia je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov (spôsobilé rokovať a uznášať sa je vtedy, ak je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých poslancov)
- nariadenie sa musí vyhlásiť; vyhlásenie sa vykoná na úradnej tabuli na dobu najmenej 15 dní
- účinnosť nadobúda 15 dňom od vyvesenia, ak v ňom nie je ustanovený neskorší dátum účinnosti

Prechodné ustanovenia (§ 14)

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 31. decembra 2016

- (1) Ak obec prvýkrát zavedie poplatok za rozvoj všeobecne záväzným nariadením obce počas roku 2017, sadzbu poplatku za rozvoj podľa § 7 ods. 1 až 3 a ods. 5 môže obec ustanoviť najskôr ku dňu účinnosti takého všeobecne záväzného nariadenia obce.
- (2) Predmetom poplatku za rozvoj nie je stavba, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby právoplatné pred 31. decembrom 2016, v ktorom obec v súvislosti so stavbou uložila povinnosť obstaráť hmotný majetok alebo povinnosť poskytnúť finančné alebo nefinančné plnenie na ktorýkoľvek účel uvedený v § 11 ods. 2 alebo v súvislosti so stavbou bol pred 31. decembrom 2016 uzatvorený iný právny úkon, v ktorom obec v súvislosti so stavbou uložila povinnosť obstaráť hmotný majetok alebo povinnosť poskytnúť finančné alebo nefinančné plnenie na ktorýkoľvek účel uvedený v § 11 ods. 2.

VZN Mestskej časti Bratislava-Petržalka (§ 6 ods. 2)

- Ak v podmienkach rozhodnutia o umiestnení stavby podliehajúcej poplatku za rozvoj, zaclenenovej do územia, v rámci zabezpečenia jeho rozvoja v oblastiach školstva, kultúry, športu, životného prostredia a napojenia na pozemné komunikácie, bude aj vybudovanie zariadení a stavieb, na financovanie ktorých je určený výnos z poplatku v zmysle § 10 ods. 2 tohto nariadenia, bude uložená povinnosť stavebníkovi (navrhovateľovi) vybudovať tieto stavby a zariadenia spolu so stavbou, mestská časť poplatok za rozvoj zodpovedajúci preukázateľnej výške nákladov na tieto stavby a zariadenia nevyrubí

Cestný zákon (zákon č. 135/1961 Zb.)

§ 19 Užívanie pozemných komunikácií pri stavbách

(1) Ak pri veľkých stavbách, [...], ktoré vyžadujú stavebné povolenie [...] sa má užívať pozemná komunikácia, ktorej stavebno-technické vybavenie nezodpovedá požadovanej premávke na tejto komunikácii, musia sa na nej vykonať potrebné úpravy po dohode s jej vlastníkom alebo správcom. Ak vykonanie úprav nie je účelné alebo možné, musí sa vybudovať nová pozemná komunikácia, ktorá zodpovedá predpokladanej dopravnej záťaži. Stavbu novej komunikácie alebo úpravy existujúcej komunikácie je povinný zabezpečiť na vlastný náklad ten, kto túto potrebu vyvolal.



VZN v Bratislave

SQUIRE
PATTON BOGGS

Účinnosť všeobecných záväzných nariadení v Bratislave	
1. január 2017	Hlavné mesto (zo dňa 8.12.2016)
1. marec 2017	Staré Mesto, Ružinov, Nové Mesto, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Jarovce, Rusovce, Čunovo
17. február 2017	Devínska Nová Ves
24. február 2017	Devín
25. február 2017	Záhorská Bystrica
15. marec 2017	Karlova Ves
16. marec 2017	Rača
1. apríl 2017	Petržalka
1. júl 2017	Vrakuňa
(nebol prijatý)	Podunajské Biskupice



squirepattonboggs.com

17

Štatút Bratislavy

SQUIRE
PATTON BOGGS

Dodatok č. 12 k Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

- prijaté: 27. októbra 2016
- účinnosť: 1. január 2017

Rozpočtové určenie príjmov Bratislavy a mestských častí

Čl. 91 ods. 1 písm. c)

„Rozpočtové príjmy Bratislavy medzi rozpočet Bratislavy a rozpočty mestských častí sa rozdelia tak, že príjmy

z výnosu miestneho poplatku za rozvoj sa rozdelia medzi rozpočet Bratislavy a rozpočty mestských častí v pomere **32% pre rozpočet Bratislavy a 68% pre rozpočty mestských častí**; ak je mestská časť v nútenej správe podľa osobitného predpisu, výnos z miestneho poplatku za rozvoj, ktorého predmetom sú pozemné stavby na území dotknutej mestskej časti, je príjmom rozpočtu Bratislavy. Peniaze, ktoré budú vybraté ako poplatok za rozvoj, budú na samostatnom účte a bude sa k nim viesť samostatná analytika, podľa ktorej bude možné identifikovať z akej stavby prišlo koľko peňazí v rámci tohto poplatku.“

squirepattonboggs.com

18

Praktické úskalia

SQUIRE
PATTON BOGGS

- chýba povinnosť obce realizovať z poplatku konkrétne investície ako aj lehota na ich realizáciu
- chýbajú všeobecné zásady postupu obce pri určení poplatku
- chýba spôsob výpočtu záťaže vyvolanej plánovanou investíciou
- chýba možnosť započítania nákladov vynaložených stavebníkom v časovom predstihu
- chýba zákaz ukladania ďalších podmieňujúcich investícií
- čo s už existujúcimi VZN v obciach?
- vysoká suma poplatku
- rast ceny bytov o 5%
- ak stavebník/poplatník nezačne stavať, poplatok bude vrátený až po strate platnosti SP a **len na základe žiadosti**, ktorá musí byť na obec doručená **do 60 dní** od zániku poplatkovej povinnosti
- zmena užívania stavby



squirepattonboggs.com

19

SQUIRE
PATTON BOGGS

Otázky



Ďakujem za pozornosť



Kontaktné údaje



JUDr. Tatiana Prokopová

Office Managing Partner, Bratislava

T +421 2 5930 3433

tatiana.prokopova@squirepb.com

Global Coverage

SQUIRE
PATTON BOGGS

Abu Dhabi	Madrid	Africa
Beijing	Manchester	Argentina
Berlin	Miami	Brazil
Birmingham	Moscow	Chile
Böblingen	New York	Colombia
Bratislava	Northern Virginia	Cuba
Brussels	Palo Alto	India
Budapest	Paris	Israel
Cincinnati	Perth	Italy
Cleveland	Phoenix	Mexico
Columbus	Prague	Panamá
Dallas	Riyadh	Peru
Darwin	San Francisco	Turkey
Denver	Santo Domingo	Venezuela
Doha	Seoul	
Dubai	Shanghai	
Frankfurt	Singapore	
Hong Kong	Sydney	
Houston	Tampa	
Kyiv	Tokyo	
Leeds	Warsaw	
London	Washington DC	
Los Angeles	West Palm Beach	

■ Office locations
■ Regional desks and strategic alliances

squirepattonboggs.com 23

Vyhlasenie

SQUIRE
PATTON BOGGS

Vylúčenie právneho poradenstva

Advokátska kancelária Squire Patton Boggs sprístupňuje informácie v tejto prezentácii len pre informačné účely. Obsah akýchkoľvek informácií obsiahnutých v tejto prezentácii nepredstavuje právnu radu. Informácie uvedené v tejto prezentácii sa nemusia vzťahovať na Vašu konkrétnu situáciu alebo okolnosti, preto pred tým, ako sa spoľahnete na akékoľvek informácie uvedené v tejto prezentácii, mali by ste najprv požiadať o právnu radu právneho zástupcu.

Vlastníctvo informácií

Akýkoľvek obsah, text, obrázky, údaje, informácie a iný materiál zobrazený, sprístupnený alebo uvedený v tejto prezentácii (ďalej len „Obsah“), vrátane akýchkoľvek práv duševného vlastníctva spojených s Obsahom (najmä ochranných známk a autorských práv) (ďalej len „Práva duševného vlastníctva“), je majetkom advokátskej kancelárie Squire Patton Boggs, jej pobočiek, poskytovateľov licencie alebo určených majiteľov, a je predmetom ochrany na základe príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa na práva duševného vlastníctva. Vezmite, prosím, na vedomie, že všetky informácie uvedené v tejto prezentácii sú, pokiaľ nie je uvedené inak, chránené autorským právom, a nemôžu byť použité bez písomného súhlasu zo strany Squire Patton Boggs.

squirepattonboggs.com 24