

S P R Á V A

z kontroly spôsobu výberu a použitia poplatku za rozvoj v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto za rok 2024

Miestny kontrolór mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej v texte ako „**miestny kontrolór**“) v spolupráci s poverenými pracovníkmi útvaru miestneho kontrolóra, ako oprávnená osoba, v súlade a na základe najmä:

- plánu kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra MČ B-NM na II. polrok 2025, schváleného uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „**MZ**“) č. 20/07 zo dňa 24.06.2025
- zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- pravidiel kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava-Nové Mesto schválenými uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 04/15 dňa 04.04.2023
- zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej v texte ako „**zákon o poplatku za rozvoj**“)
- všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 1/2017 zo dňa 14.02.2017 o miestnom poplatku za rozvoj na území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 9/2017 z 12.12.2017 a 3/2020 z 19.05.2020, ktorými sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2017 (ďalej len „**VZN**“)
- štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení jeho dodatkov (ďalej len „**štatút**“)
- zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov

vykonal kontrolu spôsobu výberu a použitia poplatku za rozvoj v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto za rok 2024 (ďalej aj ako „**predmet kontroly**“)

u povinnej osoby /objekt kontroly/: **mestská časť Bratislava-Nové Mesto**, sídlo: Junácka 1, 832 91, Bratislava, Slovensko, IČO: 00 603 317 - **oddelenie financií** miestneho úradu a **stavebný úrad** mestskej časti (ďalej v texte ako „**povinná osoba**, resp. **mestská časť**“)

s **cieľom, programom a zameraním kontroly** na spôsob výberu a použitia poplatku za rozvoj, a to za účelom overenia objektívneho stavu kontrolovaných skutočností, najmä na:

- preverenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä dodržiavania a správneho uplatňovania zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj v znení neskorších predpisov, prijatého VZN a štatútu
- preverenie dodržiavania interných predpisov povinnej osoby súvisiacich s výkonom kontroly
- overenie dodržiavania metodiky, zákonnosti všeobecne záväzných predpisov a interných predpisov vzťahujúcich sa na predmet kontroly – najmä:
 - správnosť spôsobu pri výpočte, výbere (vrátane prípadného vymáhania) a následnom použití miestneho poplatku za rozvoj

- včasnosť a úplnosť predkladania rozhodnutí / povolení / oznámení stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto oddeleniu financií miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- výška a včasnosť poukázania percentuálnej výšky výnosu miestneho poplatku za rozvoj hlavnému mestu SR Bratislave v súlade so štatútom, a to aj vrátane prípadnej požiadavky mestskej časti na vrátenie príslušnej časti prijatého podielu z výnosu z miestneho poplatku za rozvoj od hlavného mesta SR Bratislavy
- kontrola poskytovania rozpisu uhradených platieb a identifikáciu príslušných rozhodnutí, ktoré zakladajú vznik poplatkovej povinnosti, prostredníctvom jednotného predpisu hlavnému mestu SR Bratislave, a to aj vrátane prípadného rozpisu pre hlavné mesto SR Bratislavu vrátených platieb a identifikáciu príslušných rozhodnutí, ktoré zakladajú vrátenie miestneho poplatku za rozvoj poplatníkovi

za obdobie roku 2024 (ďalej len „**kontrolované obdobie**“).

Kontrola bola zahájená dňa 10.07.2025, pričom miestny kontrolór požiadal oddelenie financií miestneho úradu a stavebný úrad mestskej časti o predloženie príslušajúcich podkladov – kompletnej dokumentácie súvisiacej s rozhodnutiami o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj za kontrolované obdobie - najmä:

- právoplatné stavebné povolenia
- oznámenia stavebného úradu k ohláseným stavbám
- právoplatné rozhodnutia o povolení zmeny stavieb pred ich dokončením
- právoplatné rozhodnutia o dodatočnom povolení stavieb
- rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj
- zoznam všetkých vydaných právoplatných stavebných povolení / oznámení stavebného úradu k ohláseným stavbám / právoplatných rozhodnutí o povolení zmeny stavieb pred ich dokončením / právoplatných rozhodnutí o dodatočnom povolení stavieb
- náhodne vybrané spisy stavebného úradu s cieľom preverenia správneho výpočtu výmery podlahovej plochy – základu poplatku
- výstupné zostavy z informačného systému „Dane a poplatky“ - prehľady podľa poplatníkov
- saldo úhrad poplatkov za rozvoj podľa poplatníka k 31.12.2024 za zdaňovacie obdobie 2024
- saldo úhrad k času začatia kontroly
- výpisy z bežného účtu povinnej osoby s preukázaním termínov platieb a ich úhrad
- súvisiaca korešpondencia s poplatníkmi (výzvy, žiadosti o splátky, odvolania).

Kontrola bola ukončená dňa 31.12.2025.

Kontrolu vykonali:

- Ing. Martin Böhm, miestny kontrolór
- JUDr. Zuzana Šiserová, referentka útvaru miestneho kontrolóra
- Mgr. Marianna Moravcová Tomčíková, referentka útvaru miestneho kontrolóra (ďalej spolu v texte aj ako „**oprávnená osoba**“).

Stav na úseku činnosti kontrolovaného subjektu bol zisťovaný nepriamou kontrolou, t.j. štúdiom predložených dokladov súvisiacich s predmetom kontroly.

Predmetná kontrola bola zahrnutá do plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2025 na základe požiadavky hlavnej kontrolórky hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá oslovila s touto požiadavkou všetky mestské časti hlavného mesta SR Bratislavy.

Legislatívny rámec / právny základ:

Poplatok za rozvoj sa zaraďuje do sústavy miestnych daní a poplatkov ako jej fakultatívny prvok. To znamená, že o uložení alebo neuložení poplatku za rozvoj rozhoduje výlučne mestská časť.

Poplatok za rozvoj plní príjmovú funkciu ako doplnkový nástroj určený na financovanie občianskej infraštruktúry a zároveň regulačnú funkciu vo vzťahu k stavebnej činnosti na územíestskej časti. Poplatok za rozvoj sa vzťahuje výlučne na pozemné stavby, čím je úplne vylúčené spoplatnenie podzemných stavieb.

Vyrubenie poplatku za rozvoj je spojené so vznikom poplatkovej povinnosti. Poplatníkovi vzniká poplatková povinnosť dňom právoplatnosti príslušného povolenia (stavebného povolenia, rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, či rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby) alebo dňom ohlásenia stavby stavebnému úradu (v prípade stavieb, pri ktorých postačuje ohlásenie stavebnému úradu).

Poplatníkom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je ako stavebník uvedená v stavebnom povolení, právoplatnom rozhodnutí o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, právoplatnom rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby alebo ktorej bolo doručené oznámenie stavebného úradu k ohlásenej stavbe. Postúpenie práv a povinností stavebníka a prevod vlastníckeho práva k stavbe a k projektovej dokumentácii nemá vplyv na zmenu osoby poplatníka.

Definovanie základu poplatku je dôležité pre vyrubenie (výpočet konkrétnej výšky) akéhokoľvek poplatku. Pri poplatku za rozvoj sa vychádza z výmery nadzemnej časti podlahovej plochy realizovanej stavby v m². Za podlahovú plochu sa považuje súčet výmery všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby.

Novela zákona o poplatku za rozvoj účinná od 30.11.2019 (zákon č. 379/2019 Zb.) zaviedla do zákona, vzhľadom na nejednotnosť definície miestnosti a rôzne spôsoby určenia podlahovej plochy v stavebnom sektore (napr. úžitková plocha, hrubá podlahová plocha, zastavaná plocha a pod.) vlastnú definíciu miestnosti a podlahovej plochy, ktorá je pre všetky druhy stavieb na účely miestneho poplatku za rozvoj jednotná. Zákon o poplatku za rozvoj presne definuje čo je miestnosťou (v zmysle uvedenej definície napr. závetrie nie je miestnosťou, ale zádverie áno) a podlahovou plochou nadzemnej časti realizovanej stavby. Taktiež presne určila, ktoré časti podlahovej plochy sa nezapočítavajú do základu poplatku (v zmysle uvedenej definície balkón, lodžia alebo terasa bez trvalého presklenia nie je súčasťou základu poplatku, avšak ak je balkón, lodžia alebo terasa opatrená stavebnou konštrukciou s presklením, tak sa vnútorná podlahová plocha započítava do základu poplatku). Zákon o poplatku za rozvoj predpokladá, že pri vyčíslení podlahovej plochy sa vychádza zo súčtu výmer všetkých miestností v nadzemných podlažiach stavby. Podlahovou plochou sa rozumie celý vnútorný priestor stavby vrátane výklenkov do priestoru bez vnútorných priečok a obvodových múrov. Do podlahovej plochy treba počítať aj priestor podkrovia, ktoré je prístupné z posledného nadzemného podlažia, a ktorého svetlá výška medzi úrovňou podlahovej plochy a stropom (strešnou konštrukciou) dosahuje minimálne 1,3 metra. Mestská časť by mala pri určovaní základu poplatku za rozvoj jednoznačne vychádzať z údajov stavebného úradu, ktorý pracuje s overenou projektovou dokumentáciou.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zakomponovalo inštitút miestneho poplatku za rozvoj vo svojom štatúte, a to konkrétne v článku 57 (prenos kompetencie výberu na mestskú časť), ako aj v čl. 89 (príjmy – výnosy z miestnych daní pre mestskú časť) a čl. 91 (rozdelenie príjmov – výnosov z miestnych daní, konkrétne aj poplatku za rozvoj pomerne medzi mestskú časť – 68% a hlavné mesto SR Bratislavu 32%, vrátane spôsobu poukázania alikvotnej čiastky, ako aj prípadný spôsob jej vrátenia).

V súlade so zákonom o miestnom poplatku, ako aj v súlade so štatútom, mala mestská časť počas kontrolovaného obdobia, prijaté VZN, ktorým určila sadzbu poplatku za rozvoj, ako aj spôsob zverejnenia informácií o výške výnosu z poplatku za rozvoj a jeho použitia.

Mestská časť má zákonnú povinnosť vyrubovať stavebníkom poplatok za rozvoj, pričom túto povinnosť má ako správca poplatku za rozvoj v zmysle zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok), § 12 ods. 1 zákona poplatku za rozvoj a v súlade s prijatým VZN a štatútom. Výšku poplatku za rozvoj schválili poslanci MZ v kontrolovanom období so sadzbou:

- a) 35 eur / m² pre stavby
 - na bývanie
 - priemyselné stavby a stavby využívané na skladovanie vrátane stavieb na vlastnú administratívu
 - stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, stavby využívané na skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou
- b) 15,- € / m² pre stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu
- c) 20,- € / m² za ostatné stavby.

Poplatok za rozvoj vyrubuje mestská časť rozhodnutím v lehote podľa osobitného predpisu (zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), pričom tento je splatný do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia. Poplatník môže mestskú časť požiadať o platenie poplatku za rozvoj v splátkach najneskôr do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bol poplatok za rozvoj vyrubený.

Za správne vyrubenie miestneho poplatku za rozvoj sú zodpovedné dve oddelenia, a to stavebný úrad a oddelenie financií. V zmysle záverov kontroly (odporúčaní) miestneho kontrolóra zameranej na výber poplatku za rozvoj v období rokov 2017-2018 má mestská časť vydaný príkaz starostu č. 3/2020, ktorého predmetom je:

- určenie spôsobu a termínov na odovzdávanie podkladov za účelom vyrubenia miestneho poplatku za rozvoj zo strany stavebného úradu finančnému oddeleniu
- učenie termínu finančnému oddeleniu na vyrubenie miestneho poplatku za rozvoj v lehote určenej zákonom o poplatku za rozvoj.

Výnos z poplatku za rozvoj je možné použiť na úhradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavebnými nákladmi na stavbu, vrátane nákladov na vysporiadanie pozemku, na tento účel:

- a) zariadenia starostlivosti o deti
- b) slúžiacu na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb
- c) sociálneho bývania
- d) školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie
- e) zdravotníckeho zariadenia
- f) verejne prístupného parku, úpravy verejnej zelene
- g) miestnej komunikácie, parkovacích plôch, verejného osvetlenia a technickej infraštruktúry
- h) opatrenia na zadržanie vody v území a na zmierňovanie zmeny klímy a adaptácie na jej nepriaznivé dôsledky.

Realizácia kontroly vrátane opisu zistených nedostatkov spolu s odôvodnením:

V rámci správy z kontroly miestneho kontrolóra zameranej na výber poplatku za rozvoj a poskytovanie dotácií za obdobie r. 2020 - 2022 bolo v závere konštatované, že mestská časť nezverejňuje informácie o výške výnosu z poplatku za rozvoj a jeho použitie v členení použitia výnosov podľa realizovaných projektov na svojej webovej stránke v zmysle § 3 prijatého VZN.

Opätovnou kontrolou zverejňovania týchto informácií je možné konštatovať, že mestská časť v r. 2024 zverejnila výšku výnosu z poplatku za rozvoj a aj jeho použitie, pričom na web stránke mestskej časti je zverejnené použitie poplatku za rozvoj v k.ú. Nové Mesto za r. 2024 podľa jednotlivých projektov s konkrétnymi čiastkami.

Použitie poplatku za rozvoj v KÚ Nové Mesto za rok 2024 zverejnené na web stránke:

(v EUR)			
Dátum	Číslo	Výdavok	Suma
30.07.2024	FD 1157/2024	Areál Kuchajda rekonštrukcia, KORATEX a.s.	78 207,22
15.10.2024	FD 1496/2024	Areál Kuchajda rekonštrukcia, KORATEX a.s.	36 024,37
25.10.2024	FD 1679/2024	ZŠ Sibírska - suterén, GENESIS POZEMNÉ STAVBY s.r.o.	63 992,68
26.11.2024	FD 1535/2024	Areál Kuchajda rekonštrukcia, JD ROZHLASY s.r.o.	5 564,00
03.12.2024	PL 2293/2024	Kapitálový transfer ZŠ Kalinčiakova – zateplenie	37 978,00
30.12.2024	FD 2113/2024	ZŠ Kalinčiakova - rek. telocvične, PARA INVEST s.r.o.	64 862,54
			286 628,81

V zmysle tabuľky predloženej z odd. financií miestneho úradu mestskej časti za r. 2024 bol vybraný poplatok za rozvoj spolu vo výške **398.617,16 €** (z toho prerozdelenie v zmysle štatútu **271.059,67 €** pre mestskú časť a **127.557,49 €** pre hlavné mesto SR Bratislavu); čo je premietnuté aj v rámci záverečného účtu mestskej časti za rok 2024.

Poplatky za rozvoj 2024:

Poplatky vyrubené v roku 2024 a splátky z predchádzajúcich období:

- 1. „3 radové rodinné domy ABC“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie: základ poplatku: 460,91 m², upravený základ: 400,91 m²,
Rozhodnutie zo dňa: 24.01.2024 vo výške: **14.035,00 €**
splátkový kalendár (31.01.2024: 1.200, 23.04.2024: 1.200, 24.05.2024: 3.600, zostatok k 31.12.2024: 8.035 €)
68% MČ: 4.080 €, 32% Magistrát: 1.920 €, Spolu: 6.000 €
- 2. „Rodinný dom Ahoj Briežky“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 198 m², upravený základ: 138 m²,
Rozhodnutie zo dňa: 12.01.2024 vo výške: **4.830,00 €**
Uhradené dňa 19.01.2024: 4.830,00 €
68% MČ: 3.284,40 €, 32% Magistrát: 1.545,60 €, Spolu: 4.830 €
- 3. „Rodinný dom Villa Sofia“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 265 m², upravený základ poplatku: 205 m²,
Rozhodnutie zo dňa: 06.06.2022 vo výške: **7.175,00 €**
(zostatok v roku 2024: **5.620,16 €**), dňa 10.11.2023 upovedomenie o začatí exekúcie
splátkový kalendár (23.01.2024: 1.554,84, 26.02.2024: 1.612,90, 25.03.2024: 2.452,42)
68% MČ: 3.821,71 €, 32% Magistrát: 1.798,45 €, Spolu: 5.620,16 €

4. **„Polyfunkčný objekt Kominárska 141/2-Sekcia A“, k.ú. Nové Mesto**
stavby na bývanie, základ poplatku: 1.856 m², upravený základ: 1.796 m²
Rozhodnutie zo dňa 20.04.2023 vo výške: **62.860,00 €**
(zostatok v roku 2024: **52.860,00 €**)
splátkový kalendár (24.01.2024: 5.000, 16.02.2024: 5.000, 28.03.2024: 5.000, 26.04.2024: 5.000, 26.06.2024: 32.860)
68% MČ: 35.944,80 €, 32% Magistrát: 16.915,20 €, Spolu: 52.860 €

5. **„Rodinný dom Jaskový rad“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 120 m², upravený základ: 60 m²
Rozhodnutie zo dňa 22.02.2024 vo výške: **2.100,00 €**
Uhradené dňa 11.03.2024: 2.100,00 €
68% MČ: 1.428 €, 32% Magistrát: 672 €, Spolu: 2.100 €

6. **„Polyfunkčný objekt Tomášikova ul.“, k.ú. Nové Mesto**
stavby na bývanie a stavby na ostatné podnikanie...,
základ poplatku: 24 892 m² + 2.431 m², upravený základ: 24.833 m² + 2.431 m²
Rozhodnutie zo dňa 31.10.2023 vo výške: **869.155,00 € + 85.085,00 €** (zostatok v roku 2024: **150.000,00 €**)
splátkový kalendár (26.03.2024: 50.000, 03.06.2024: 100.000)
68% MČ: 102.000 €, 32% Magistrát: 48.000,00 €, Spolu: 150.000 €

7. **„Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami Jaskov rad“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 218 m², upravený základ poplatku: 158 m²
Rozhodnutie zo dňa 13.02.2024 vo výške: **5.530,00 €**
uhradené dňa 21.03.2024: 5.530,00 €
68% MČ: 3.760,40 €, 32 % Magistrát: 1.769,60 €, Spolu: 5.530 €

8. **„Jaskový rad, Bytový dom“, k.ú. Vinohrady**
stavba na bývanie, upravený základ poplatku: 1.801 m² + 271 m²
Rozhodnutie zo dňa 27.02.2024 vo výške: **72.520,00 €**
splátkový kalendár (uhradené dňa 02.04.2024: **7.252,00 €**)
zostatok k 31.12.2024: 65.268,00 €
68% MČ: 4.931,36 €, 32 % Magistrát: 2.320,64 €, Spolu: 7.252 €

9. **„Rodinný dom, FM prodizajn Vidlicová“, k.ú. Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 195,78 m², upravený základ: 135,78 €
Rozhodnutie zo dňa 20.06.2020 vo výške: **4.760,00 €** (zostatok v roku 2024: **690,00 €**)
splátkový kalendár (04.04.2024: 100, 12.06.2024: 100 €, 15.08.2024: 100,00)
zostatok k 31.12.2023: 390,00 €
68% MČ: 204 €, 32% Magistrát: 96 €, Spolu: 300 €

10. **„Slovenská reštaurácia“, k.ú. Nové Mesto**
stavby na ostatné podnikanie..., základ poplatku: 577 m², upravený základ: 517 m²
Rozhodnutie zo dňa 20.02.2023 vo výške: **18.095,00 €** (zostatok v roku 2024: **7.805,00 €**)
splátkový kalendár (11.07.2024: 3.000, 23.07.2024: 4.805)
68% MČ: 5.307,40 €, 32% Magistrát: 2 497,60 €, Spolu: 7.805 €

11. **„Garni hotel, polyfunkčný objekt WINE HOUSE****“,**
stavby na bývanie / ostatné podnikanie... - zmena stavby, základ poplatku:
upravený základ: 2.024 m² + 163 m²
Rozhodnutie zo dňa 06.06.2024 vo výške: **76.545,00 €**
uhradené dňa 17.07.2024: 76.545,00 €
68% MČ: 52.050,60 €, 32% Magistrát: 24.494,40 €, Spolu: 76.545 €

- 12. „Bytový dom Matúškova“, k.ú.Vinohrady**
stavba na bývanie - zmena stavby, základ poplatku: 194 m², upravený základ: 194 m²
Rozhodnutie zo dňa 26.07.2024 vo výške: **6.790,00 €**
uhradené dňa 05.09.2024: 6.790,00 €
68% MČ: 4.617,20 €, 32% Magistrát: 2.172,80 €, Spolu: 6.790 €
- 13. „AREÁL Elektrárenská“, k.ú.Nové Mesto**
stavby na ostatné podnikanie..., základ poplatku: 702 m², upravený základ: 642 m²
Rozhodnutie zo dňa 10.09.2024 vo výške: **22.470,00 €**
uhradené dňa 19.09.2024: 22.470,00 €
68% MČ:15.279,60 €, 32% Magistrát: 7.190,40 €, Spolu: 22.470 €
- 14. Átriové domy „KOLIBA GARDENS“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie - zmena stavby, základ poplatku: 31 m², upravený základ: 31 m² ,
Rozhodnutie zo dňa 10.09.2024 vo výške: **1.085,00 €**
uhradené dňa 26.09.2024: 1.085,00 €
68% MČ: 737,80 €, 32% Magistrát: 347,20 €, Spolu: 1.085 €
- 15. „Rodinný dom Lopúchová“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 201 m², upravený základ: 141 m² ,
Rozhodnutie zo dňa 18.09.2024 vo výške: **4.935,00 €**
uhradené dňa 10.10.2024: 4.935,00 €
68% MČ: 3.355,80 €, 32% Magistrát: 1.579,20 €, Spolu: 4.935 €
- 16. „Zmena stavby rodinného domu prestavbou“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 95m², upravený základ poplatku: 35 m²
Rozhodnutie zo dňa 04.10.2024 vo výške: **1.225,00 €**
uhradené dňa 11.10.2024: 1.225,00 €
68% MČ: 833,00 €, 32% Magistrát: 392,00 €, Spolu: 1.225 €
- 17. „Administratívna budova - prístavba“, k.ú.Nové mesto**
stavby na ostatné podnikanie..., základ poplatku: 149 m², upravený základ: 89 m²
Rozhodnutie zo dňa 16.10.2024 vo výške: **3.115,00 €**
uhradené dňa 24.10.2024: 3.115,00 €
68% MČ: 2.118,20 €, 32% Magistrát: 996,80 €, Spolu: 3.115 €
- 18. „Rodinný dvojdom Lopúchová“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 383 m², upravený základ: 323 m²
Rozhodnutie zo dňa 09.10.2024 vo výške: **5.578,70 €**
uhradené dňa 28.10.2024: 5.578,70 €
68% MČ: 3.793,52 €, 32% Magistrát: 1.785,18 € Spolu: 5.578 €
- 19. „Rodinný dvojdom Lopúchová“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 383 m², upravený základ: 323 m²
Rozhodnutie zo dňa 09.10.2024 vo výške: **5.726,30 €**
uhradené dňa 29.10.2024: 5.726,30 €
68% MČ: 3.893,88 €, 32% Magistrát: 1.832,42 €, Spolu: 5.726,30 €
- 20. „Manipulačný sklad Stará Vajnorská 12B“, k.ú.Nové Mesto**
priemyselné stavby a stavby..., základ poplatku: 195 m², upravený základ: 135 m²
Rozhodnutie zo dňa 28.10.2024 vo výške: **2.380,00 €**
uhradené dňa 31.10.2024: 2.380,00 €
68% MČ: 1.618,40 €, 32% Magistrát: 761,60 €, Spolu: 2.380 €

- 21. „Rekreačný dom v lokalite Koziarka“, k.ú.Vinohrady**
ostatné stavby, základ poplatku: 98 m², upravený základ: 38 m²
Rozhodnutie zo dňa 15.10.2024 vo výške: **760,00 €**
uhradené dňa 07.11.2024: 760,00 €
68% MČ: 516,80 €, 32% Magistrát: 243,20 €, Spolu: 760 €
- 22. „Chata v lokalite Koziarka“, k.ú.Vinohrady**
ostatné stavby, základ poplatku: 61 m², upravený základ: 1 m²
Rozhodnutie zo dňa 10.10.2024 vo výške: **20,00 €**
uhradené dňa 12.11.2024: 20,00 €
68% MČ: 13,60 €, 32% Magistrát: 6,40 €, Spolu: 20 €
- 23. „Novostavba rodinný dom FAR“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 154 m², upravený základ: 94 m²
Rozhodnutie zo dňa 04.11.2024 vo výške: **3.290,00 €**
uhradené dňa 18.11.2024: 3.290,00 €
68% MČ: 2.237,20 €, 32% Magistrát: 1.052,80 €, Spolu: 3.290 €
- 24. „3 RD s dvomi bytovými jednotkami“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie , základ poplatku: 700 m² , upravený základ poplatku: 640 m²
Rozhodnutie zo dňa 06.11.2024 vo výške: **22.400,00 €**
splátkový kalendár: uhradené dňa 05.12.2024: 11.200 €
zostatok k 31.12.2024: 11.200,00 €
68% MČ: 7.616, €, 32% Magistrát: 3.584, €, Spolu: 11.200 €
- 25. „Parkovacia hala v areáli MATADOR HOLDING a.s.“, k.ú.Nové Mesto**
stavby na ostatné podnikanie..., základ poplatku: 249 m² , upravený základ: 189 m²
Rozhodnutie zo dňa 26.11.2024 vo výške: **6.615,00 €**
uhradené dňa 6.12.2024: 6.615,00 €
68% MČ: 4.498,20 €, 32% Magistrát: 2.116,80 €, Spolu: 6.615 €
- 26. „Novostavba RD“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 169 m², upravený základ: 109 m²
Rozhodnutie zo dňa 04.11.2024 vo výške: **3.815,00 €**
uhradené dňa 09.12.2024: 3.815,00 €
68% MČ: 2.594,20 €, 32% Magistrát: 1.220,80 €, Spolu: 3.815 €
- 27. „RD na ul. Suchá“, k.ú.Vinohrady**
stavby na bývanie, základ poplatku: 136 m², upravený základ: 76 m²
Rozhodnutie zo dňa 15.10.2024 vo výške: **2.660,00 €**
uhradené dňa 20.12.2024: 2.660,00 €
68% MČ: 1.808,80 €, 32% Magistrát: 851,20 €, Spolu: 2.660 €

Vrátenie časti poplatku:

- 1. „Radová zástavba“, k.ú.Nové Mesto**
z dôvodu čiastočného zrušenia Rozhodnutia Stavebného úradu MČ BNM a na základe podnetu stavebníka na Finančné riaditeľstvo SR (žiadosť o korekciu výpočtu základu pre stanovenie poplatku za rozvoj)
Rozhodnutie zo dňa 04.03.2024 vo výške: **-1.890,00 €**
Preplatok uhradený stavebníkovi dňa 19.03.2024
68% MČ: -1.285,20 €, 32% Magistrát: -604,80 €, Spolu: -1.890 €

Nevyrubené poplatky:

1. „**rekonštrukcia prístavba nebytovej budovy pre šport, rekreačné účely**“, k.ú.Vinohrady stavby na ostatné podnikanie... základ poplatku 47,6 m² – nevyrubuje sa
Rozhodnutie zo dňa 25.07.2024 vo výške **0.00 €**

Poplatky za rozvoj vyrubené v roku 2023 a 2024, uhradené v roku 2025:

1. „**RD AHOJ BRIEŽKY**“, k.ú.Vinohrady
stavby na bývanie, základ poplatku: 147 m², upravený základ: 87 m²
Rozhodnutie zo dňa 29.03.2023 vo výške: **3.045,00 €**
poplatok nebol zaplatený v lehote splatnosti 30.3.2024, výzva na zaplatenie: 28.02.2024, nepreberal poštu, odstúpenie na právne oddelenie
uhradené: 2025
2. „**Chata s celoročným užívaním, Koziarka**“, k.ú.Vinohrady
ostatné stavby, základ poplatku: 161 m², upravený základ: 101 m²
Rozhodnutie zo dňa 28.11.2024 vo výške: **2.020,00 €**
uhradené: 2025

Odvolania voči vyrubeným miestnym poplatkom za rozvoj:

1. „**2 SOVY-Dom 1**“, k.ú.Vinohrady
stavby na bývanie, základ poplatku: 89 m², upravený základ: 89 m²
Rozhodnutie - zmena stavby zo dňa 12.12.2024 vo výške: **3.115,00 €**
postúpenie odvolania Finančnému riaditeľstvu SR
2. „**Rodinné domy Sliačska II**“, k.ú.Vinohrady
Stavby na bývanie, základ poplatku: 297 m², upravený základ: 237 m²
Rozhodnutie zo dňa 26.08.2024 vo výške **8.295,00 €**
postúpenie odvolania stavebníka Finančnému riaditeľstvu

Právoplatné rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj vydané v roku a v danom neuhradené

1. „**Rodinný dom Matúškova ul. Bratislava**“, k.ú.Vinohrady
stavby na bývanie, základ poplatku: 163m², upravený základ: 103 m²
Rozhodnutie zo dňa 26.11.2024 vo výške: **3.605,00 €**
poštové zásielky neprevzaté v odbernej lehote: (výzva na poskytnutie údajov správcovi dane, rozhodnutie o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj) – **neuhradené 2024**
Dňa 28.08.2024 odstúpené na právne oddelenie MÚ BNM vo veci vymáhanie nedoplatku vyrubeného miestneho poplatku za rozvoj.
Uhradené 2025
2. „**Rodinný dom Horné Židiny**“, k.ú.Vinohrady
stavby na bývanie, základ poplatku: 145m², upravený základ: 85 m²
Rozhodnutie zo dňa 08.09.2024 vo výške: **2.975,00 € - neuhradené 2024**
Dňa 27.08.2025 výzva na zaplatenie nedoplatku vyrubeného miestneho poplatku za rozvoj
Uhradené 2025

Poplatky za rozvoj uhradené v roku 2024

	Názov stavby	MČ (68%)	Magistrát (32%)	Spolu
1	3 radové rodinné domy ABC	4 080,00 €	1 920,00 €	6 000,00 €
2	Rodinný dom Ahoj Briežky	3 284,40 €	1 545,60 €	4 830,00 €
3	Rodinný dom Villa Sofia	3 821,71 €	1 798,45 €	5 620,16 €
4	Polyfunkčný objekt Kominárska 141/2 – Sekcia A	35 944,80 €	16 915,20 €	52 860,00 €
5	Rodinný dom Jaskový rad	1 428,00 €	672,00 €	2 100,00 €
6	Polyfunkčný objekt Tomášikova ul.	102 000,00 €	48 000,00 €	150 000,00 €
7	Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami Jaskov r	3 760,40 €	1 769,60 €	5 530,00 €
8	Jaskový rad – Bytový dom	4 931,36 €	2 320,64 €	7 252,00 €
9	Rodinný dom Vidlicová	204,00 €	96,00 €	300,00 €
10	Slovenská reštaurácia	5 307,40 €	2 497,60 €	7 805,00 €
11	Garni hotel – Wine house	52 050,60 €	24 494,40 €	76 545,00 €
12	Bytový dom Matúškova	4 617,20 €	2 172,80 €	6 790,00 €
13	AREÁL Elektrárenská	15 279,60 €	7 190,40 €	22 470,00 €
14	KOLIBA GARDENS	737,80 €	347,20 €	1 085,00 €
15	Rodinný dom Lopúchová	3 355,80 €	1 579,20 €	4 935,00 €
16	Zmena stavby RD prestavbou	833,00 €	392,00 €	1 225,00 €
17	Administratívna budova – prístavba	2 118,20 €	996,80 €	3 115,00 €
18	Rodinný dvojdom Lopúchová	3 793,52 €	1 785,18 €	5 578,70 €
19	Rodinný dvojdom Lopúchová	3 893,88 €	1 832,42 €	5 726,30 €
20	Manipulačný sklad Stará Vajnorská	1 618,40 €	761,60 €	2 380,00 €
21	Rekreačný dom Koziarka	516,80 €	243,20 €	760,00 €
22	Chata Koziarka	13,60 €	6,40 €	20,00 €
23	Novostavba RD FAR	2 237,20 €	1 052,80 €	3 290,00 €
24	3 RD s dvomi bytovými jednotkami	7 616,00 €	3 584,00 €	11 200,00 €
25	Parkovacia hala MATADOR	4 498,20 €	2 116,80 €	6 615,00 €
26	Novostavba RD	2 594,20 €	1 220,80 €	3 815,00 €
27	RD Suchá ul.	1 808,80 €	851,20 €	2 660,00 €
28	Vrátenie – Radová zástavba	- 1 285,20 €	- 604,80 €	- 1 890,00 €
	SÚČET	271 059,67 €	127 557,49 €	398 617,16 €

Predložený prehľad miestnych poplatkov za rozvoj poskytuje komplexný obraz o stave vyrubovania, úhrad, splátkových kalendárov, nedoplatkov, vrátených poplatkov a odvolaní v kontrolovanom období.

Z údajov vyplýva, že ťažisko príjmov z poplatku za rozvoj spočíva najmä vo väčších bytových a polyfunkčných stavbách, pričom rodinné domy predstavujú početne významnú, avšak finančne menej podstatnú časť príjmov. Súčasne je zrejmé, že významná časť finančných prostriedkov je rozložená v čase prostredníctvom splátkových kalendárov, alebo je viazaná v nedoplatkoch na základe výzvy, prípadne následne v exekučných konaniach.

Prehľad zároveň poukazuje na administratívnu a metodickú náročnosť správy poplatku za rozvoj, najmä pri rozsiahlych a zložito členených stavbách, ako aj na skutočnosť, že časť poplatkov je predmetom odvolacích konaní, alebo dodatočných korekcií výpočtu. Uvedené okolnosti majú priamy vplyv na časovú neistotu príjmov rozpočtu mestskej časti a hlavného mesta SR Bratislavy.

Ďalej v rámci kontrolnej činnosti boli orientačne preverované dve stavby rozdielneho charakteru, a to jedna menšia stavba rodinného domu a jedna rozsiahla stavba polyfunkčného domu.

Hoci výpočet podlahových plôch pre účely poplatku za rozvoj nepatrí medzi priame zákonné povinnosti kontrolného orgánu a zodpovednosť za správnosť údajov nesie projektant a stavebník, z profesionálneho záujmu a v snahe lepšie porozumieť praktickej aplikácii platnej legislatívy bolo vykonané orientačné preverenie predložených podkladov.

Pri menšej stavbe bolo možné princíp výpočtu podlahových plôch pomerne jednoducho sledovať. Pri rozsiahlej polyfunkčnej stavbe, pozostávajúcej z viacerých objektov s viacerými nadzemnými podlažiami, s vysokou vnútornou aj vonkajšou členitosťou, so zmenou pôdorysov po jednotlivých podlažiach, ako aj s kombináciou obchodných a bytových priestorov, sa však ukázalo, že bez jednotnej metodiky a bez podrobne štruktúrovaných výkazov plôch nie je možné zodpovedne a jednoznačne overiť správnosť výpočtov len na základe predloženej projektovej dokumentácie.

Uvedená skutočnosť poukazuje na systémový problém, keď je určenie výmery podlahových plôch pre účely poplatku za rozvoj v praxi ponechané výlučne na zodpovednosti a odbornom posúdení projektanta, bez existencie jednotného, záväzného a kontrolovateľného spôsobu výpočtu, napríklad aspoň po jednotlivých nadzemných podlažiach.

Vzhľadom na dlhodobu napätú finančnú situáciu obcí, miest a mestských častí, kde je financovanie základných činností často na hranici udržateľnosti a kde má význam každý príjem, môže takýto stav viesť k nezanedbateľným finančným stratám a to nielen na úrovni jednotlivých samospráv, ale v celkovom súčte aj na úrovni Slovenskej republiky. Tieto straty môžu vzniknúť v dôsledku neúmyselných metodických rozdielov, ako aj v dôsledku cielene subjektívneho výkladu, alebo nejednotnej praxe pri spracovaní projektovej dokumentácie.

Z uvedených dôvodov sa javí ako opodstatnené, aby mestská časť, mestá alebo obce aktívne iniciovali odbornú diskusiu a návrh na zmenu, alebo doplnenie legislatívneho rámca, prípadne metodických usmernení, s cieľom zavedenia jednotného, transparentného a porovnateľného systému výpočtu podlahových plôch pre účely poplatku za rozvoj, ktorý by bol uplatniteľný naprieč rôznymi typmi stavieb a eliminoval priestor pre rozdielne výklady.

Zistenia / záver:

V kontrolovanom období roku 2024 mestská časť zabezpečovala vyrubovanie, výber a evidenciu miestneho poplatku za rozvoj v súlade so zákonom o poplatku za rozvoj, VZN a štatútom, pričom výnos z miestneho poplatku za rozvoj bol rozdeľovaný v pomere 68 % pre mestskú časť a 32 % pre hlavné mesto SR Bratislavu. Zároveň bolo v rámci kontrolnej činnosti overené, že finančné údaje zistené kontrolným útvarom sú totožné s údajmi predloženými oddelením financií mestskej časti a korešpondujú so stavmi vykázanými v záverečnom účte mestskej časti; predmetné údaje boli kontrolným útvarom prepočítané manuálne na základe podkladov poskytnutých stavebným úradom mestskej časti.

Mestská časť v roku 2024 zverejnila informácie o výške výnosu z poplatku za rozvoj a jeho použití, vrátane členenia podľa realizovaných projektov.

Z prehľadu úhrad a splátkových kalendárov vyplýva, že časť výnosov je realizovaná postupne v čase, resp. viazaná v nedoplatkoch a vymáhacích procesoch, čo ovplyvňuje predvídateľnosť príjmov rozpočtu.

Kontrolná činnosť zároveň poukázala na potrebu jednotnej a kontrolovateľnej metodiky výpočtu podlahových plôch pre účely poplatku za rozvoj, najmä pri veľkých stavbách, keďže bez podrobne štruktúrovaných výkazov plôch nie je možné výpočet jednoznačne overiť.

Je potrebné zdôrazniť, že finančné prostriedky získané z miestneho poplatku za rozvoj, hoci sú evidované ako príjmy mestskej časti, nemožno vnímať ako okamžité a bezpodmienečne disponibilné zdroje. V praxi môže dôjsť k situáciám, keď stavebník od realizácie stavby upustí, dôjde k zrušeniu, alebo zmene povolenia stavby, prípadne k dodatočnej úprave rozsahu stavby, čo môže mať za následok vznik povinnosti vrátenia časti, alebo celého vyrubeneho poplatku za rozvoj.

Z uvedeného dôvodu je nevyhnutné pri plánovaní použitia výnosov z miestneho poplatku za rozvoj postupovať obozretne a vytvárať primeranú finančnú rezervu minimálne po dobu, počas ktorej môže vzniknúť nárok na vrátenie poplatku. Takýto postup je v súlade so zásadami finančnej opatrnosti a zodpovedného hospodárenia s verejnými prostriedkami.

Zároveň je potrebné mať na zreteli, že výnos z miestneho poplatku za rozvoj je účelovo viazaným príjmom, ktorého použitie je legislatívou presne vymedzené. Tieto prostriedky nie je možné použiť na ľubovoľné výdavky mestskej časti, ale výlučne na výdavky súvisiace s rozvojom územia v súlade s § 11 zákona o miestnom poplatku za rozvoj.

Uvedené skutočnosti významne ovplyvňujú reálne možnosti použitia vybraných prostriedkov z miestneho poplatku za rozvoj a je potrebné ich zohľadňovať pri rozpočtovom plánovaní, rozhodovaní, ako aj pri hodnotení finančnej stability mestskej časti.