



LOKALITNÝ REPORT

Terchová

okres Žilina · Žilinský kraj



poloha obce v okrese Žilina

Obec Terchová mierne stráca obyvateľov (-3,71 %). O niečo viac ľudí sa odsťahuje, než prisťahuje. Obec Terchová starne rýchlejšie ako priemer kraja.

Zhrnutie

Šesť čísel a úsudok. Zvyšok reportu ich rozoberá podrobne.

Obyvateľov 3 922 k roku 2025	Zmena od 2010 -3,71 % -151 osôb	Sťahovanie -1 -0,25 na 1 000
Index starnutia 123,84 kraj 102,97	Mediánový vek 42,90 r. polovica je mladšia	Skóre lokality 39 1 763. z 2 748 obcí

Čo hovorí pre lokalitu

Z demografických čísel nevychádza nič výrazne pozitívne. Najbližšie k rovnováhe je sťahovanie: za sledované obdobie sa prisťahovalo 604 a odťahovalo 605 ľudí. Obec teda ľudia hromadne neopúšťajú — len ju nedopĺňajú noví.

Čo hovorí proti

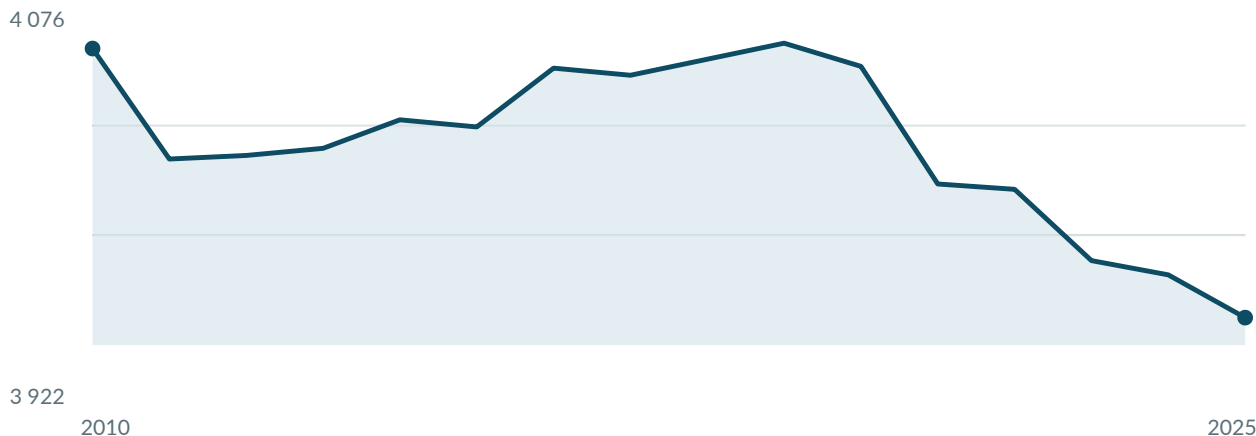
- Za 15 rokov ubudlo 151 ľudí (-3,71 %).
- Seniorov je viac než detí do 14 rokov (17,66 % oproti 14,26 %).
- Oproti sčítaniu v roku 1910 tu žije o 18,19 % menej ľudí.

Ako čítať toto zhrnutie

Sú to výhradne demografické údaje Štatistického úradu SR — teda ako sa obec vyvíja ako celok. Nehovoria nič o konkrétnom dome, ulici ani o cene nehnuteľnosti.

Ľudia

Ako sa počet obyvateľov menil od roku 2010.



V roku 2010

4 073

obyvateľov

V roku 2025

3 922

obyvateľov

Rozdiel

-151

-3,71 %

Porovnanie rastu

Rast obce oproti váženému priemeru kraja a celého Slovenska za to isté obdobie.

Obec Terchová	-3,71 %
Priemer obcí — Žilinský kraj	+8,03 %
Priemer všetkých obcí SR	+11,84 %

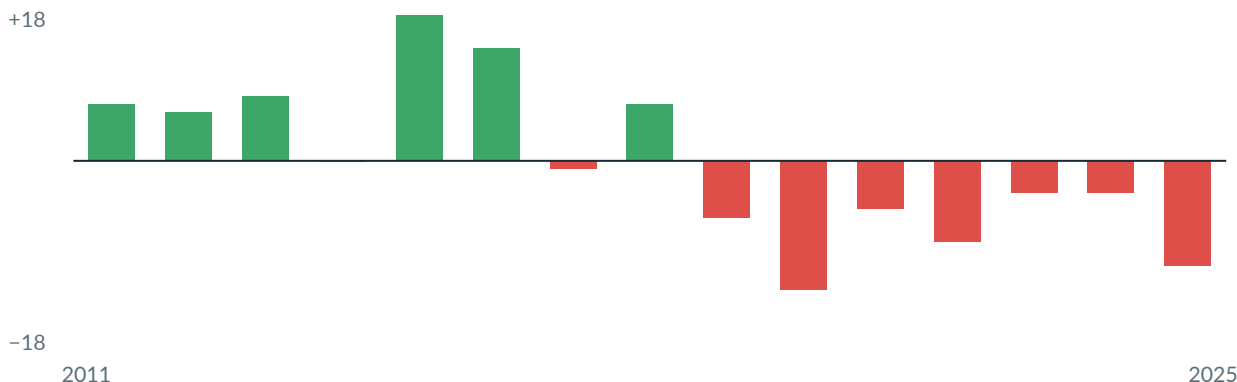
Podobne veľké obce v okrese

Obce z okresu s najbližším počtom obyvateľov — na porovnanie, či je vývoj obce výnimočný, alebo sa tak správa celé okolie.

Obec	Obyvateľov	Zmena
Varín	3 851	+6,26 %
Teplica nad Váhom	4 380	+18,38 %
Rosina	3 360	+11,93 %

Sťahovanie a prirodzený pohyb

Či ľudia do obce prichádzajú alebo odchádzajú — a či sa tu rodí viac detí, než koľko ľudí zomiera.



Migračné saldo po rokoch — zelené stĺpce znamenajú prírastok, červené úbytok.

Priťahovaní 604 spolu za obdobie	Odstahovaní 605 spolu za obdobie	Saldo -1 rozdiel
--	--	--------------------------------------

Z čoho sa zmena skladá

Počet obyvateľov mení dvoje: rodenie a umieranie (prirodzený pohyb) a sťahovanie. Rozdiel medzi nimi hovorí, či obec žije z vlastných detí, alebo z prisťahovaných.

Prirodzený prírastok (narodení – zomretí)	-64
Migračné saldo (prisťahovaní – odťahovaní)	-1
Celkový prírastok podľa ŠÚ SR	-65

Obec stráca z oboch strán: zomiera viac ľudí, než sa rodí, a zároveň sa odťahujú. To je dlhodobo najťažšie zvrátiteľná kombinácia.

Prečo to nesedí s predchádzajúcou stranou. Súčet pohybov za roky 2011 – 2025 dáva -65 osôb, ale počet obyvateľov sa za to isté obdobie zmenil o -151. Rozdiel 86 osôb je priamo v dátach Štatistického úradu: stav obyvateľstva sa spätne prepočítava (naposledy po sčítaní v roku 2021), kým štatistika pohybu zostáva pôvodná. Čísla preto nedorovnávajúme — obe sú prevzaté tak, ako ich úrad zverejnil.

Vek obyvateľov

Kto v obci žije a ako rýchlo starne.

Rozloženie obyvateľov v roku 2025



14,26 %
Deti 0-14

68,07 %
Produktívni 15-64

17,66 %
Seniori 65+

Index starnutia
123,84
seniorov na 100 detí

Mediánový vek
42,90 r.
polovica je mladšia

Priemer kraja
102,97
index starnutia

Vývoj indexu starnutia

Index starnutia je počet seniorov na 100 detí. Hodnota nad 100 znamená, že seniorov je viac než detí.

123,84

79,84

2012

2025

Ekonomické zaťaženie

Koľko ľudí mimo produktívneho veku pripadá na 100 ľudí v produktívnom veku. Hovorí to o tom, koľko obyvateľov závisí od zarábajúcej časti obce – a či to ťahajú deti alebo seniori.

Deti do 14 rokov na 100 produktívnych	20,95
Seniori 65+ na 100 produktívnych	25,95
Spolu	46,90

Služby v okolí

Školy, lekári a obchod — teda to, čo rozhodne o každom bežnom dni.

Školy a škôlky

Názov	Druh	Detí	Vzdialenosť
Základná škola s materskou školou Adama Františka Kollára Školská 86, v obci	základná	366	0,50 km
Materská škola (súčasť ZŠ s MŠ A. F. Kollára) Andreja Hlinku 233/4, v obci	materská	120	0,40 km
Súkromná ZUŠ Akadémia muzika Sv. Martina 245, v obci	umelecká	294	0,30 km

Lekári

Ordinácia	Kde	Vzdialenosť
Praktický lekár pre dospelých	zdravotné stredisko, Sv. Martina 273	0,40 km
Detský lekár	zdravotné stredisko, Sv. Martina 273	0,40 km
Zubná ambulancia	zdravotné stredisko, Sv. Martina 273	0,40 km

Najbližšie k obci

Lekáreň	Lekáreň Salvator A. F. Kollára 229/10, v obci, v obci sú dve lekárne, druhá je Lekáreň SYNKA na Sv. Martina	0,30 km
Obchod s potravinami	Lidl A. F. Kollára 1511, v obci, supermarket priamo v obci, netreba cestovať do mesta	0,60 km
Zastávka	Autobusová zastávka v obci, železničná stanica v obci nie je, najbližšia je Varín, 16 km	—

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Dostupnosť autom

Kam sa odtiaľto dá dostať a za aký čas.

Časy platia za bežnej premávky. V rannej špičke a v zime treba rátať s výrazne viac.

Cieľ	Kilometre	Minúty
Žilina (okresné aj krajské mesto)	24,90	31
železničná stanica Varín	16,20	19
Bratislava	224,70	150

Údaje na tejto strane boli dohľadané ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Obec ako hospodár

Čo je do obce zavedené a ako na tom je s peniazmi.

Inžinierske siete

Platí pre obec ako celok. Či je prípojka pri konkrétnom pozemku, povedia na úrade — aj v napojenej obci býva okraj bez siete a prípojka vie stáť tisíce.

Verejný vodovod	áno
Verejná kanalizácia	áno
Plyn	áno

Dlh obce

Dlh na obyvateľa

148,00 €

rok 2023

Vývoj

hlboko pod limitom

oproti predchádzajúcim rokom

Zákonný dlh obce je 589 245 €, čo je 13,02 % bežných príjmov pri zákonomnom limite 60 %. Dlhová služba 10,36 % pri limite 25 %. Obec má navyše úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na nájomné byty (1,47 mil. €, splatný do roku 2055), ktorý sa do zákonného limitu nezapočítava.

Prečo na tom záleží

Vysoký dlh znamená menej peňazí na cesty, osvetlenie, škôlku a zimnú údržbu — teda presne na to, čo je cítiť každý deň.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Daň z nehnuteľností a poplatky obci

Koľko obci zaplatí vlastník každý rok — prepočítané na skutočný dom a pozemok.

Sadzby určuje nariadenie obce č. 5/2023 účinné od 1. 1. 2024. K septembru 2026 obec novšie nariadenie o daniach neprijala, platia teda bez zmeny od januára 2024. Sadzby za m² sa počítajú za každý aj začatý meter štvorcový.

Sadzby dane a miestnych daní

Položka	Sadzba	Čo to znamená
Rodinný dom	0,1589 € / m ² a rok	dom 120 m ² = 19,07 € ročne
Každé ďalšie podlažie	+ 0,0441 € / m ²	podkrovie pri dome 120 m ² = 5,29 € navyše
Byt	0,1589 € / m ² a rok	byt 70 m ² = 11,12 € ročne
Samostatná garáž	0,3178 € / m ² a rok	garáž 20 m ² = 6,36 € ročne
Chata a rekreačná stavba	1,0594 € / m ² a rok	chata 60 m ² = 63,56 € ročne, takmer sedemnásobok domu
Stavebný pozemok	0,5586 % z 18,58 € / m ²	pozemok 600 m ² = približne 62 € ročne
Záhrada, zastavaná plocha a nádvorie	0,5586 % z 1,85 € / m ²	záhrada 500 m ² = približne 5 € ročne
Pes	12 € ročne	za každého psa staršieho ako 6 mesiacov
Ubytovanie hostí	2 € / osoba a noc	platí aj pri ubytovaní vo vlastnom dome alebo chate

Pozor, v ktorom katastri leží pozemok

Obec má dva katastre a pri pôde sa sadzby líšia. Orná pôda má v katastri Terchová 0,399 %, v Hornej Tižine 0,6224 %; trvalé trávne porasty 0,399 % oproti 0,5126 %. Ostatné druhy pozemkov majú v oboch rovnaké sadzby. Kataster je uvedený v liste vlastníctva.

Zľava pre seniorov a ŤZP

Daň zo stavby na bývanie a z bytu sa znižuje o 50 % vlastníkom nad 65 rokov, držiteľom preukazu ŤZP a ŤZP-S, osobám v hmotnej núdzi a bezvládnym osobám, ak v nehnuteľnosti trvale bývajú a majú v obci trvalý pobyt.

Modelový prepočet: rodinný dom 120 m² s podkrovím na pozemku 600 m² so záhradou 500 m² zaplatí obci približne 92 € dane ročne. Štvorčlenná rodina k tomu pripočíta 146 € za odpad — dohromady okolo 238 € za rok.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Voda, kanalizácia a odpad

Čo je do obce zavedené, čo to stojí a ako sa vyváža.

Vodovod

Verejný vodovod má v obci 47,8 km a v roku 2022 zásoboval 3 049 z 3 973 obyvateľov, teda približne tri štvrtiny obce. Je to najdlhšia sieť v mikroregióne — dôsledok rozptýlenej zástavby v odľahlých častiach obce.

Nie každý dom je naň napojený

Časť obce na verejnom vodovode nie je — napríklad vo Vyšných Berešoviach funguje vodovod v správe združenia vlastníkov. Pri nehnuteľnosti mimo súvislej zástavby treba overiť, na aký zdroj vody je dom napojený.

Cena vody

Vodné 1,6246 € a stočné 2,0829 € za m³ s DPH podľa cenníka vodární — spolu približne 3,71 € za m³, ceny platia do konca roka 2027. Pri rodinnom dome sa pripočíta fixná zložka 12,30 € ročne za vodné a rovnako za stočné.

Voda je mäkká

Celková tvrdosť 1,42 mmol/l, teda asi 8 °dH, k septembru 2025. Menej vodného kameňa v spotrebičoch. Pre porovnanie, Varín má 3,66 mmol/l.

Kanalizácia

Sieť meria 9,3 km a v roku 2022 na ňu bolo napojených 1 592 obyvateľov, teda 40 % obce; priemer mikroregiónu je 60 %. Čistiareň v obci nie je, splašky idú zberačom k Žiline. Pri konkrétnom dome treba overiť, či je napojený, alebo má žumpu.

Plyn a elektrina

Obec je napojená na plynovod cez stanice Varín a Strečno; ktoré časti obce sú plynofikované, obec nezverejňuje — pripojenie konkrétnej adresy overí SPP – distribúcia. Elektrinu distribuuje Stredoslovenská distribučná.

Poplatok za odpad

0,10 € na osobu a deň, teda 36,50 € za rok, a počíta sa najviac za päť osôb — štvorčlenná rodina zaplatí 146 € ročne, šesťčlenná tiež len 182,50 €. V cene je jedna 110-litrová nádoba, každá ďalšia stojí 36,50 €.

Odľahlé časti obce platia menej

Tam, kam nezájde zberové vozidlo, je poplatok 0,08 € na osobu a deň, teda 29,20 € ročne, a namiesto nádoby dostane každá osoba 6 označených vriec za rok. Rekreačná chata platí 69 € ročne, neobývaný dom 42 €.

Ako sa vyváža

Zmesový odpad raz týždenne z čipovaných nádob, v odľahlých častiach obce raz za dva týždne terénnym vozidlom vo vreciach od obce. Triedený zber je bezplatný, zo stojísk raz mesačne. Zberný dvor Za mlynom berie objemový aj nebezpečný odpad zdarma; suť 0,06 € za kilogram. Kuchynský bioodpad obec nezbera — domácnosti kompostujú na vlastnom pozemku.

Odpadové hospodárstvo si obec takmer presne samofinancuje: v roku 2025 vybrala 265 974 € a minula 268 545 €. Priestor na zníženie poplatku teda nemá — ale ani dôvod na skokové zdraženie.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Autobusy a spoje do Žiliny

Najdôležitejšia strana pre každého, kto nechce byť závislý od auta.

Koľko autobusov denne

Z centra obce odchádza do Žiliny v pracovný deň 34 spojov, v sobotu aj v nedeľu 18 spojov od júna do septembra a 15 spojov mimo tohto obdobia. Je to náš vlastný súčet z cestovných poriadkov platných od júna 2026 — dopravcovia počet spojov nezverejňujú.

Kto tam jazdí

Päť liniek: 050177, 050178, 050179 a 050180 dopravcu SAD Žilina a linka 050622 z Dolného Kubína dopravcu ARRIVA Liorbus. Všetky sú v integrovanom systéme IDS PLUS, takže na celú cestu vrátane prestupu stačí jeden lístok.

Prvý a posledný spoj do Žiliny

Prvý ranný odchádza v pracovný deň o 04:24 s príchodom 04:56, posledný o 20:31 s príchodom 21:18. Predposledný o 19:41.

Prvý a posledný spoj zo Žiliny

Prvý celoročný pracovný spoj o 05:25 s príchodom 06:05, počas školského roka aj o 04:30. Posledný o 22:30 s príchodom 23:26, cez víkend o 23:15; predposledný o 21:30.

V noci nejde nič

Medzi približne 23:30 a 04:10 v obci nepremáva žiadny spoj.

Ako dlho to trvá

Jazda do Žiliny trvá v pracovný deň 30 až 47 minút, cez víkend 28 až 53. Opačným smerom 30 až 56 minút — najdlhšie idú spoje vedené cez Dolnú Tižinu.

Spoje po obci

Z centra do Bieleho Potoka premáva 19 spojov v pracovný deň, 12 v sobotu a 13 v nedeľu. Do Hornej Tižiny a Šípkovej 16 spojov v pracovný deň, 8 v sobotu a 9 v nedeľu; jazda do Šípkovej 11 až 14 minút.

Zastávky aj v odľahlých častiach

V obci je 27 autobusových zastávok a vlastnú majú aj odľahlé časti obce — Vyšné Kamence, Mlynec, Gregušovia, Bukovina, Šípková, Berešovia, Podhorskovia a ďalšie. Samostatná zastávka pre časť Oblaz neexistuje.

Koľko to stojí

Cesta prechádza 5 tarifnými zónami. Jednorazový lístok v mobilnej aplikácii 2,50 €, zľavnený 1,50 €, platí 150 minút vrátane prestupov. Predplatné na 90 dní 135 €, na 365 dní 475 € — teda 39,58 € mesačne. Zľavu majú deti, študenti do 26 rokov, osoby nad 63 rokov a držiteľia preukazu ŤZP; deti do 6 rokov cestujú zdarma. Cenník platný od novembra 2025.

Pre jedného dochádzajúceho do Žiliny je ročné predplatné 475 €, teda 40 € mesačne. Tá istá cesta autom je 50 kilometrov denne.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Autom, cesty a zima

Ako sa do obce dá dostať vlastným autom a čo sa deje, keď nasneží.

Vzdialenosť do mesta a na diaľnicu

Z centra obce je do centra Žiliny približne 25 kilometrov a jazda trvá 30 až 35 minút. Na najbližší zjazd na diaľnicu D3 severne od Žiliny je to približne 30 kilometrov, teda 33 až 40 minút. Merané na dátach OpenStreetMap v septembri 2026 a zaokrúhlené — navigácie sa v čase rozchádzajú aj o štvrtinu.

Diaľničná známka netreba

Trasa do Žiliny vedie po cestách II/583, II/583A a I/60 a diaľničná známka na ňu nie je potrebná.

Jedna cesta do obce

Do obce vedie cesta II. triedy II/583, v obci nesie názov ulica Sv. Martina, a spravuje ju Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja. V katastri Terchovej a Zázrivej platí na nej zákaz vjazdu vozidiel nad 7,5 tony.

Čerpacia stanica v obci

Slovnaft na adrese Vyšné Kamence 1267, približne 1,2 kilometra západne od centra, otvorená pondelok až sobota 06:00 – 22:00 a v nedeľu 07:00 – 22:00. Stav k septembru 2026.

Kto odhrňa v zime

Cestu do obce aj cestu do Vrátnej doliny udržiava Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja. Miestne komunikácie a odľahlé časti obce udržiava obec dodávateľsky aj vlastnou technikou; v rozpočte na roky 2026 – 2028 má na to 400 hodín ročne. Sezóna je od 15. novembra do 15. marca a technika vyráža po napadnutí najmenej 5 centimetrov snehu.

Niektoré časti obce sa pluhujú len na vyžiadanie

Podľa plánu zimnej údržby sa úseky Kyčera, Ploštiny a Komačkovia odhrňajú iba na vyzvanie, úseky Nogovia a Novosadovia len v rozsahu prejazdových koľají. Centrum obce je v prvej skupine poradia.

Do Vrátnej vedie jediná cesta

Do Vrátnej doliny vedie jediná prístupová cesta III/2076 z obce. Vstup do doliny je približne 3 kilometre od obce a dolná stanica lanovky približne 6,6 kilometra, teda okolo 11 minút jazdy.

Cez obec vedie obchádzka

Pri uzávierkach cesty I/18 pod Strečnom vedie cez Terchovú obchádzka pre osobné vozidlá. Počas Jánošíkových dní obec obmedzuje tranzit prenosným značením — v roku 2026 od piatka 31. júla do nedele 2. augusta, s výnimkou účastníkov festivalu, autobusov a zásobovania.

Obec leží na konci doliny a vedie do nej jedna cesta. To je pohodlie aj riziko naraz: menej tranzitu než pri hlavnom ťahu, ale pri uzávierke alebo zosuve niet druhej možnosti.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Bývanie: čo to stojí

Ceny z inzerátov, nie realizované predaje — a prečo je to podstatný rozdiel.

Ako čítať tieto čísla

Realizované predajné ceny pre Terchovú nie sú verejne dostupné nikde. Všetko na tejto strane sú ponukové ceny z inzerátov k 6. septembru 2026. Skutočná predajná cena býva nižšia — a to, že časť domov je v ponuke viac ako pol roka, tomu nasvedčuje.

Rodinné domy

Inzerované v rozpätí približne 223 000 až 600 000 €, prepočítané na úžitkovú plochu asi 1 300 až 3 720 € za m². Dva portály sa v mediánovej cene rozchádzajú takmer o polovicu, preto uvádzame len rozpätie.

Konkrétne príklady

299 990 € za 154 m² na pozemku 2 398 m² vo Vyšných Kamencoch. 357 990 € za 230 m² na pozemku 781 m² v Hornej Tižine. 599 900 € za 450 m² na pozemku 1 700 m² na Sv. Martina. Overené na dvoch nezávislých portáloch.

Pozemky

Stavebné pozemky inzerované približne od 80 do 199 € za m², rekreačné od 60 do 99 € a orná pôda od 6 do 36 €. Stavebný pozemok tak stojí desať- až tridsaťnásobok ceny ornej pôdy.

Pozemky sú tu veľké

Pri inzerovaných domoch mali výmeru približne od 470 do 4 570 m², typicky okolo 1 700 m². Nie je to mestská parcela — s veľkým pozemkom rastie daň, kosenie aj odhrňanie.

Dlhodobá sa tu prenajať nedá

Začiatkom septembra 2026 boli v obci inzerované len dve nehnuteľnosti na dlhodobý nájom: apartmán 3+kk s 45 m² za 400 € mesačne plus asi 150 € za energie a rodinný dom 185 m² za 1 300 €. Medián nájmu v okrese Žilina bol 700 €.

Prečo nájom neexistuje

V obci pôsobia desiatky zariadení krátkodobého turistického ubytovania — zdroje uvádzajú od 12 po 125. Byty a domy sa tu prenajímajú prevažne turistom. Kto sa chce prisťahovať, prakticky musí kúpiť.

Obecné nájomné byty

Obec spravuje 108 nájomných sociálnych bytov v troch lokalitách — Holúbková Roveň 77, Gregušovia 25 a Vyšné Kamence 6. Z nich je 25 trojizbových, 54 dvojizbových a 29 jednoizbových. V poradovníkoch bolo k júlu 2026 celkom 26 žiadateľov. Zmluva sa uzatvára na tri roky, so zábezpekou vo výške trojmesačného nájmu, a byt sa nedá odkúpiť najmenej 30 rokov.

Na obecný byt treba štyri roky pobytu

Podľa nariadenia obce č. 1/2024 musí mať žiadateľ ku dňu podania žiadosti trvalý pobyt v obci najmenej štyri roky. Prisťahovaný o obecný byt požiadať nemôže skôr. Podmienka stojí na jedinom zverejnenom dokumente obce a takéto klauzuly bývajú právne sporné — platné znenie treba overiť na úrade.

Zhrnutie jednou vetou: prisťahovať sa do Terchovej znamená kúpiť. Dlhodobý nájom tu nie je, lebo bývanie odčerpáva turizmus, a na obecný byt treba štyri roky trvalého pobytu.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Čo sa smie stavať

Územný plán, národný park a to, čo obec reálne povolí.

Územný plán je z roku 1997

Obec sa riadi územným plánom z roku 1997 v znení zmien a doplnkov; posledný spracovaný stupeň je zmena č. 4 z novembra 2013. Obstarávanie nového plánu obec oznámila v júni 2020 a k septembru 2026 ho nedokončila.

Regulatívy pre nový dom

Podľa zmeny č. 4 majú mať nové stavebné pozemky v kompaktnej časti obce výmeru 600 až 1 000 m² a šírku 18 až 22 metrov. Izolované domy jednopodlažné, podpivničené, so sedlovými strechami s podlomenicami a využiteľným podkrovím, s prvkami terchovskej ľudovej architektúry. Vo vybraných lokalitách musí zeleň tvoriť najmenej polovicu pozemku.

Maximálnu výšku sa zistiť nedá

Textová časť základného plánu z roku 1997 nie je zverejnená, takže maximálna výška ani koeficient zastavanosti sa z verejných zdrojov zistiť nedajú. Pred kúpou pozemku je namieste vyžiadať si na obecnom úrade územnoplánovaciu informáciu ku konkrétnej parcele.

Príklad toho, čo obec povolila

Rozhodnutím z 30. júna 2026 obec povolila dom na pozemku 450,62 m² so zastavanou plochou 73,61 m², úžitkovou 113,76 m², výškou 8,105 metra, dvomi podlažiami a sedlovou strechou so sklonom 45 stupňov. Keďže regulatívy nie sú zverejnené, je to jediný doložený príklad.

Obec je vlastný stavebný úrad

Terchová nie je súčasťou spoločného obecného úradu – povolenie sa rieši priamo v obci. Stavby povoľuje podľa zákona č. 25/2025 Z. z., ktorý zlúčil územné a stavebné konanie do jedného rozhodnutia o stavebnom zámere.

Jeden kataster je v národnom parku, druhý nie

Nariadenie vlády č. 190/2026 Z. z. účinné od 15. júla 2026 nanovo vyhlásilo Národný park Malá Fatra a jeho zóny. Kataster Terchová je súčasťou parku, kataster Horná Tižina nie; obidva však ležia v ochrannom pásme. Príslušnosť každej parcely k zóne je uvedená menovite v prílohe nariadenia.

Čo znamenajú zóny pre stavbu

V katastri Terchová sú zóny A, C a D. V zóne A platí piaty stupeň ochrany, kde je umiestnenie stavby zakázané a výnimku povoľuje okresný úrad v sídle kraja. V zóne C, v zóne D aj v ochrannom pásme stavba súhlas orgánu ochrany prírody nevyžaduje – súhlas treba napríklad na oplotenie pozemku za hranicou zastavaného územia.

Pozor na rozdrobené vlastníctvo

Podľa Okresného úradu Žilina mimo zastavaného územia prakticky neexistujú vlastníci pozemkov, ale vlastníci podielov; pozemky sú dlhé a úzke, hranice nie sú v teréne identifikovateľné a časť spoluvlastníkov má neznámy pobyt. Komplikuje to predaj, nájom aj dedenie.

V Hornej Tižine bežia pozemkové úpravy

Okresný úrad nariadil v decembri 2025 pozemkové úpravy v katastri Horná Tižina. Účastníci nemôžu bez súhlasu úradu zriaďovať, meniť ani zrušiť stavby, meniť využitie pozemku ani realizovať investičné zámery. Obvod bol v roku 2026 dvakrát zmenený – pri kúpe pozemku tam treba overiť aktuálny stav priamo na úrade.

V obci sa reálne stavajú chaty, nie domy. Vo vyhláškach stavebného úradu bolo v roku 2025 štrnásť konaní o rekreačnej chate a ani jedno o novostavbe rodinného domu; v archíve od roku 2014 sa chata objavuje 86-krát a novostavba domu 14-krát.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky – pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Čo hrozí

Voda, svahy, ovzdušie a zver — čo je doložené a čo z toho vyplýva.

Oficiálne povodňové riziko

Terchová nie je zaradená medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom; v povodí Varínky je určená len oblasť pre Belú, Strážu a Varín. Nezaradenie však nevylučuje prívalovú povodeň — tá z roku 2014 je v tom istom dokumente opísaná ako prípadová štúdia.

Povodeň 2014

21. júla 2014 zasiahla obec prívalová povodeň s murovými prúdmi a zosuvmi. Priamo v obci dosiahla prietok $60 \text{ m}^3/\text{s}$, čo zodpovedá vode raz za 10 až 20 rokov, vo Vrátnej doline $35 \text{ m}^3/\text{s}$, teda stopočnej vode. Zaplavený bol horný koniec Jánošíkovej ulice, centrum pri obecnom úrade, časť Mlynec, Vrátna dolina a Biely Potok. Najväčšie škody boli v doline, ale zastavaná časť obce zasiahnutá bola tiež.

Nie je to prvýkrát

Vo Vrátnej bolo v roku 2014 evakuovaných 122 osôb a zničených asi 50 áut pri dolnej stanici lanovky. V júni 1958 si povodeň vyžiadala evakuáciu 60 rodín z Terchovej a v júni 1999 patrila obec medzi najviac postihnuté v okrese.

Vyhlásené záplavové územie neexistuje

Pre obec nie je zverejnené záplavové územie, takže povodňové poistenie ani prieskum nikto nenariadi. To ale neznamená, že riziko nie je — znamená to, že ho treba vyhodnotiť samostatne.

Zosuvy

V katastri Terchová je v štátnom registri svahových deformácií 113 útvarov — 111 zosuvov a 2 murové prúdy, podľa databázy z roku 2021. Z toho je 108 aktívnych. Zaberajú spolu 95,82 hektára, teda asi 1,1 % rozlohy katastra; jediný veľký zosuv s 51,4 hektára tvorí viac ako polovicu.

Ohrozujú zosuvy domy?

Podľa registra ohrozuje budovy len 1 zo 113 zosuvov, a to dve budovy. Žiadna budova nie je vedená ako poškodená a žiadny zosuv ako ohrozujúci cestu. Pri pozemku na svahu sa geologický prieskum vyplatí aj tak — územný plán ho v zosuvných územiach vyžaduje.

Radón

V centre obce je radónové riziko podľa regionálnej mapy nízke, v Bielom Potoku, Struhárni a vo Vrátnej doline stredné. V zastavanej časti nie je vyznačený ani jeden polygón zvýšeného rizika. Je to regionálna mapa, nie meranie na parcele — pri novostavbe sa meria na pozemku.

Ovzdušie

Obec je v zozname hydrometeorologického ústavu vedená ako riziková stupňa 2, teda stredné ohrozenie na stupnici 0 až 3; hlavným zdrojom sú lokálne kúreniská. Vyšší stupeň majú v okrese napríklad Varín, Rajec a Žilina. Meracia stanica tu nie je — zaradenie vychádza z modelovania, nie z merania.

Medvede a národný park

Obec 30. októbra 2024 oznámila výskyt medveďa priamo v zastavanej časti na ulici A. F. Kollára a vyzvala na opatrnosť ráno a večer. V národnom parku je za hranicou zastavaného územia zakázané jazdiť motorovým vozidlom mimo ciest a na bicykli mimo vyznačených trás; výnimka platí pre vlastníka pozemku.

Zhrnutie: veľká voda tu bola trikrát za sedemdesiat rokov a naposledy v roku 2014 dosiahla aj centrum obce. Zosuvov je v katastri veľa, ale domy ohrozuje jediný z nich.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Škola a škôlka zblízka

Pre rodinu s deťmi najdôležitejšia strana celého reportu.

Škola je plnoorganizovaná

Dieťa tu absolvuje celý 1. až 9. ročník. Škola má dve pracoviská: Školská 86 so 274 žiakmi a elokované pracovisko Struháreň 933 s 92 žiakmi, spolu 366 žiakov v školskom roku 2025/2026. Základná škola, škôlka, družina aj jedáleň sú jedna organizácia, ktorej zriaďovateľom je obec.

Pozor na Struháreň

Ktoré ročníky sa na pracovisku Struháreň otvoria, závisí od počtu detí. Od septembra 2026 tam nie je piata ani siedma trieda a títo žiaci dochádzajú na Školskú 86. Pri kúpe domu v Struhárni práve kvôli škole pri dome to treba overiť na aktuálny školský rok.

Učitelia a odborníci

Učí tu približne 32 až 36 pedagógov, teda okolo 10 na 100 žiakov — mierne nad celoslovenským priemerom. Pôsobia tu dve špeciálne pedagogičky, sociálna pedagogička a asi deväť asistentov. Vlastného školského psychológa škola nemá, poradenstvo zabezpečuje zmluvné centrum v Žiline.

Družina a obedy

Školský klub funguje na oboch pracoviskách, má päť oddelení pre 1. až 4. ročník a je otvorený od 11:20 do 17:00 — ranný klub pred vyučovaním výchovný program neuvádza. Poplatok 15 € mesačne. Obed 1,70 € pre 1. stupeň a 1,90 € pre 2. stupeň, k tomu réžia 10 € mesačne; pri štátnej dotácii je reálna platba nižšia.

Ako škola vychádza v meraniach

Testovanie 9 v roku 2025: slovenčina 54,5 % pri celoslovenskom priemere 56,5 %, matematika 54,8 % pri priemere 52,7 %. V matematike je škola dlhodobo nad priemerom, v slovenčine mierne pod ním. Hodnotenie portálu INEKO je 6,0 z 10 pri priemere 5,8 a je stabilné.

Materská škola

Škôlka je súčasťou tej istej organizácie a má dve zapísané pracoviská — A. Hlinku 233/4 a Struháreň 933. Navštevuje ju približne 120 detí v siedmich celodenných triedach a jednej poldennej; pracuje tu 14 učiteliek, dve asistentky a sociálny pedagóg.

Škôlka je plná

Na školský rok 2025/2026 prišlo 37 žiadostí a pre nedostatočnú kapacitu škola neprijala 5 detí; v jednej triede bola prekročená schválená kapacita. Deti mladšie ako tri roky prijíma len výnimočne. Bezbariérový prístup má len budova v Struhárni.

Poplatky za škôlku

Pobyť dieťaťa 30 € mesačne, počas letnej prevádzky 50 €. Strava 2,10 € na deň plus réžia 10 € mesačne. Neplatia predškóľáci a deti rodičov v hmotnej núdzi. Žiadosti sa podávajú od 1. do 31. mája.

Čo zistila inšpekcia

Štátna školská inšpekcia hodnotila v roku 2026 materskú školu takto: učenie sa detí priemerná úroveň, podmienky priemerná úroveň, riadenie školy málo vyhovujúca úroveň. Potvrdila sťažnosť na neposkytovanie podporných opatrení dieťaťu so zdravotným znevýhodnením a pochybenie pri prijímaní. Základnej školy sa táto inšpekcia netýkala.

Pre rodinu s dvomi deťmi v škole a jedným v škôlke: družina 30 €, obedy v škole približne 70 € a škôlka s plnou stravou približne 82 € — dohromady okolo 180 € mesačne. Kapacita škôlky je ale naplnená a päť detí sa v poslednom zápise nedostalo.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Lekári, pohotovosť a záchranka

Kam sa chodí s bežnou chorobou a kam v noci.

Čo je priamo v obci

Päť ambulancií na jednej adrese Sv. Martina 273 — pre dospelých, pre deti a dorast, zubná, gynekologicko-pôrodná a pediatrická gynekológia — k tomu dve lekárne a stanica záchranej zdravotnej služby. Na obec so 4 100 obyvateľmi je to nadpriemerná vybavenosť.

Praktický lekár pre dospelých

V obci je jediná ambulancia pre dospelých, telefón 041/569 51 82, so zmluvami so všetkými tromi poisťovňami. Pred presťahovaním treba overiť, či prijíma nových pacientov — pri jedinej ambulancii v obci to nie je samozrejmé.

Detský lekár a zubár

Obaja na tej istej adrese, telefóny 041/569 53 44 a 041/569 54 72, so zmluvami so všetkými poisťovňami. Ordinačné hodiny v registri kraja sú pri detskom lekárovi označené ako platné od roku 2017 a pri zubárovi si register a komerčné portály protirečia — pred návštevou je lepšie zavolať.

Záchranka je v obci

Stanica záchranej zdravotnej služby s nepretržitou prevádzkou 24 hodín denne. Pri obci na konci doliny 25 kilometrov od nemocnice je to podstatná vec.

Nemocnica

Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina, Vojtecha Spanyola 1740/43, približne 25 kilometrov. Je to jediná všeobecná nemocnica v okrese Žilina.

Pohotovosť pre dospelých

V nemocnici v Žiline, pondelok až piatok 16:00 – 22:00, sobota, nedeľa a sviatky 7:00 – 22:00. Po 22:00 ošetrí pacientov urgentný príjem.

Pohotovosť pre deti

V Žiline na prízemí detskej polikliniky, pondelok až piatok 16:00 – 20:00, sobota, nedeľa a sviatky 8:00 – 20:00. Po 20:00 ošetrí deti oddelenie pediatrie. Služi pre okresy Žilina, Bytča a Kysucké Nové Mesto.

Lekáreň v noci

V obci nedrží pohotovostnú službu žiadna lekáreň. Slúžiaca lekáreň sa denne strieda v Žiline podľa rozpisu Žilinského samosprávneho kraja.

Čo v obci nie je

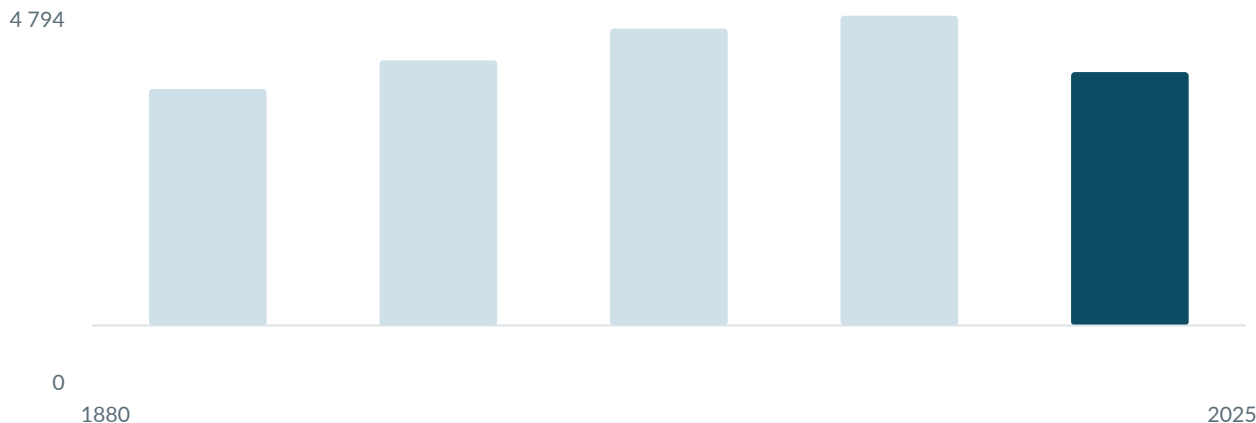
Nie je tu registrovaná ambulancia fyziatrie a liečebnej rehabilitácie — za fyzioterapiou hradenou poisťovňou treba dochádzať do Žiliny.

Bežná choroba sa dá vyriešiť v obci a záchranka je tu nastálo. Čokoľvek nad rámec praktického lekára — odborník, pohotovosť po večeroch, fyzioterapia, nemocnica — znamená 25 kilometrov do Žiliny.

Údaje na tejto strane boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026. Na rozdiel od demografie sa neaktualizujú automaticky — pred rozhodnutím je namieste overiť ich ešte raz.

Koľko ľudí tu žilo kedysi

Sčítania obyvateľov z rokov 1880 až 1910 v porovnaní s dneškom.



Rok	Obyvatel'ov	Oproti dnešku
1880	3 661	dnes o 7,13 % viac
1890	4 103	dnes o 4,41 % menej
1900	4 596	dnes o 14,66 % menej
1910	4 794	dnes o 18,19 % menej
2025	3 922	dnešok

Pozor na porovnanie

Sčítania z prelomu storočí zisťovali prítomné obyvateľstvo — teda kto v obci v deň sčítania naozaj bol. Dnešné číslo je počet ľudí s trvalým pobytom. Nie sú to úplne tie isté veličiny, takže rozdiel je rádový, nie presný na jednotky.

Čo tento report nie je

- Nie je to odhad ceny konkrétnej nehnuteľnosti — transakčné ceny po obciach nie sú verejné a vymýšľať číslo nebudeme.
- Nie je to právne, investičné ani realitné poradenstvo.
- Nie je to zoznam nehnuteľností na predaj.

Chýba vám tu niečo?

Report sa dopĺňa podľa toho, čo ľudia pýtajú. Napíšte na mestoscope@gmail.com a ak to pôjde získať z overiteľného zdroja, pribudne to.

Metodika a zdroje

Odkiaľ je každé číslo v tomto dokumente a čo presne znamená.

Údaj	Zdroj
Počet obyvateľov k 31. 12.	ŠÚ SR, DATAcube, dataset om7101rr (IN010114)
Prirodzený prírastok, sťahovanie	ŠÚ SR, DATAcube, dataset om7103rr (IN010076 – IN010082)
Veková štruktúra a indexy	ŠÚ SR, DATAcube, dataset om7052rr (IN010084 – IN010149)
Sčítania 1880 – 1910	Historicko-demografický lexikón obcí Slovenska (J. Majo, ŠÚ SR 2012)
Hranice okresu	geoBoundaries (CC BY 4.0)
Poloha obce	Wikidata (CC0), spárované cez kód LAU zo štatistického číselníka obcí
Služby, dojazdy, siete, hospodárenie obce	Dane a poplatky: nariadenia obce. Spoje: cestovné poriadky SAD Žilina a ARRIVA od júna 2026, tarifa IDS PLUS. Voda: SEVAK. Školy: web školy, CVTI SR, školská inšpekcia, INEKO. Lekári: register Žilinského kraja. Riziká: Štátny geologický ústav, SHMÚ, nariadenie vlády 190/2026. Bývanie: realitné portály k 6. 9. 2026.

Ktoré údaje sú ručné

Demografia a história sa obnovujú samy z databázy. Všetky strany od služieb ďalej boli dohľadane ručne a overené 3. 9. 2026 — tie starnú rýchlejšie, preto sú v reporte označené.

Ako sa počítajú odvodené čísla

Index starnutia — Počet obyvateľov 65+ na 100 detí do 14 rokov. Nad 100 znamená, že seniorov je viac než detí.

Migračné saldo — Pristávaní mínus odšťahovaní. Kumulatívne saldo je súčet za celé sledované obdobie.

Saldo na 1 000 obyvateľov — Kumulatívne saldo prepočítané na tisíc obyvateľov, aby sa dali porovnať rôzne veľké obce.

Skóre lokality — Poradie obce medzi všetkými 2 748 obcami SR podľa rastu populácie, migračného salda a indexu starnutia. Je to percentil, nie známka — 50 znamená presný stred.

Priemer kraja a SR — Vážený priemer podľa počtu obyvateľov, aby malé obce neprevážili veľké.

Licencie a upozornenia

Údaje ŠÚ SR, geoBoundaries a Ministerstva financií SR sú použité v súlade s licenciou CC BY 4.0. Dáta OpenStreetMap pod licenciou ODbL, © prispievatelia OpenStreetMap.

Report má informatívny charakter. Nejde o investičné, finančné, právne ani realitné poradenstvo a neobsahuje odhad ceny nehnuteľnosti.