Republiková únia zamestnávateľov, Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava 5
tel.: +421-2-3301 4280, ruz@ruzsr.sk, www.zamestnavatelia.sk

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/390

Materiál v pripomienkovom konaní do 31.07.2026

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál predkladá do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvo financií Slovenskej republiky na základe Uznesenia vlády SR č. 66/2026 zo dňa 25.02.2026 bod C.17

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:
Navrhuje sa posilnenie autonómie samosprávy pri obecnej normotvorbe vo veci zdanenia viacpodlažných stavieb. Navrhnutým legislatívnym opatrením sa podstatne rozširuje kompetencia samosprávy pri určovaní sumy príplatku za podlažie, ktorý vstupuje do výpočtu dane zo stavieb.

Postoj RÚZ k materiálu

Navrhuje sa posilnenie autonómie samosprávy pri obecnej normotvorbe vo veci zdanenia viacpodlažných stavieb. RÚZ upozorňuje na podstatné negatívne ekonomické dopady návrhu a odporúča jeho zásadné prepracovanie.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Zásadná pripomienka k návrhu ako celku

RÚZ upozorňuje na podstatné negatívne ekonomické dopady návrhu a odporúča jeho zásadné prepracovanie. Považujeme za dôležité, aby prípadná zmena zákona neviedla k ďalšiemu zvyšovaniu celkovej daňovo-odvodovej záťaže podnikateľských subjektov, čo je základnou a nevyhnutnou podmienkou nášho súhlasu s pokračovaním v legislatívnom procese. Ak by navrhovaná úprava mala v konečnom dôsledku viesť k zvýšeniu celkového daňového zaťaženia podnikateľského sektora, navrhujeme prijatie jasných kompenzačných opatrení v iných oblastiach daňového alebo odvodového systému tak, aby bola zachovaná daňová neutralita reformy. Takéto by mali zabezpečiť, aby výsledkom navrhovanej úpravy nebolo ďalšie zvyšovanie celkovej nákladovej záťaže podnikateľského prostredia.

V tejto súvislosti žiadame predkladateľa, v prípade ak sa rozhodne pokračovať v legislatívnom procese, upraviť znenie zákona, resp. novely v zmysle ďalších pripomienok uvedených nižšie.

Odôvodnenie:
Navrhovaná právna úprava predstavuje významné rozšírenie daňovej autonómie obcí pri určovaní príplatku za podlažie, a to nielen podľa územného kritéria, ale aj podľa druhu stavby. Takto nastavený mechanizmus môže v praxi viesť k neprimeranému, nepredvídateľnému a nekontrolovanému zvyšovaniu daňového zaťaženia vlastníkov viacpodlažných stavieb, najmä právnických osôb a podnikateľských subjektov.

Podľa platnej a účinnej právnej úpravy je príplatok za podlažie limitovaný maximálnou sumou 0,33 eur za každý aj začatý m² zastavanej plochy za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia. Tento zákonný limit plní dôležitú regulačnú a ochrannú funkciu, keďže bráni neprimeranému zvyšovaniu daňovej povinnosti pri viacpodlažných stavbách. Navrhovaná úprava však tento limit fakticky oslabuje, resp. zachováva iba vo vzťahu k stavbám na bývanie, zatiaľ čo pri ostatných druhoch stavieb ponecháva širší priestor na rozhodnutie obce prostredníctvom všeobecne záväzného nariadenia.

Takýto prístup považujeme za problematický z hľadiska princípu právnej istoty, predvídateľnosti daňového zaťaženia a primeranosti zásahov do vlastníckeho práva a podnikateľského prostredia. Daňové zaťaženie podnikateľských subjektov by sa mohlo výrazne líšiť nielen medzi jednotlivými obcami, ale aj v rámci jednej obce medzi jednotlivými

katastrálnymi územiami alebo podľa druhu stavby. Výsledkom môže byť neprehľadný a nerovnomerný systém zdaňovania, ktorý bude administratívne náročný, ťažko predvídateľný a potenciálne diskriminačný voči niektorým skupinám daňovníkov.

Takýto prístup považujeme za problematický a považujeme za zrejmé, že dôjde k rôznemu daňovému zaťaženiu podnikateľských subjektov, a to nielen medzi jednotlivými obcami, ale aj v rámci jednej obce medzi jednotlivými katastrálnymi územiami alebo podľa druhu stavby, navrhovaná úprava vytvorí diskriminačný prístup voči niektorým skupinám daňovníkov, najmä podnikateľom a vytvorí sa neprehľadný, nerovnomerný a a administratívne náročný systém zdaňovania dotknutých nehnuteľností

Osobitne upozorňujeme na negatívne dopady na právnické osoby ako sú napr. energetické stavby, priemyselné podniky, logistické centrá, administratívne objekty, obchodné prevádzky, hotely, kúpele a iné podnikateľské subjekty využívajúce viacpodlažné stavby. Výrazné zvýšenie príplatku za podlažie môže viesť k zásadnému rastu ich prevádzkových nákladov. V súčasnom období konsolidácie verejných financií, rastúcich vstupných nákladov a zvýšeného tlaku na konkurencieschopnosť podnikov predstavuje ďalšie potenciálne zvyšovanie miestneho daňového zaťaženia neprimeraný zásah do podnikateľského prostredia.

Za problematické považujeme aj to, že obce nebudú povinné meniť existujúce nastavenie príplatku za podlažie, avšak získajú možnosť zásadne ho zvýšiť alebo diferencovať. Takáto fakultatívna právomoc bez dostatočne presných zákonných mantinelov môže viesť k rozdielnej a nejednotnej aplikačnej praxi. Vzniká riziko, že niektoré obce budú tento nástroj využívať predovšetkým ako dodatočný zdroj príjmov, bez dostatočného posúdenia ekonomických a sociálnych dopadov na dotknuté subjekty. Návrh neobsahuje žiadnu ochranu pred skokovým zvýšením daňovej povinnosti pri podnikateľských stavbách. Vlastná modelová tabuľka ministerstva ukazuje potenciálne nárasty približne od 29 % do 82 % vo vybraných mestách.

Navrhovaná úprava môže mať v konečnom dôsledku negatívny vplyv na investičnú aktivitu, rozvoj podnikania, zamestnanosť a hospodárenie podnikov. Pri podnikateľských subjektoch s rozsiahlejšími viacpodlažnými stavbami môže ísť o dodatočné náklady v takej výške, ktorá môže negatívne ovplyvniť ich ekonomickú stabilitu, investičné rozhodnutia alebo schopnosť udržať pracovné miesta.

Prijatie takejto zásadnej zmeny v slovenskom právnom poriadku s plánovanou účinnosťou od 1. novembra je signálom pre potvrdenie presvedčenie o nielen legislatívnej, ale aj daňovej nepredvídateľnosti slovenského právneho prostredia. Umožnenie samosprávam skokovito a bez kontroly zvyšovať významné daňové sadzby s priamym vplyvom na nákladovú zložku podnikateľského sektora môže mať veľmi vážne ekonomické dopady aj pre celkovú investičnú atraktivitu Slovenskej republiky. Do pozornosti dávame všeobecne rešpektované pravidlo meniť daňové zákony k 1. januáru, Návrh v predloženom znení môže viesť tiež k nepredvídateľným prijímaniam všeobecných záväzných nariadení, ktorými budú mať samosprávy ambíciu zabezpečiť nové zdroje pre svoje rozpočty už v roku 2027 a vytvoria tak ďalší tlak na podnikateľské prostredie. Práve predvídateľnosť je pre stabilitu podnikania zásadná. Do pozornosti dávame, že podnikateľské subjekty už v období júla a augusta uzatvárajú svoje hospodárske plány na rok 2027. Z uvedených dôvodov považujeme navrhované rozšírenie možnosti obcí diferencovať a zvyšovať príplatok za podlažie za neprimerané, nedostatočne odôvodnené a potenciálne negatívne z hľadiska podnikateľského prostredia. Prijatie takejto novely by bolo popretím deklarácie predsedu vlády, že pre rok 2027 sa neuvažuje o zvyšovaním daní, práve naopak, budú sa hľadať príležitosti na zlepšenie podnikateľského prostredia.

2. Všeobecná zásadná pripomienka k návrhu zákona ako celku:

V prípade pokračovania v legislatívnom procese považujeme za potrebné v návrhu vykonať minimálne nasledovné zmeny:

A. Zaviesť všeobecný limit, podľa ktorého zvýšenie sadzby dane zo stavieb alebo príplatku za podlažie nemôže pri nezmenených parametroch stavby viesť k medziročnému zvýšeniu dane o viac ako 10 %.

B. Vložiť do znenia zákona podmienku, aby obec pri zvýšení príplatku za podlažie pre podnikateľské stavby povinne zverejnila kvantifikáciu a ekonomické odôvodnenie návrhu a uskutočnila cielené prerokovanie s dotknutým podnikateľským sektorom

C. Posunúť účinnosť návrhu na 1. január 2027

D. Zastaviť legislatívny proces k poslaneckému návrhu koaličných poslancov (parlamentná tlač č. 1263), ktorým sa zavádza fakticky neobmedzené zvyšovanie sadzieb pre obchodné nehnuteľnosti. Spolu s týmto zákonom by sa mohla daňová záťaž prudko zvýšiť, čo je neakceptovateľné. Žiadame preto jasné stanovisko ministerstva financií, ako garanta legislatívy miestnych daní, aby sa jasne vyjadrilo, aké sadzby v rámci miestnych daní sa budú meniť.

E. Upraviť znenie zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení tak, aby sa zaviedla podmienka, že všeobecne záväzné nariadenie obce, ktorým sa ustanovujú alebo menia podstatné náležitosti miestnych daní (napr. predmet, alebo výška sadzieb) musí byť schválené najneskôr do 30. septembra kalendárneho roku.

Odôvodnenie:
Ad. A. - Návrh neobsahuje ochranu pred skokovým zvýšením daňovej povinnosti pri podnikateľských stavbách. Vlastná modelová tabuľka ministerstva ukazuje potenciálne nárasty približne od 29 % do 82 % vo vybraných mestách. Limit 10 % zachováva obciam možnosť postupne upraviť príplatok, zároveň však umožní firmám a investorom plánovať náklady a obmedzí jednorazový zásah do ekonomiky existujúcich investícií.

Ad. B. - Všeobecná možnosť verejnosti pripomienkovať návrh VZN nezabezpečuje, že obec vyčísli hospodársky dopad alebo uskutoční dialóg s najviac dotknutými prevádzkovateľmi a investormi. Navrhovaná povinnosť neudeľuje podnikateľskému sektoru právo veta a nespochybňuje daňovú autonómiu obce; zavádza transparentnosť, dátový základ a minimálny štandard konzultácie.

Ad. C. - Prijatie takejto zásadnej zmeny v slovenskom právnom poriadku s plánovanou účinnosťou od 1. novembra je signálom pre potvrdenie presvedčenie o nielen legislatívnej, ale aj daňovej nepredvídateľnosti slovenského právneho prostredia. Umožnenie samosprávam skokovito a bez kontroly zvyšovať významné daňové sadzby s priamym vplyvom na nákladovú zložku podnikateľského sektora môže mať veľmi vážne ekonomické dopady aj pre celkovú investičnú atraktivitu Slovenskej republiky. Do pozornosti dávame všeobecne rešpektované pravidlo meniť daňové zákony k 1. januáru.

Ad. D. – V zmysle textu pripomienky

Ad. E. - Cieľom tohto bodu je vyhnúť sa situácií, že dôjde k prijatiu VZN ktorým sa zvýši daňové zaťaženie v priebehu posledných mesiacov roka, čo môže mať negatívne dopady na finančné plánovanie a rozpočty podnikateľských subjektov.

3. Všeobecná zásadná pripomienka k návrhu zákona ako celku:

V prípade ponechania zákona v legislatívnom procese žiadame, aby:

A. bol zavedený osobitný limit alebo výnimka z príplatku za podlažie pre stavby, časti stavieb alebo priestory slúžiace na prevádzku technickej infraštruktúry, najmä elektronických komunikačných sietí a súvisiacej technologickej infraštruktúry;
B. sa pri výpočte príplatku za podlažie nezohľadňovali technologické podlažia alebo časti podlaží, ktoré neslúžia na administratívne, obchodné, skladové alebo iné bežné komerčné využitie, ale prevažne na umiestnenie technologických zariadení, sieťovej infraštruktúry, rozvodov, energetických zariadení, záložných zdrojov, chladiacich systémov alebo bezpečnostných prvkov;
C. analýza vplyvov obsahovala samostatný modelový výpočet dopadu na podnikateľské subjekty s celoslovenským portfóliom nehnuteľností a technickej infraštruktúry, vrátane subjektov pôsobiacich v regulovaných sieťových odvetviach, pri ktorých sa daňové zaťaženie môže kumulatívne prejaviť vo veľkom počte obcí.

Odôvodnenie:
Poukazujeme na potrebu zohľadniť špecifiká regulovaných sieťových odvetví a osobitne napr. verejnej elektronickej komunikačnej infraštruktúry, pri ktorej viacpodlažnosť alebo existencia technologických podlaží nepredstavuje štandardný prejav komerčnej výnosnosti nehnuteľnosti. Žiadame, aby návrh zákona výslovne rozlišoval medzi bežnými komerčnými nebytovými stavbami a stavbami, časťami stavieb alebo podlažiami, ktoré slúžia na prevádzku technickej infraštruktúry, napr. verejných elektronických komunikačných sietí, technologickej infraštruktúry, dátových

uzlov, sieťových prvkov, energetických a záložných zariadení alebo iných technologických prvkov nevyhnutných na zabezpečenie verejne dostupných elektronických komunikačných služieb.

4. Zásadná pripomienka k §12 ods. 3

Navrhujeme na koniec navrhovaného § 12 ods. 3 doplniť novú vetu v tomto znení:

„Príplatok za podlažie sa nebude uplatňovať na podlažia alebo časti podlaží, ktoré preukázateľne slúžia prevažne na umiestnenie technologických zariadení, rozvodov, energetických zariadení, záložných zdrojov, chladiacich systémov, dátových uzlov alebo prvkov verejných elektronických komunikačných sietí, ak tieto priestory neslúžia na administratívne, obchodné, skladové alebo iné bežné komerčné využitie."

Odôvodnenie:

Technická infraštruktúra, najmä elektronické komunikačné siete a technologická infraštruktúra majú odlišný charakter ako štandardné komerčné nebytové stavby. Priestory využívané na umiestnenie sieťových prvkov, ústrední, dátových uzlov, rozvodov, záložných zdrojov, chladiacich systémov alebo inej technológie negenerujú samostatný výnos porovnateľný s administratívnymi, obchodnými alebo nájomnými priestormi. Ich existencia je však nevyhnutná na zabezpečenie dostupnosti, stability, bezpečnosti a odolnosti verejne dostupných elektronických komunikačných služieb.

Viacpodlažnosť technologického objektu nemožno automaticky považovať za ukazovateľ vyššej výnosnosti alebo vyššej schopnosti znášať daňové zaťaženie. Pri technologických objektoch môže byť vyšší počet podlaží výsledkom technického, bezpečnostného, energetického alebo prevádzkového riešenia, nie prejavom vyššej komerčnej využiteľnosti nehnuteľnosti.

Zvýšenie príplatku za podlažie pri takýchto objektoch preto nemá dopad iba na vlastníka alebo prevádzkovateľa nehnuteľnosti. Môže zvyšovať náklady na prevádzku a rozvoj elektronických komunikačných sietí, ktoré predstavujú základnú infraštruktúru pre digitalizáciu, kybernetickú odolnosť, krízovú komunikáciu, fungovanie podnikateľského sektora, verejnej správy aj domácností.

Osobitne upozorňujeme, že podnikateľské subjekty pôsobiace v sieťových odvetviach majú nehnuteľnosti a technologické objekty rozmiestnené vo veľkom počte obcí. Dopad navrhovanej právnej úpravy preto nemožno posudzovať iba na príklade jednej modelovej budovy v jednej obci. Je potrebné vyhodnotiť aj kumulatívny portfóliový dopad na subjekty s celoslovenskou infraštruktúrou, ktoré nemôžu svoje objekty flexibilne premiestniť podľa daňovej politiky jednotlivých samospráv.

Z uvedených dôvodov žiadame, aby návrh zákona obsahoval ochranný mechanizmus pre technologické a infraštruktúrne priestory. Navrhovaná úprava smeruje k tomu, aby technologické priestory, ktoré neslúžia na administratívne, obchodné, skladové alebo iné bežné komerčné využitie, neboli pri daňovom posudzovaní postavené na roveň štandardným komerčným nebytovým priestorom.

Súčasne sa navrhuje doplniť doložku vybraných vplyvov a analýzu vplyvov na podnikateľské prostredie o samostatné modelové vyhodnotenie kumulatívneho dopadu právnej úpravy na podnikateľské subjekty s celoslovenským portfóliom nehnuteľností technickej infraštruktúry, najmä na subjekty pôsobiace v regulovaných sieťových odvetviach.

5. Všeobecná zásadná pripomienka k návrhu zákona ako celku:

V prípade, pokračovania v legislatívnom procese, považujeme za potrebné vykonať v návrhu minimálne nasledovné zmeny:

- Do odôvodnenia predkladateľa predložiť analýzu, obsahom ktorej je porovnanie obsahu miestnych daní v rámci EÚ, ako dôkaz objektivizácie zámeru novelizovať predmetný zákon.
- Zaviesť zákonné zníženie predmetnej dane pre poskytovateľov ústavnej zdravotnej starostlivosti v rozsahu konsenzuálneho výsledku rokovaní MF SR s poskytovateľmi ústavnej zdravotnej starostlivosti
- Do piatej časti zákona č. 582/2004 Z. z. pojednávajúcej o dani z ubytovania zaviesť zákonnú povinnosť pre správcu dane použiť vybratú daň z ubytovania v ubytovacích zariadeniach prírodných liečebných kúpeľoch a kúpeľných liečebniach uznaných podľa Zákona č. 538/2004 Z.z.na podporu udržateľnosti a rozvoja kúpeľného

miesta. Cieľom uvedenej pripomienky je zabezpečiť, aby daň vybraná od kúpeľných hostí bola využitá len na ďalší rozvoj kúpeľníctva v regióne.

6. Zásadná pripomienka k doložke vplyvov a analýze vplyvov

Doložku vplyvov a analýzu vplyvov navrhujeme rozšíriť napr. o nasledovné údaje:

a. Ku grafu 1, kde je podiel na HDP doplniť aj graf, kde bude podiel na HDP iba z nehnuteľností využívaných na podnikanie
b. Kvantifikovať počet samospráv, ktoré dnes využívajú horný strop zdaňovanie podlaží
c. modelové scenáre pre modernú administratívnu budovu, výrobný závod a logistické centrum, s rôznym počtom podlaží, zastavanou plochou a umiestnením,
d. výpočet súčasnej a maximálnej možnej dane, percentuálneho nárastu a kumulatívneho vplyvu na trojročnom až päťročnom horizonte,
e. posúdenie priameho dopadu na vlastníkov a nepriameho prenosu dane do nájomného a servisných poplatkov nájomcov,
f. porovnanie celkových nákladov držby a užívania podnikateľských nehnuteľností v relevantných krajinách, nie iba porovnanie príjmu z dane z nehnuteľností k HDP,
g. posúdenie vplyvu na kancelárske investície, centrá zdieľaných služieb, priemyselné a logistické investície a na rozhodovanie firiem medzi jednotlivými samosprávami,
h. kumulatívny kontext ostatných nákladov podnikania, najmä dane z finančných transakcií, zmien dane z príjmov a ďalších regulačných, pracovných a energetických nákladov.
i. samostatný modelový výpočet dopadu na podnikateľské subjekty s celoslovenským portfóliom nehnuteľností a technickej infraštruktúry, vrátane subjektov pôsobiacich v regulovaných sieťových odvetviach, pri ktorých sa daňové zaťaženie môže kumulatívne prejaviť vo veľkom počte obcí

Odôvodnenie:
Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie v súhrnnej tabuľke vykazuje nulové náklady a v časti 3.3 označuje vplyv na konkurencieschopnosť aj produktivitu ako „nemení“. Súčasne však výslovne pripúšťa zvýšenie dane konkrétnej stavby a doložka obsahuje modelové nárasty. Komisia na posudzovanie vybraných vplyvov navyše žiadala analýzu postavenú aspoň na modelovom prepočte. Predkladateľ pripomienku označil za akceptovanú, no doplnenú analýzu ponechal iba v popisnej, nekvantifikovanej podobe. Takýto postup neposkytuje vláde, zákonodarcovi ani dotknutým subjektom úplnú informáciu o hospodárskych dôsledkoch návrhu.

Zdroj:

https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/390