

PREPOČET HODNOTY BYTOV k 30.11.2025 a návrh na zvýšenie nájomného od 1.3.2026

Príloha č. 1 k VZN č. 1/2026

ceny v eurách

Bytový dom - Blok C ul. Gárdonyská č. 940/52

Číslo bytu	Počet izieb	podl. Pl	náklady na m2	Oprávené náklady na byt - pôvodná hodnota	HB po prepočítaní / kcp/2	Výpočet nájomného za rok od roku1.3.2026			Nájomné					zvýšenie nájomného v %
a	b	c	d	e	f	g	h	j		k	l	m	n	o
		m2		€			0,5% zo stĺpca f) - do fondu údržby a opráv bytového domu (spoločné časti)	1,3% z HB - časť nájomného na opravy v samotných bytoch okrem malých opráv podľa vyhlášky)			v tomFond údržby a opráv spoločných častí domu	na opravy v byte	staré nájomné	
					1,246	odpisy (splátky pôž) 2,5% zo stĺpca f)			Nájomné spolu za rok stĺpec g+h+i	Nájomné na mes.				
1	1	40,9	796,654	32 583,15	40 598,60	1014,97	202,99	527,782	1745,74	145,48	16,92	43,98	122,19	19,06
2	2	44,9	796,654	35 769,76	44 569,13	1114,23	222,85	579,399	1916,47	159,71	18,57	48,28	134,14	19,06
3	2	53,7	796,654	42 780,32	53 304,28	1332,61	266,52	692,956	2292,08	191,01	22,21	57,75	160,43	19,06
4	3	79,8	796,654	63 572,99	79 211,94	1980,30	396,06	1029,755	3406,11	283,84	33,00	85,81	238,4	19,06
5	2	44,9	796,654	35 769,76	44 569,13	1114,23	222,85	579,399	1916,47	159,71	18,57	48,28	134,14	19,06
6	2	53,7	796,654	42 780,32	53 304,28	1332,61	266,52	692,956	2292,08	191,01	22,21	57,75	160,43	19,06
7	3	80	796,654	63 732,32	79 410,47	1985,26	397,05	1032,336	3414,65	284,55	33,09	86,03	239	19,06
8	2	45,8	796,654	36 486,75	45 462,49	1136,56	227,31	591,012	1954,89	162,91	18,94	49,25	136,83	19,06
9	2	54	796,654	43 019,32	53 602,07	1340,05	268,01	696,827	2304,89	192,07	22,33	58,07	161,32	19,06
Spolu					494 032,39	12 350,81	2 470,16	6 422,42	21 243,39	1 770,28	205,85	535,20	1 486,88	
Splátky pôžičky a úrokov						11 123,28								
Rozdiel - na správu budov+ revízie a poistenie						1 227,53								

Bytový dom - Blok B (ul. Gárdonyská č. 971/5 kcp/2)

Číslo bytu	Počet izieb	podl. Pl	náklady na m2	Oprávené náklady na byt - pôvodná hodnota	HB po prepočítaní / kpci/2	Výpočet nájomného za rok od 1.3.2026				Nájomné				zvýšenie nájomného v %
a	b	c	d	e	f	g	h	j		k	l	m	n	o
		m2		€			0,5% z HB - do fondu údržby a opráv bytového domu (spoločné časti)	1,124% z HB - časť nájomného na opravy v samotných bytoch okrem malých opráv podľa vyhlášky)	Nájomné spolu za rok stípec g+h+i	Nájomné na mes.	v tomFond údržby a opráv spoločných častí domu	na opravy v byte	staré nájomné / mes	
		m2		€	1,238									
1	1	40,9	836	34 192,40	42 330,19	1058,25	211,65	475,79	1745,70	145,47	17,64	39,65	122,19	19,06
2	2	44,9	836	37 536,40	46 470,06	1161,75	232,35	522,32	1916,43	159,70	19,36	43,53	134,14	19,06
3	2	53,7	836	44 893,20	55 577,78	1389,44	277,89	624,69	2292,03	191,00	23,16	52,06	160,43	19,06
4	3	79,8	836	66 712,80	82 590,45	2064,76	412,95	928,32	3406,03	283,84	34,41	77,36	238,4	19,06
5	2	44,9	836	37 536,40	46 470,06	1161,75	232,35	522,32	1916,43	159,70	19,36	43,53	134,14	19,06
6	2	53,7	836	44 893,20	55 577,78	1389,44	277,89	624,69	2292,03	191,00	23,16	52,06	160,43	19,06
7	3	80	836	66 880,00	82 797,44	2069,94	413,99	930,64	3414,57	284,55	34,50	77,55	239	19,06
8	2	45,8	836	38 288,80	47 401,53	1185,04	237,01	532,79	1954,84	162,90	19,75	44,40	136,83	19,06
9	2	54	836	45 144,00	55 888,27	1397,21	279,44	628,18	2304,83	192,07	23,29	52,35	161,32	19,06
Spolu					515 103,57	12 877,59	2 575,52	5 789,76	21 242,87	1 770,24	214,63	482,48	1 486,88	
Splátky pôžičky a úrokov						11 674,08								
Rozdiel - na správu budov+ revízie a poistenie						1 203,51								

Radový bytový dom Hornoštálska 795 (2003) kcp/2

Číslo bytu	Počet izieb	podl. Pl	náklady na m2	Oprávené náklady na byt - pôvodná hodnota	HB po prepočítaní / kcp/2	Výpočet nájomného za rok od 1.3.2026			Nájomné			zvýšenie nájomného v %		
a	b	c	d	e	f	g	h	j		k	l	m	n	o
		m2		€		odpisy (splátky pôž) 2,5% zo stĺpca f)	0,5% z HB-preddavky do fondu údržby a opráv bytového domu (spoločné časti)	0,855% z HB-časť nájomného na opravy v samotných bytoch okrem malých opráv podľa vyhlášky)	Nájomné spolu za rok stĺpec g+h+i	Nájomné na mes.	v tomFond údržby a opráv spoločných častí domu	na opravy v byte	staré nájomné / mes	
		m2		€	1,399									
80-1	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
78-2	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
76-3	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
74-4	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
72-5	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
70-6	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
68-7	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
66-8	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
64-9	3	80	547,700	43 815,97	61298,55	1532,46	306,49	524,10	2363,06	196,92	25,54	43,68	164,31	19,85
Spolu				394 343,76	551686,91	13792,17	2758,43	4716,92	21267,53	1772,29	229,87	393,08	1478,79	
Splátky pôž. a úrokov						11160,36								
Rozdiel - na správu budov+ revízie a poistenie						2631,81								

$$HB = (OC \times \frac{K_{epi}}{2}) \times PP,$$

HB je hodnota bytu,

OC je obstarávacia cena v eurách za m², ktorá zahŕňa cenu zhotovenia stavby, cenu projektovej dokumentácie a cenu inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby; do obstarávacej ceny bytu sa započítavajú aj náklady na vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky,

PP je podlahová plocha bytu v m², pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,

Kcpi je koeficient vyjadrujúci medzoročnú mieru rastu spotrebiteľských cien, ktorý vyjadruje vývoj spotrebiteľských cien medzi termínom kolaudácie bytu alebo stavby a rokom 2024; koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky zverejnených na jeho webovom sídle, pričom pri zápornej hodnote v konkrétnom roku sa nahrádza 0.