

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

**U z n e s e n i e**

**z XXXV. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach  
zo dňa 12. mája 2026**

**číslo: 1128**

**Žiadosť o dôsledné uplatňovanie zvýšenej dane z nehnuteľností za neudržiavané stavby**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach  
podľa príslušných právnych predpisov

**A. žiada**

hlavného kontrolóra mesta Košice, aby v rámci kontroly dodržiavania VZN mesta Košice č. 248 o miestnej dani za užívanie verejného priestranstva podľa plánu kontrolnej činnosti ÚHK na 2. polrok 2026 súčasne vykonal kontrolu postupu mesta Košice pri identifikácii, evidencii a zdaňovaní neudržiavaných stavieb na území mesta Košice podľa VZN mesta Košice č. 132 o miestnych daniach, najmä vo vzťahu k uplatňovaniu koeficientu ročnej sadzby dane zo stavieb vo výške 10 (koeficient) podľa § 6 ods. 3 uvedeného VZN.

Kontrola sa má osobitne zamerať na neudržiavané stavby nachádzajúce sa v centre mesta Košice a v priľahlých uliciach, ktoré sú dlhodobo zanedbané, nevyužívané, poškodené alebo svojím stavebno-technickým stavom negatívne vplyvajú na bezpečnosť, vzhľad a kvalitu verejného priestoru.

**B. žiada**

primátora mesta Košice, aby okamžite zabezpečil dôsledné a plošné uplatňovanie koeficientu ročnej sadzby dane zo stavieb vo výške 10 pre všetky neudržiavané stavby, pri ktorých sú splnené podmienky podľa § 6 ods. 3 VZN mesta Košice č. 132 o miestnych daniach, a aby mesto prestalo tolerovať stav, pri ktorom vlastníci dlhodobo zanedbaných stavieb neznášajú zvýšenú daňovú zodpovednosť za negatívny dopad svojho majetku na verejný priestor.

**C. žiada**

primátora mesta Košice, aby predložil Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach informáciu o prijatých opatreniach, zozname identifikovaných neudržiavaných stavieb a spôsobe uplatnenia zvýšeného koeficientu dane, najneskôr na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA  
primátor mesta Košice  
Podpísal dňa: -

Za správnosť: Mgr. Marcel Čop  
Mgr. Matej Čontofalský  
Zapisovateľka: Mgr. Nastasia Lukáčová

Odôvodnenie nepodpísania uznesenia mestského zastupiteľstva:

Primátor mesta Košice nepodpísal uznesenie mestského zastupiteľstva č. 1128 zo dňa 12. mája 2026 v súlade s § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, preto je výkon uznesenia pozastavený. Nepodpísanie uznesenia zdôvodňuje nasledovne:

Podľa § 12 ods. 8 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady „koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby podľa odseku 7 možno určiť pri stavbách, ktoré sú stavbami, ktoré vlastník riadne neudržiava podľa osobitného predpisu a stavebný inšpektorát mu vo verejnom záujme právoplatne nariadil, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu podľa osobitného predpisu, pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil“.

Osobitným predpisom, na ktorý § 12 ods. 8 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. odkazuje, je zákon č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon.

Podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona vlastník stavby je povinný:

- a) udržiavať stavbu v dobrom stavebno-technickom stave a zistené prevádzkové nedostatky včas odstraňovať údržbou stavby,
- b) dbať, aby stavba neporušovala hygienické a protipožiarne predpisy,
- c) udržiavať technické systémy budovy a ostatné technické vybavenie stavby vo funkčnom stave,
- d) dodržiavať režim pravidelných kontrol určených prevádzkovou dokumentáciou, technickými predpismi, prevádzkovými poriadkami stavieb a návodmi výrobcov stavebných výrobkov,
- e) včas zabezpečiť plánované kontrolné prehliadky nosných konštrukcií stavby a technických systémov budovy a revízie, údržbu, opravy a výmenu technických zariadení,
- f) aktualizovať dokumentáciu o stavbe, energetický certifikát a doklady o vykonaných pravidelných kontrolných prehliadkach nosných konštrukcií stavby a technických systémov budov a dokumentáciu o revíziách, údržbe, opravách a výmene technických zariadení; pri zmene vlastníka stavby je povinný ich odovzdať novému vlastníkovi stavby,
- g) vykonať včas neodkladné práce nariadené stavebným inšpektorátom,
- h) užívať stavbu na účel podľa kolaudačného osvedčenia a pri zmene účelu stavby požiadať o novú kolaudáciu,
- i) odstrániť dočasnú stavbu po uplynutí času jej trvania určeného v rozhodnutí stavebného úradu a odstránenie dočasnej stavby oznámiť stavebnému úradu,
- j) zabezpečiť včas geodetické meranie posunov a pretvorení zhotovenej stavby alebo jej časti, ak to charakter stavby a podmienky jej užívania vyžadujú alebo o potrebe týchto meraní rozhodol projektant.

Podľa § 75 ods. 1 stavebného zákona stavebný inšpektorát rozhodnutím určí vo verejnom záujme, ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby alebo ak bezprostredne ohrozuje bezpečnosť užívateľov a okolia, vlastníkovi stavby

a) uskutočniť údržbu stavby, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie stavebné práce na stavbe (ďalej len „neodkladné práce“),

b) odstrániť stavbu alebo uskutočniť zmenu stavby.

Z citovaných ustanovení vyplýva, že daň za neudržiavané stavby možno vyrubiť v prípade, ak stavebný inšpektor vo verejnom záujme právoplatne vlastníkovi stavby v intenciách stavebného zákona nariadil, aby sa príslušným spôsobom postaral o svoju stavbu, a vlastník tak neurobil. Pojem „neudržiavaná stavba“ tak má konkrétny právny obsah, a možnosť vyrubiť daň za takúto neudržiavanú stavbu je zákonom presne definovaná. Vyrubeniu dane musí predchádzať správne konanie, ktorého výsledkom je právoplatné rozhodnutie (Regionálneho úradu pre územné plánovanie). Až nerešpektovanie takéhoto rozhodnutia zakladá nárok správcu dane určiť koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby.

Pojem „neudržiavaná stavba“ ako je opísaný uznesením č. 1128 nekorešponduje so zákonným obsahom tohto pojmu. Nemožno označiť za neudržiavanú stavbu takú, ktorá je dlhodobo zanedbaná, nevyužívaná či negatívne vplýva na vzhľad a kvalitu verejného priestoru. Zároveň si mesto samo nemôže definovať, čo je neudržiavaná stavba a priamo bez naplnenia ostatných zákonných predpokladov určiť koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby.

Mesto Košice v súčasnosti nemá vedomosť o to, že by bolo nejakému vlastníkovi stavby rozhodnutím nariadené, aby sa príslušným spôsobom postaral o svoju stavbu, a vlastník tak neurobil a teda mestu nie je známe, že by nastali okolnosti oprávňujúce mesto ako správcu dane na určenie koeficientu sadzby dane neudržiavanej stavby. Zo strany mesta Košice však možno požiadať Regionálny úrad pre územné plánovanie, aby mesto o každom takomto rozhodnutí informoval.

Na doplnenie uvádzame, že s účinnosťou od 1. 4. 2025 v zmysle nového stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme a na ich výkon v zmysle § 14 ods. 2 písm. b) stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. je oprávnený vykonávať Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu ako stavebný inšpektorát. Podnet na začatie konania vo veci nariadenia stavebných prác na neudržiavanej stavbe mesto Košice môže podať ktokoľvek.

Z uvedených dôvodov vzhľadom na rozpor uznesenia so zákonom v zmysle § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení primátor uznesenie nepodpísal.

V Košiciach dňa 25.05.2026

Ing. Jaroslav Polaček, DPA  
primátor mesta Košice