

# N á v r h

na zvýšenie hodnoty bytov a určenie ročného nájmu bytov  
vo vlastníctve OBCE Krásna Ves, 956 53, Krásna Ves, č. 142, SR, IČO: 310581  
v bytovom dome, súp. č. 316 v KÚ Krásna Ves.

Obec Krásna Ves v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2025 o reguláciách cien nájmu bytov vo verejnom sektore (ďalej len „Vyhlášky“):

**A. Zvyšuje hodnotu bytov v bytovom dome, súp. č. 316 v KÚ Krásna Ves vo vlastníctve OBCE Krásna Ves, 956 53, Krásna Ves, č. 142, SR, IČO: 310581, zapísanom v LV č. 415, podľa § 1 ods. (2), Vyhlášky.**

Rok výstavy - kolaudácie	21.08.2012	
Pôvodná - nadobúdacia hodnota stavby v r. 2012 s celkovou úžitkovou výmerou bytov 437,79 m <sup>2</sup>		392 952,63 €
Obstarávacia cena za 1 m <sup>2</sup>		897,582 €

Skladba bytov	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Pôvodná (obstarávacia) cena bytu (Eur)
1 izbový byt č. 1, 4 a 7	30,92	27 753,24 €
2 izbový byt č. 2, 5 a 8	42,89	38 497,29 €
3 izbový byt č. 3, 6 a 9	72,12	64 733,61 €

Podľa Prílohy k vyhláške č. 281/2024 Z.z. Určenie hodnoty bytu (HB)

B) Hodnota bytu, ktorý bol skolaudovaný od 1. februára 2001, sa určuje takto:

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

kde

**HB** je hodnota bytu,

**OC** je obstarávacia cena v eurách za m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu<sup>1,2</sup>) a plochy lodžie, balkóna a terasy,


**Kcpi** je koeficient vyjadrujúci medziročnú 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.

Inflácia meraná CPI (medziročná zmena v %)


Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ročná inflácia v %	0,036	0,014	-0,001	-0,003	-0,005	0,013	0,025	0,027	0,019	0,032	0,128	0,105	0,028
Indexy spotrebiteľských cien (medziročne)	103,6	101,4	99,9	99,7	99,5	101,3	102,5	102,7	101,9	103,2	112,8	110,5	102,8

Pre výpočet hodnoty bytov bola použitá pomôcka MD SR zverejnená na webovej stránke MD SR <https://www.mindop.sk/ministerstvo/bytova-politika-stavebnictvo-a-mestsky-rozvoj/bytova-politika/regulacia-cien-najmu-bytov-vo-verejnom-sektore>


### Stanovenie hodnoty 1 – izbového nájomného bytu v 9 b. j. Krásna Ves, súp. č. 316 od 24.10.2025

Vyhláška MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore		 MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Pomôcka pre určenie hodnoty bytu, ktorý bol skolaudovaný od 1. februára 2001		
$HB = (OC \times \frac{Kcpi}{2}) \times PP,$		
HB je hodnota bytu,		
OC je obstarávacia cena v eurách za m <sup>2</sup> , 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 m <sup>2</sup> , pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,		
Kcpi je koeficient vyjadrujúci medziročnú 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.		
Prepočtový formulár		
Rok kolaudácie bytu:	2012	← Platí len pre byty skolaudované od 1.februára 2001!
Podlahová plocha (PP) v m <sup>2</sup> :	30,92	
Obstarávacia cena (OC) za 1 m <sup>2</sup> :	897,582	
$\frac{Kcpi}{2}$	1,2135	
Hodnota bytu (HB) =	33 678,5512	

### Stanovenie hodnoty 2 – izbového nájomného bytu v 9 b. j. Krásna Ves, súp. č. 316 od 24.10.2025

Vyhláška MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore		 MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Pomôcka pre určenie hodnoty bytu, ktorý bol skolaudovaný od 1. februára 2001		
$HB = (OC \times \frac{Kcpi}{2}) \times PP,$		
HB je hodnota bytu,		
OC je obstarávacia cena v eurách za m <sup>2</sup> , 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 m <sup>2</sup> , pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,		
Kcpi je koeficient vyjadrujúci medziročnú 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.		
Prepočtový formulár		
Rok kolaudácie bytu:	2012	← Platí len pre byty skolaudované od 1.februára 2001!
Podlahová plocha (PP) v m <sup>2</sup> :	42,89	
Obstarávacia cena (OC) za 1 m <sup>2</sup> :	897,582	
$\frac{Kcpi}{2}$	1,2135	
Hodnota bytu (HB) =	46 716,4638	

### Stanovenie hodnoty 3 – izbového nájomného bytu v 9 b. j. Krásna Ves, súp. č. 316 od 24.10.2025

Vyhláška MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore		 MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Pomôcka pre určenie hodnoty bytu, ktorý bol skolaudovaný od 1. februára 2001		
$HB = (OC \times \frac{Kcpi}{2}) \times PP,$		
HB je hodnota bytu,		
OC je obstarávacia cena v eurách za m <sup>2</sup> , 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 m <sup>2</sup> , pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,		
Kcpi je koeficient vyjadrujúci medziročnú 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.		
Prepočtový formulár		
Rok kolaudácie bytu:	2012	← Platí len pre byty skolaudované od 1.februára 2001!
Podlahová plocha (PP) v m <sup>2</sup> :	72,12	
Obstarávacia cena (OC) za 1 m <sup>2</sup> :	897,582	
$\frac{Kcpi}{2}$	1,2135	
Hodnota bytu (HB) =	78 554,2404	

## Stanovená hodnota bytov (HB)

Skladba bytov	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Určená hodnota bytu (HB) podľa „Vyhlášky“
1 izbový byt č. 1, 4 a 7	30,92	33 678,55 €
2 izbový byt č. 2, 5 a 8	42,89	46 716,46 €
3 izbový byt č. 3, 6 a 9	72,12	78 554,24 €

§ 4 ods. (2) Vyhlášky: Výpočet hodnoty bytu podľa prílohy možno uplatniť do 31. decembra 2025.

### B. Cena ročného nájmu bytov v bytovom dome, súp. č. 316 v KÚ Krásna Ves vo vlastníctve OBCE Krásna Ves, 956 53, Krásna Ves, č. 142, SR, IČO: 310581, zapísanom v LV č. 415, podľa § 1 ods. (2), Vyhlášky.

#### Maximálna cena ročného nájmu bytov stanovená podľa § 1 ods. 1 „Vyhlášky“

Cena ročného nájmu bytu vo vlastníctve štátu,1) obce2) alebo vyššieho územného celku3) alebo bytu obstaraného z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu, rozpočtu obce alebo rozpočtu vyššieho územného celku sa určuje najviac vo výške 5 % z hodnoty bytu

Skladba bytov	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Hodnota bytu (HB)	Maximálna ročná výška nájmu (5 % z HB)	Maximálna mesačná výška nájmu (5 % z HB)
1 izbový byt č. 1, 4 a 7	30,92	33 678,55 €	1 683,92 €	140,326 €
2 izbový byt č. 2, 5 a 8	42,89	46 716,46 €	2 335,82 €	194,652 €
3 izbový byt č. 3, 6 a 9	72,12	78 554,24 €	3 927,70 €	327,308 €

#### Cena ročného nájmu bytov stanovená podľa § 4 ods. 1 „Vyhlášky“

Cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20 %; ustanovenie § 1 tým nie je dotknuté.

Skladba bytov	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Hodnota bytu (HB)	Výška nájmu v r. 2025 (predchádzajúci kalendárny rok)	Navrhovaná maximálna ročná výška nájmu na rok 2026 (+20 % nájmu r.2025)	Navrhovaná maximálna mesačná výška nájmu od 1.1.2026 (+20 % nájmu r.2025)
1 izbový byt č. 1, 4 a 7	30,92	33 678,55 €	1 219,92 €	1 463,90 €	122,00 €
2 izbový byt č. 2, 5 a 8	42,89	46 716,46 €	1 647,36 €	1 976,83 €	164,70 €
3 izbový byt č. 3, 6 a 9	72,12	78 554,24 €	2 700,00 €	3 240,00 €	270,00 €

V Krásnej Vsi 08.10.2025

Spracoval: Ing. Milan Došek

Návrh zverejnený: na [www.krasnaves.sk](http://www.krasnaves.sk) : 08.10.2025

na CUET : 08.10.2025

Pripomienky k návrhu možno predkladať do: 23.10.2025

Návrh s pripomienkami bude predložený na schválenie na 18. zasadanie OZ 24.10.2025