

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE O P I N Á
č. 1 /2025
zo dňa 07. 11. 2025
O DANI Z NEHNUTEĽNOSTÍ
na kalendárny rok 2026

Obecné zastupiteľstvo obce O P I N Á sa v súlade s ust. § 6 ods. 1 a ust. § 11 ods. 4 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 8 ods. 2, § 12 ods. 2, § 16 ods. 2, § 17 ods. 2, 3, 4 a 6, § 20 ods. 3 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“):

§ 1
Predmet úpravy

(1) Týmto nariadením sa zavádza miestna daň z nehnuteľností, určuje sa predmet dane, daňovníci, základ dane, sadzba dane, zníženie alebo zvýšenie sadzby dane, oslobodenie od dane, vznik a zánik daňovej povinnosti, povinnosť podať daňové priznanie, vyrubovanie a platenie dane.

(2) Daň z nehnuteľností zahŕňa:

- a) daň z pozemkov,
- b) daň zo stavieb,
- c) daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome¹ (ďalej len „daň z bytov“).

PRVÁ ČASŤ
DAŇ Z POZEMKOV

§ 2
Daňovník

(1) Daňovníkom dane z pozemkov, ak v odsekoch 2 a 3 nie je ustanovené inak, je

- a) vlastník pozemku zapísaný v katastri nehnuteľností (ďalej len „kataster“),
- b) správca pozemku vo vlastníctve štátu,² správca pozemku vo vlastníctve obce,³ alebo správca pozemku vo vlastníctve vyššieho územného celku⁴ zapísaný v katastri.

(2) Daňovníkom dane z pozemkov je

- a) fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej boli pridelené na obhospodarovanie náhradné pozemky vyčlenené z pôdneho fondu užívaného právnickou osobou až do vykonania pozemkových úprav,⁵
- b) 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.⁶

(3) Ak nemožno určiť daňovníka podľa odsekov 1 a 2, je daňovníkom osoba, ktorá pozemok skutočne užíva.

(4) Ak je pozemok v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane z pozemkov je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa

spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane z pozemkov je jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu.

§ 3

Predmet dane

(1) Predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území Slovenskej republiky v tomto členení:

- a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady,
- b) trvalé trávne porasty,
- c) záhrady,
- d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy,⁷
- e) rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy,
- f) zastavané plochy a nádvoria,
- g) stavebné pozemky,
- h) ostatné plochy⁸ okrem stavebných pozemkov.

(2) Predmetom dane z pozemkov nie sú

- a) časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov,
- b) pozemky, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie.

(3) Na zaradenie pozemku do príslušnej skupiny podľa odseku 1 je určujúce zaradenie pozemku podľa katastra, ak v ust. § 6 odsek 4 zákona⁹ nie je ustanovené inak. Pre zaradenie lesného pozemku do kategórie lesa je určujúci lesný hospodársky plán.

§ 4

Základ dane

(1) Základom dane z pozemkov pre pozemky orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady a trvalé trávne porasty je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe č.1 zákona⁹.

(2) Základom dane z pozemkov pre lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy a pre rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku zistenej na 1 m² podľa platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.¹⁰

(3) Základom dane z pozemkov pre záhrady, zastavané plochy a nádvoria, stavebné pozemky a ostatné plochy okrem stavebných pozemkov je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v prílohe č. 2 zákona⁹.

§ 5

Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane z pozemkov je pre jednotlivé druhy pozemkov v časti obce OPINÁ, nasledovná

- | | |
|--|------------------------|
| a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady | 2,06 % zo základu dane |
| b) trvalé trávnaté porasty | 2,96 % zo základu dane |
| c) záhrady | 2,24 % zo základu dane |
| d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy | 1,99 % zo základu dane |
| e) zastávané plochy a nádvoría | 2,24 % zo základu dane |
| f) ostatné plochy | 2,18 % zo základu dane |

§ 5a Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane z pozemkov je pre jednotlivé druhy pozemkov v časti obce OPINÁ, nasledovná

- | | |
|--|----------------------------|
| a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady | 0,00279 €/m ² |
| b) trvalé trávnaté porasty | 0,00088 €/m ² |
| g) záhrady | 0,02950 €/m ² |
| h) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy | 0,0006106 €/m ² |
| i) zastávané plochy a nádvoría | 0,02950 €/m ² |
| j) ostatné plochy | 0,0288 €/m ² |

DRUHÁ ČASŤ DAŇ ZO STAVIEB

§ 6 Daňovník

(1) Daňovníkom dane zo stavieb je vlastník stavby alebo správca stavby vo vlastníctve štátu,² alebo správca stavby vo vlastníctve obce,³ alebo správca stavby vo vlastníctve vyššieho územného celku⁴ (ďalej len „vlastník stavby“).

(2) Pri stavbách spravovaných Slovenským pozemkovým fondom,⁶ ktoré sú v nájme, je daňovníkom nájomca.

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

§ 7 Predmet dane

(1) Predmetom dane zo stavieb sú stavby na území SR v tomto členení:

- stavby na bývanie a ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby,
- 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,
- stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu,
- 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.

(2) 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 také 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.

(3) Predmetom dane zo stavieb nie sú stavby

- a) s bytmi alebo nebytovými priestormi, ktoré sú predmetom dane z bytov,
- b) priehrad, vodovodov, kanalizácií, zariadení na ochranu pred povodňami a rozvodov tepelnej energie

§ 8 Základ dane

Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby.

§ 9 Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. a) tohto nariadenia je **0,144 €** za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

(2) Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. b) tohto nariadenia je **0,108 €** za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

(3) Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. c) tohto nariadenia je **0,45 €** za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

(4) Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. d) tohto nariadenia je **0,27 €** za každý i začatý m² zastavanej plochy.

(5) Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. f) tohto nariadenia je **1,078 €** za každý i začatý m² zastavanej plochy.

Ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v § 7 odsek 1 písm. g) tohto nariadenia je **0,09 €** za každý i začatý m² zastavanej plochy.

(6) Ročná sadzba dane zo stavieb podľa odseku (1) sa zvyšuje pri viacpodlažných stavbách o 0,09 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

TRETIA ČASŤ DAŇ Z BYTOV

§ 10 Daňovník

(1) Daňovníkom dane z bytov je vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve štátu,² správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve obce³ alebo správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve vyššieho územného celku⁴ (ďalej len „vlastník bytu“).

(2) Ak sú byty alebo nebytové priestory v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane z bytov je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane z bytov je jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu.

§ 11

Predmet dane

Predmetom dane z bytov v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden byt alebo nebytový priestor nadobudli do vlastníctva fyzické osoby alebo právnické osoby, sú byty a nebytové priestory.

§ 12

Základ dane

Základom dane z bytov je výmera podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v m².

§ 13

Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane z bytov je 0,36 € za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

(2) Ročná sadzba dane z bytov na území časti obce O P I N Á je 0,36 € za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

ŠTVRTÁ ČASŤ

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

§ 14

Oslobodenie od dane a zníženie dane

(1) Od dane z pozemkov a dane zo stavieb sú oslobodené

- a) pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve správcu dane,
- b) pozemky a stavby vo vlastníctve iného štátu užívané fyzickými osobami, ktoré požívajú výsady a imunitu podľa medzinárodného práva a nie sú štátnymi občanmi Slovenskej republiky, za predpokladu, že je zaručená vzájomnosť.

(2) Správca dane znižuje daň z pozemkov uvedenú v § 5 tohto nariadenia o - % na tieto pozemky:

- a) pozemky funkčne spojené so stavbami slúžiacimi verejnej doprave,
- b) pozemky užívané školami a školskými zariadeniami,
- c) lesné pozemky od nasledujúceho roka po vzniku holiny do roku plánovaného začatia výchovnej ťažby (prvej prebierky),

(3) Správca dane oslobodzuje od dane z pozemkov :

a) Obec na svojom území neposkytuje úľavu na dani z nehnuteľností.

(4) Správca dane znižuje daň zo stavieb a daň z bytov v týchto prípadoch:

a) stavby alebo byty, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlej rekonštrukcie, stavebnej uzávery alebo umiestnenia na podkopanom pozemku.

b)

§ 15

Vznik a zánik daňovej povinnosti

(1) Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období , v ktorom daňovník nadobudol nehnuteľnosť do vlastníctva.

(2) Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo k nehnuteľnostiam.

(3) Ak sa daňovník stane vlastníkom nehnuteľností 1. januára bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

(4) Pre vyrubenie dane z nehnuteľností je rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia. Na zmeny skutočností rozhodujúcich pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, sa neprihliada.

(5) Fyzická osoba alebo právnická osoba v priebehu príslušného zdaňovacieho obdobia je povinná oznámiť správcovi dane skutočnosti rozhodujúce pre vznik alebo zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností a každú zmenu týchto skutočností do 30 dní odo dňa, keď tieto skutočnosti alebo ich zmeny nastali.

§ 16

Daňové priznanie

(1) Daňovníkovi, ktorý má povinnosť podať prvé daňové priznanie do 31. januára 2026, vyrubí správca dane daň najneskôr do 31. mája 2026.

(2) Podávanie daňových priznaní k dani z nehnuteľností sa inak spravuje ustanovením § 19 zákona⁹.

§ 17

Vyrubenie dane

(1) Daň z pozemkov, daň zo stavieb a daň z bytov vyrubí správca dane každoročne do 30. marca bežného zdaňovacieho obdobia.

(2) Pri dohode spoluvlastníkov správca dane vyrubí daň tomu spoluvlastníkovi, ktorý na základe ich dohody podal priznanie podľa § 19 ods. 2 zákona⁹.

(3) Daň z nehnuteľností nižšia ako 5,00 € sa nevyrubuje a nevyberá.

§ 18

Platenie dane

(1) Vyrubená daň z nehnuteľností je splatná do 31. marca bežného zdaňovacieho obdobia.

(2) Daň vyrubená podľa § 16 odsek 1 tohto nariadenia je splatná do 15 dní od doručenia platobného výmeru.

(2) Ak ročná daň z nehnuteľností vyrubená fyzickej osobe presahuje sumu 33,20 € alebo ročná daň z nehnuteľností vyrubená právnickej osobe presahuje sumu 166,- € je daňovník oprávnený platiť daň z nehnuteľností za príslušné zdaňovacie obdobie v štyroch splátky nasledovne:

1. splátka vo výške 1/4 daňovej povinnosti do 30. mája bežného zdaňovacieho obdobia;
2. splátka vo výške 1/4 daňovej povinnosti do 30. júna bežného zdaňovacieho obdobia;
3. splátka vo výške 1/4 daňovej povinnosti do 30. septembra bežného zdaňovacieho obdobia;
4. splátka vo výške 1/4 daňovej povinnosti do 30. novembra bežného zdaňovacieho obdobia.

§ 19

Správa dane

(1) Správu dane vykonáva obec O P I N Á.

(2) V konaní vo veciach dane z nehnuteľností sa postupuje podľa osobitných predpisov.¹²

§ 20

Záverečné ustanovenia

(1) V prípadoch týmto nariadením neupravených platia ustanovenia zákona⁹.

(2) Týmto nariadením sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce O P I N Á č. 1/ 2024 zo dňa 13. 12. 2024 o dani z nehnuteľností.

§ 21

Účinnosť

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1. januára 2026.

Peter VAJDA, v.r.

.....
starosta obce

- ¹ ust. § 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- ² napr. zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákon č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov;
- ³ ust. § 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov;
- ⁴ zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 521/2003 Z.z.;
- ⁵ ust. § 15 ods. 1 a 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov;
- ⁶ ust. § 34 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov;
- ⁷ ust. § 23 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch;
- ⁸ vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon);
- ⁹ zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady;
- ¹⁰ zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- ¹¹ ust. § 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;
- ¹² zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady; zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov;