



# MESTO MYJAVA

---

V Myjave, dňa 12. 09. 2018

Materiál na rokovanie:  
Mestského zastupiteľstva dňa 27.09.2018

## **Dodatok č. 3 k VZN č. 11/2016**

„O spôsobe pridelovania nájomných bytov v Meste Myjava,,

Príloha č.4 – Úprava výšky nájomného v bytových domoch súp.č.1058,1059 a 1060 v sídl. Kamenné.

**Materiál spracoval a predkladá:**  
Ing. Dušan Svítek, ved. odd. Majetku a služieb

**Materiál obsahuje:**

- 1) Dôvodová správa
- 2) Stanovenie výšky nájmu od 1.1.2019 – Príloha č. 4
- 3) Fond opráv - Príloha č. 1

## **Dôvodová správa úprav nájomného v obytných domoch súp.č. 1058, 1059 a 1060 v sídl. Kamenné**

Dňom 1.1.2019 navrhujeme v platnosť dodatok č.3 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Myjava č. 11/2016 „O spôsobe pridelovania nájomných bytov v Meste Myjava, v ktorom sú v Prílohe č. 4 stanovené výšky nájmu pre bytové domy na sídlisku Kamenné vo vlastníctve Mesta Myjava súp. č. 1058, 1059 a 1060.

Navýšenie sadziieb pre rok 2019 sa v plnej miere premietne do zvýšenia tvorby fondu opráv na jednotlivé bytové domy.

Fond opráv takto vytvorený bude použitý na :

- individuálne opravy jednotlivých bytov v domoch sídliska Kamenné,
- opravy spoločných častí a zariadení domov t.j. ich podstatných častí, ktoré súvisia s podstatou domu ako sú vonkajší plášť budovy, strecha, základy, okapové chodníky, schodištia a pod.

Navýšenie nájmu na rok 2019 predstavuje u :

- bytového domu súp.č. 1058 o 4 628 €/rok ,
  - bytového domu súp.č. 1059 o 4 893 €/rok ,
  - bytového domu súp.č. 1060 o 4 557 €/rok
- viď Príloha č. 1.

Zvýšením tvorby fondu opráv dôjde k vytvoreniu určitých finančných prostriedkov potrebných pre následné rekonštrukcie obytných domov.

U bytových domov súp.č. 1059 a 1060 sa navrhuje úprava nájmu na max. 5 % výšky nájmu ohraničené podmienkami ŠFRB a MVaD SR pri poskytovaní úverových zdrojov a dotácie.

Najhoršia situácia je u bytového domu súp.č. 1060 , ktorý je prvým postaveným nájomným bytovým domom na sídlisku Kamenné ( 2002, je krajným domom s otvorenou stenou do severu) kde je potrebný rad zásadných opráv ako je zateplenie plášťa, zateplenie strechy, oprava resp. výmena okien, opravy izolácie pivníc, oprava balkónov ako i pripravovaná rekonštrukcia stávajúceho individuálneho kúrenia na spoločnú dodávku tepla a TÚV zo zdroja tepla nachádzajúcom sa v susednom bytovom dome súp.č. 1059.

Len dlhodobá tvorba FO v bytových domoch súp. č. 1059 a 1060 umožní v budúcnosti realizovať časť zásadných rekonštrukcií domov vo vlastníctve Mesta Myjava.

**Fond opráv Bytových domov na Kamennom po úprave nájomného od 1.1.2019.**

Bytový dom	Tvorba FO 2018 €/mes.	Ročná tvorba FO 2018 na dom v €	Dispon. zostatok k 31.12.2017 v €	Ročný prídel z úprav nájomu od r. 2019 v € do FO	Ročná tvorba FO v € od r. 2019
<b>1058</b>	384,12	4 609,44	912,66	4 628	<b>9 237,44</b>
garaže	30,08	360,96			360,96
<b>1059</b>	826,26	9 915,12	3 281,21	4 893	<b>14 808,12</b>
garaže	10,87	130,44			130,44
<b>1060</b>	759,59	9 115,08	7 023,43	4 557	<b>13 672,08</b>
garaže	9,50	114,00			114,00

Byty Kamenné súp.č. 1058, 1059 a 1060

**Návrh nájmu na rok 2019 bloku 1058 ( 105 ) od 1.1.2019**

**Blok 105 súp.č. 1058**

Typ bytu	Byt		Počet bytov	Obst.cena bytu	Platné VZN 11/2016	Platné VZN 11/2016	Max. možný nájom
	plocha v m <sup>2</sup>				Súčasná sadzba	Súčasný nájom	5% z OC
				€/m <sup>2</sup>	€/byť/mes	€/ byť / mes.	
jednoizbový	36,80		1	32 685,76	2,37	87,16	136,19
jednoizbový	36,92		1	32 792,34	2,37	87,45	136,63
jednoizbový	36,98		1	32 845,64	2,37	87,59	136,86
jednoizbový	37,01		1	32 872,28	2,37	87,66	136,97
jednoizbový	45,30		1	40 235,46	2,37	107,29	167,65
jednoizbový	45,31		1	40 244,34	2,37	107,32	167,68
jednoizbový	45,33		1	40 262,11	2,37	107,37	167,76
jednoizbový	45,34		1	40 270,99	2,37	107,39	167,80
dvojizbový	54,11		1	48 060,50	2,37	128,16	200,25
dvojizbový	54,11		1	48 060,50	2,37	128,16	200,25
dvojizbový	54,16		1	48 104,91	2,37	128,28	200,44
dvojizbový	54,18		1	48 122,68	2,37	128,33	200,51
dvojizbový	55,53		1	49 321,75	2,37	131,52	205,51
dvojizbový	60,05		1	53 336,41	2,37	142,23	222,24
dvojizbový	60,11		1	53 389,70	2,37	142,37	222,46
dvojizbový	60,15		1	53 425,23	2,37	142,47	222,61
dvojizbový	63,08		1	56 027,66	2,37	149,41	233,45
dvojizbový	63,12		1	56 063,18	2,37	149,50	233,60
dvojizbový	63,18		1	56 116,48	2,37	149,64	233,82
dvojizbový	63,24		1	56 169,77	2,37	149,79	234,04
dvojizbový	67,12		1	59 615,98	2,37	158,98	248,40
dvojizbový	67,14		1	59 633,75	2,37	159,02	248,47
dvojizbový	67,15		1	59 642,63	2,37	159,05	248,51
dvojizbový	67,25		1	59 731,45	2,37	159,28	248,88
Spolu	1 302,67		24	1 157 031,50		3 085,42	

Typ bytu	Byt		Počet bytov	Obst.cena bytu	Súčasná sadzba	Súčasný nájom	Návrh na rok 2019	Nárast na blok 1058 ( 105 )
	plocha v m <sup>2</sup>					3,2 % z OC	3,6 % z OC	Návrh na rok 2019
				€/m <sup>2</sup>	€/byť/mes	€/byť/mes.	€/ byť / mes.	
jednoizbový	36,80		1	32 685,76	2,37	87,16	98,06	10,90
jednoizbový	36,92		1	32 792,34	2,37	87,45	98,38	10,93
jednoizbový	36,98		1	32 845,64	2,37	87,59	98,54	10,95
jednoizbový	37,01		1	32 872,28	2,37	87,66	98,62	10,96
jednoizbový	45,30		1	40 235,46	2,37	107,29	120,71	13,42
jednoizbový	45,31		1	40 244,34	2,37	107,32	120,73	13,41
jednoizbový	45,33		1	40 262,11	2,37	107,37	120,79	13,42
jednoizbový	45,34		1	40 270,99	2,37	107,39	120,81	13,42
dvojizbový	54,11		1	48 060,50	2,37	128,16	144,18	16,02
dvojizbový	54,11		1	48 060,50	2,37	128,16	144,18	16,02
dvojizbový	54,16		1	48 104,91	2,37	128,28	144,31	16,03
dvojizbový	54,18		1	48 122,68	2,37	128,33	144,37	16,04
dvojizbový	55,53		1	49 321,75	2,37	131,52	147,97	16,45
dvojizbový	60,05		1	53 336,41	2,37	142,23	160,01	17,78
dvojizbový	60,11		1	53 389,70	2,37	142,37	160,17	17,80
dvojizbový	60,15		1	53 425,23	2,37	142,47	160,28	17,81
dvojizbový	63,08		1	56 027,66	2,37	149,41	168,08	18,67
dvojizbový	63,12		1	56 063,18	2,37	149,50	168,19	18,69
dvojizbový	63,18		1	56 116,48	2,37	149,64	168,35	18,71
dvojizbový	63,24		1	56 169,77	2,37	149,79	168,51	18,72
dvojizbový	67,12		1	59 615,98	2,37	158,98	178,85	19,87
dvojizbový	67,14		1	59 633,75	2,37	159,02	178,90	19,88
dvojizbový	67,15		1	59 642,63	2,37	159,05	178,93	19,88
dvojizbový	67,25		1	59 731,45	2,37	159,28	179,19	19,91

Nárast za rok v € Blok 1058/rok

4 628

386

€/byť/mes.

Nová sadzba v €/m<sup>2</sup>

2,66

Typ bytu	Byt plocha v m <sup>2</sup>
jednoizbový	36,80
jednoizbový	36,92
jednoizbový	36,98

Index rastu 2019/2018/byť
113%
113%
113%

jednoizbový	37,01	113%
jednoizbový	45,30	113%
jednoizbový	45,31	113%
jednoizbový	45,33	113%
jednoizbový	45,34	113%
dvojizbový	54,11	113%
dvojizbový	54,11	113%
dvojizbový	54,16	113%
dvojizbový	54,18	113%
dvojizbový	55,53	113%
dvojizbový	60,05	113%
dvojizbový	60,11	113%
dvojizbový	60,15	113%
dvojizbový	63,08	113%
dvojizbový	63,12	113%
dvojizbový	63,18	113%
dvojizbový	63,24	113%
dvojizbový	67,12	113%
dvojizbový	67,14	113%
dvojizbový	67,15	113%
dvojizbový	67,25	113%

### **Blok 106** súp.č. 1059

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	Plocha spolu m2	Platné VZN 11/2016	Platné VZN 11/2016
				4,4 % z OC	účinnosť od 1.1.2017
				Súčasná sadzba €/m2	Súčasný nájom €/byť/mes.
jednoizbový	39,73	4	158,92	1,98	78,61
jednoizbový	39,96	4	159,84	1,98	79,07
jednoizbový	39,99	8	319,92	1,98	79,12
dvojizbový	54,14	4	216,56	1,98	107,12
dvojizbový	54,57	4	218,28	1,98	107,97
dvojizbový	54,69	8	437,52	1,98	108,21
Spolu	283,08	32	1 511,04		

**Blok 1059**

**1,98**

### **Návrh výšky nájmu na rok 2019**

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	OC bytu v €	Plocha bytov v m2	Nájom v €/m2	Max. možný nájom	Nárast	Nárast na blok
						5% z OC	voči súč. nájmu	1059 ( 106 )
						Návrh na rok 2019	Návrh na rok 2019	Návrh na rok 2019
						€/ byt / mes.	€/ byt / mes	€/ byty / mes.
jednoizbový	39,73	4	21 439,10	158,92	2,25	<b>89,33</b>	10,72	42,88
jednoizbový	39,96	4	21 563,22	159,84	2,25	<b>89,85</b>	10,78	43,11
jednoizbový	39,99	8	21 579,40	319,92	2,25	<b>89,91</b>	10,79	86,35
dvojizbový	54,14	4	29 215,03	216,56	2,25	<b>121,73</b>	14,61	58,44
dvojizbový	54,57	4	29 447,06	218,28	2,25	<b>122,70</b>	14,73	58,90
dvojizbový	54,69	8	29 511,82	437,52	2,25	<b>122,97</b>	14,76	118,05
Spolu	283,08	32		<b>1 511,04</b>	<b>2,25</b>			

0,05

**Nárast za rok v € Blok 1059/rok**

**4 893**

**407,73**

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	Index rastu 2019/2018/byť
jednoizbový	39,73	4	<b>114%</b>
jednoizbový	39,96	4	<b>114%</b>
jednoizbový	39,99	8	<b>114%</b>
dvojizbový	54,14	4	<b>114%</b>
dvojizbový	54,57	4	<b>114%</b>
dvojizbový	54,69	8	<b>114%</b>
		<b>32</b>	

OC stavby v €	<b>815 390,46</b>
OC m2 v €	<b>539,62</b>

**Blok 107 súp.č. 1060**

Platné VZN 11/2016	Platné VZN 11/2016
<b>4,4872 z OC</b>	účinnosť od 1.1.2017

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	Plocha spolu m2	Súčasná sadzba €/m2	Súčasný nájom €/byť/mes.
jednoizbový	37,75	5	188,75	2,21	<b>83,24</b>
dvojizbový	65,10	10			<b>61,52</b>
dvojizbový	65,10	10	651,00	2,21	<b>143,93</b>
dvojizbový	79,06	10	790,60	2,21	<b>174,33</b>
Spolu	247,01	25	1 630,35		

**Blok 1060****2,21****Návrh výšky nájmu na rok 2019**

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	OC bytu v €	Plocha bytov v m2	Nájom na m2 v €	Max. možný nájom 5% z OC	Nárast voči súč. nájmu	Nárast na blok 1060 ( 107 )
						Návrh na rok 2019 €/ byt / mes.	Návrh na rok 2019 €/ byt / mes	Návrh na rok 2019 €/ byty / mes.
jednoizbový	37,75	5	22 260,42	188,75	2,46	<b>92,75</b>	9,51	<b>47,56</b>
dvojizbový	65,10	10	38 388,17	651,00		<b>68,48</b>	6,96	<b>20,88</b>
dvojizbový	65,10	10	38 388,17	651,00	2,46	<b>159,95</b>	16,02	<b>112,14</b>
trojizbový	79,06	10	46 620,10	790,60	2,46	<b>194,25</b>	19,92	<b>199,20</b>
Spolu	247,01	25		<b>1630,35</b>	<b>2,46</b>			

0,05

**379,79****Nárast za rok v € Blok 1060/rok****4 557**

na súčasnú obsadenosť 3 byty ZŤP

Typ bytu	Byt Plocha v m2	Počet bytov	Index rastu 2019/2018/byť
jednoizbový	37,75	5	<b>111%</b>
dvojizbový	65,10	10	<b>111%</b>
dvojizbový	65,10	10	<b>111%</b>
dvojizbový	79,06	10	<b>111%</b>
Spolu	247,01	25	

OC stavby v €	<b>961 385,75</b>
OC m2 v €	<b>589,68</b>



Pre bytové domy vo vlastníctve Mesta Myjava nachádzajúce sa na ul. Kamenné, sa stanovujú nasledovné výšky nájomného.

**Obytný dom súp.č. 1058 , blok č. 105** na parc.č. 4125/32 pozostávajúci z 24 b.j. sa stanovuje nasledovná výška mesačného nájomného :

Typ bytu	Plocha v m <sup>2</sup>	Počet bytov v dome	Nájom € / mes.
jednoizbový	36,80	1	<b>98,06</b>
jednoizbový	36,92	1	<b>98,38</b>
jednoizbový	36,98	1	<b>98,54</b>
jednoizbový	37,01	1	<b>98,62</b>
jednoizbový	45,30	1	<b>120,71</b>
jednoizbový	45,31	1	<b>120,73</b>
jednoizbový	45,33	1	<b>120,79</b>
jednoizbový	45,34	1	<b>120,81</b>
dvojizbový	54,11	1	<b>144,18</b>
dvojizbový	54,11	1	<b>144,18</b>
dvojizbový	54,16	1	<b>144,31</b>
dvojizbový	54,18	1	<b>144,37</b>
dvojizbový	55,53	1	<b>147,97</b>
dvojizbový	60,05	1	<b>160,01</b>
dvojizbový	60,11	1	<b>160,17</b>
dvojizbový	60,15	1	<b>160,28</b>
dvojizbový	63,08	1	<b>168,08</b>
dvojizbový	63,12	1	<b>168,19</b>
dvojizbový	63,18	1	<b>168,35</b>
dvojizbový	63,24	1	<b>168,51</b>
dvojizbový	67,12	1	<b>178,85</b>
dvojizbový	67,14	1	<b>178,90</b>
dvojizbový	67,15	1	<b>178,93</b>
dvojizbový	67,25	1	<b>179,19</b>

Výška nájmu sa upravuje k doposiaľ platenému nájomnému o 11,3 % u jednoizbových a dvojizbových bytov na hore uvedenú úroveň.

**Obytný dom súp.č. 1059 , blok č. 106** na parc.č. 4125/35 pozostávajúci z 32 b.j. sa stanovuje nasledovná výška mesačného nájomného :

Typ bytu	Plocha v m <sup>2</sup>	Počet bytov v dome	Nájom € / mes.
jednoizbový	39,73	4	<b>89,33</b>
jednoizbový	39,96	4	<b>89,85</b>
jednoizbový	39,99	8	<b>89,91</b>
dvojizbový	54,14	4	<b>121,73</b>
dvojizbový	54,57	4	<b>122,70</b>
dvojizbový	54,69	8	<b>122,97</b>

Výška nájmu sa upravuje k doposiaľ platenému nájomnému o 11,4 % u jednoizbových a dvojizbových bytov na hore uvedenú úroveň.



**Obytný dom súp.č. 1060, blok č. 107** na parc.č. 4125/34 pozostávajúci z 25 b.j. sa stanovuje nasledovná výška mesačného nájomného :

Typ bytu	Plocha v m <sup>2</sup>	Počet bytov v dome	Byty pre ZŤP	Nájom € / mes.
jednoizbový	37,75	5		<b>83,24</b>
dvojizbový	65,10		10	<b>61,52</b>
dvojizbový	65,10	10		<b>143,93</b>
trojizbový	79,06	10		<b>174,33</b>

Výška nájmu sa upravuje k doposiaľ platenému nájomnému o 11,1 % u jednoizbových, dvojizbových a trojizbových bytov na hore uvedenú úroveň.