



# M E S T O   R O Ž Ň A V A

---

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa .....

K bodu rokovania číslo:

## Názov správy:

### **Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu – návrh na zmeny a doplnky**

#### **Predkladá:**

Darina Repaská  
prednostka MsÚ

#### Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo  
v Rožňave

#### **Prerokované :**

v Komisii sociálnej, zdravotnej  
a bytovej Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 15.5.2012 a 11.6.2012

#### **A/ s c h v a ľ u j e**

zmeny a doplnky Všeobecne záväzného nariadenia  
mesta Rožňava o zriadení účelového garančného  
fondu podľa odporúčania komisie.

#### **Kontrolu zákonnosti a správnosti návrhu na uznesenie vykonal:**

JUDr. Katarína Balážová

#### **B/ n e s c h v a ľ u j e**

JUDr. Erika Mihalíková

#### **Vypracoval :**

Ľudmila Černická

#### **Materiál obsahuje**

Dôvodovú správu  
Prílohu č. 1: Návrh nového znenia VZN  
Prílohu č. 2: V súčasnosti platné VZN

## **Dôvodová správa**

Na základe návrhu na novelizáciu všeobecne záväzných nariadení bol pripravený návrh na zmeny a doplnky aj VZN mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu.

Toto nariadenie rieši výšku nájomného a finančnej zábezpeky a vrátenie finančnej zábezpeky po skončení nájmu bytu.

Tento návrh bol predmetom rokovania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave dňa 15.5.2012 a 11.6.2012. Komisia odporučila schváliť návrh VZN tak ako je uvedené v prílohe č. 1.

## **Príloha č. 1: Návrh nového znenia VZN:**

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na základe ustanovenia §6 odst.1 a §7 odst.6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v y d á v a t o t o

### **Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu**

#### **§1**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Týmto Všeobecne záväzným nariadením ( ďalej len „VZN“ ) sa upravujú podmienky zriadenia účelového garančného fondu pre zabezpečenie výstavby, prevádzky a splácania nájomného v bytových domoch s nájomnými bytmi postavenými z prostriedkov štátneho rozpočtu, Štátneho fondu rozvoja bývania SR a rozpočtu mesta.

#### **§2**

##### **Účel zriadenia garančného fondu**

1. Mesto zriaďuje účelový garančný fond v zmysle platných právnych predpisov za účelom vytvorenia finančných záruk a zabezpečenia podmienok ŠFRB SR pri výstavbe bytových domov s nájomnými bytmi pre mesto, zabezpečenia splácania nájomného, úhrad za prípadné poškodenie bytu nad rámec bežného opotrebenia a tiež aj zabezpečenia sociálnej istoty nájomcov bytov.
2. Finančné prostriedky sú účelovo viazané. Kontrola ich použitia sa vykonáva podľa Zásad finančnej kontroly v podmienkach samosprávy.

#### **§3**

##### **Výška nájomného a finančnej zábezpeky**

1. Cena ročného nájomného sa určuje v maximálnej výške 5 % z obstarávacích nákladov v zmysle osobitného predpisu<sup>1</sup>.
2. Mesto Rožňava stanovuje pre budúcich nájomcov bytov finančnú zábezpeku podľa počtu izieb prideleného nájomného bytu nasledovne:  
1-izbový byt 700 €  
2-izbový byt 1.000 €  
3-izbový byt 1.300 €
3. Lehota na uhradenie finančnej zábezpeky do garančného fondu je do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu.
4. Nájomná zmluva musí byť uzatvorená najneskôr do 30 dní po uhradení finančnej zábezpeky.

#### **§ 4**

##### **Skončenie nájmu bytu a vrátenie *finančnej zábezpeky***

1. V prípade, ak u nájomcu bytu dôjde z akýchkoľvek dôvodov k skončeniu nájmu bytu, mesto vráti zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o nedoplatky dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného

<sup>1</sup> Opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov

*bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia.*

## **§5**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 118/2006 zo dňa 25.9.2006.
2. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave.
3. Dodatok č. 1 k tomuto všeobecne záväznému nariadeniu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 297/2008 zo dňa 10.12.2008. Účinnosť nadobúda dňom 1.1.2009.
4. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.348/2008 zo dňa 29.12.2008
5. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.239/2009 zo dňa 24.9.2009.
6. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 289/2009 zo dňa 29.10.2009.
7. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 96/2010 zo dňa 29.4.2010.
8. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 216/2010 zo dňa 5.10.2010 s tým, že sa vzťahuje na všetky nájomné byty Družba I. až Družba VII.
9. *Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. ....../2012 zo dňa .....2012 s tým, že ustanovenie § 3 ods. 2 sa vzťahuje len na nájomcov, ktorí uzatvorili nájomnú zmluvu po účinnosti tohto nariadenia.*

Pavol Burdiga  
zástupca primátora mesta

## **Príloha č. 2 – V súčasnosti platné a účinné VZN**

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na základe ustanovenia §6 odst.1 a §7 odst.6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov na základe §10 ods.2 zákona NR SR č.607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania s použitím výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v y d á v a t o

### **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu**

#### **§1**

##### **Úvodné ustanovenia**

2. Týmto Všeobecne záväzným nariadením ( ďalej len „VZN“ ) sa upravujú podmienky zriadenia účelového garančného fondu pre zabezpečenie výstavby, prevádzky a splácania nájomného v bytových domoch s nájomnými bytmi postavenými z prostriedkov štátneho rozpočtu, Štátneho fondu rozvoja bývania SR a rozpočtu mesta.

#### **§2**

##### **Účel zriadenia garančného fondu**

3. Mesto zriaďuje účelový garančný fond v zmysle platných právnych predpisov za účelom vytvorenia finančných záruk a zabezpečenia podmienok ŠFRB SR pri výstavbe bytových domov s nájomnými bytmi pre mesto, zabezpečenia splácania nájomného, úhrad za prípadné poškodenie bytu nad rámec bežného opotrebenia a tiež aj zabezpečenia sociálnej istoty nájomcov bytov ako aj budúcich nájomcov v bytových domoch a uzavretia nájomnej zmluvy po ukončení výstavby nájomných bytov.
4. Finančné prostriedky sú účelovo viazané na zabezpečenie financovania výstavby, prevádzky a užívania nájomných bytov. Kontrola ich použitia sa vykonáva podľa Zásad finančnej kontroly v podmienkach samosprávy.
5. Budúcim nájomcom bytu sa stane osoba, ktorá po splnení podmienok uvedených v §2 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rožňava o podmienkach pridelenia bytov postavených s podporou štátu schváleného dňa 15.12.2005 uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.237/2005 v znení neskorších zmien schválených uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 43/2007 zo dňa 29.3.2007 a č. 100/2008 zo dňa 24.4.2008 bude zaradená do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a ktorá splní ďalšie podmienky upravené týmto Všeobecne záväzným nariadením.

#### **§3**

##### **Výška nájomného a finančnej zábezpeky**

5. Cena ročného nájomného je určená vo výške 4,3 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. V cene nájomného je zahrnutá splátka úveru pre ŠFRB SR, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, režijné a správne náklady, spotreba studenej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch a zrážková voda.

6. Mesto Rožňava stanovuje pre budúcich nájomcov bytov finančnú zábezpeku podľa počtu izieb prideleného nájomného bytu. Finančné zábezpeky resp. stanovený garančný vklad na úhradu pre budúcich nájomcov je nasledovný:
- |              |         |
|--------------|---------|
| 1-izbový byt | 700 €   |
| 2-izbový byt | 1.200 € |
| 3-izbový byt | 1.500 € |

#### **§4**

##### **Podmienky uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve**

1. Mesto uzatvorí zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, v ktorej sa zaviazá, že s budúcim nájomcom uzatvorí zmluvu o nájme bytu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, s osobami, ktoré budú zaradené do poradovníka, do 7 dní od jeho schválenia primátorom mesta.
2. Budúci nájomca po splnení podmienok podľa §2 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rožňava o podmienkach prideľovania bytov postavených s podporou štátu schváleného dňa 15.12.2005 uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.237/2005 v znení neskorších zmien schválených uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 43/2007 zo dňa 29.3.2007 a č. 100/2008 zo dňa 24.4.2008, je povinný zaplatiť do garančného fondu sumu rovnajúcu sa 12 mesačným splátkam nájomného a to v troch splátkach nasledovne:
  1. splátka vo výške 30% v lehote do 28.2.2009
  2. splátka vo výške 30% v lehote do 30.5.2009
  3. splátka vo výške 40% v lehote do 30.8.2009
3. Budúci nájomca, ktorý spĺňa podmienky podľa ods.1 a komisia sociálna, bytová a zdravotná rozhodne o pridelení bytu pre tohto žiadateľa po 30.8.2009 je povinný zaplatiť celú výšku finančnej zábezpeky do garančného fondu a to v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia o pridelení nájomného bytu.
4. Mesto v prípade neuhradenia prvej splátky do garančného fondu odstúpi od Zmluvy o budúcej zmluve, v ktorej sa zaviazá, že s budúcim nájomcom uzavrie zmluvu o nájme bytu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
5. Primátor mesta môže na základe odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave predĺžiť lehotu na zaplatenie finančnej zábezpeky do garančného fondu u budúcich nájomcov v prípadoch hodných osobitného zreteľa, maximálne do doby ukončenia výstavby bytového domu.  
Najneskorší termín na úhradu finančnej zábezpeky pre nájomné byty Družba III., IV. budúcimi nájomníkmi sa stanovuje do 31.5.2010

#### **§4a**

##### **Podmienky uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve Družba V., VI., VII.**

1. Mesto uzatvorí zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, v ktorej sa zaviazá, že s budúcim nájomcom uzatvorí zmluvu o nájme bytu do 7 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
2. V Zmluve o budúcej nájomnej zmluve sa budúci nájomca zaviazá preukázať budúcemu prenajímateľovi svoj ročný príjem a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>2</sup> za rok 2010 najneskôr do 5. apríla 2011.

---

<sup>2</sup> §3 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

3. Ak výška ročného príjmu budúceho nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, za rok 2010 prekročí výšku trojnásobku životného minima alebo ak po odrátaní nájomného bude príjem nižší ako je životné minimum, budúci prenajímateľ neuzavrie nájomnú zmluvu s budúcim nájomcom.
4. Budúci nájomca je povinný zaplatiť do garančného fondu sumu podľa prílohy č. 3 tohto Všeobecne záväzného nariadenia mesta a to v štyroch splátkach nasledovne:
  1. splátka vo výške 25% v lehote do 31.12.2009
  2. splátka vo výške 25% v lehote do 30.4.2010
  3. splátka vo výške 25% v lehote do 31.8.2010
  4. splátka vo výške 25% v lehote do 30.11.2010
5. Ak na základe odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave bude uzatvorená Zmluva o budúcej nájomnej zmluve po 30.11.2010, je povinný budúci nájomca zaplatiť celú výšku finančnej zábezpeky do garančného fondu a to v lehote do 30 dní od podpísania Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve.
6. Primátor mesta môže na základe odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave predĺžiť lehotu na zaplatenie finančnej zábezpeky do garančného fondu u budúcich nájomcov v prípadoch hodných osobitného zreteľa, maximálne do doby ukončenia výstavby bytového domu.

## **§5**

### **Podmienky uzatvorenia nájomnej zmluvy**

1. Mesto po splnení podmienky podľa §4 uzavrie nájomnú zmluvu najprv na dobu určitú, ktorá je jeden rok a ak ide o občana so zdravotným postihnutím na dobu dvoch rokov.
2. Po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah prednostne predĺži s nájomcom zakaždým o jeden rok, ak bude počas tejto doby riadne uhrádzať nájomné ako aj náklady spojené s nájmom bytu a jeho mesačný príjem a príjem osôb s ním bývajúcich neprekročí trojnásobok životného minima za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a po splatení úveru zo strany mesta bude mať nájomca predkupné právo na byt v prípade ak bude mať záujem o jeho odkúpenie.

## **§6**

### **Skončenie nájmu bytu a vrátenie garančného vkladu**

2. V prípade, ak u nájomcu bytu dôjde z akýchkoľvek dôvodov k skončeniu nájmu bytu, mesto vráti alikvotnú časť sumy zaplatenej do garančného fondu na opravu a údržbu bytového domu.
3. Budúci nájomca môže odstúpiť od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve bez uvedenia dôvodu len do 30.9.2009. V takom prípade mu mesto vráti 90% zo sumy, ktorú zaplatil do garančného fondu.
4. Budúci nájomca môže odstúpiť od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v termíne od 1.10.2009 do 31.11.2009 len z vážnych osobných dôvodov, t.j. zmena trvalého bydliska, zmena zamestnania, rozvod manželstva, úmrtie člena rodiny. V takom prípade sa mu vráti časť sumy, ktorú zaplatil do garančného fondu podľa §3 ods.2. znížená o 15%.

5. V prípade, ak budúci nájomca odstúpi od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v termíne od 1.12.2009, zaplatí mestu zmluvnú pokutu vo výške 663,87 €/20 000,- Sk (konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK), ktorá bude uhradená zo sumy, ktorú budúci nájomca zaplatil do garančného fondu. Zvyšná časť sumy z garančného fondu bude budúceму nájomcovi vrátená.

#### **§6a**

#### **Skončenie nájmu bytu a vrátenie garančného vkladu Družba V., VI., VII.**

1. V prípade, ak u nájomcu bytu dôjde z akýchkoľvek dôvodov k skončeniu nájmu bytu, mesto vráti nájomcovi alikvotnú časť sumy zaplatenej do garančného fondu na opravu a údržbu bytového domu.
2. Budúci nájomca môže odstúpiť od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve bez uvedenia dôvodu len do 30.6.2010. V takom prípade mu mesto vráti 90% zo sumy, ktorú zaplatil do garančného fondu.
3. Budúci nájomca môže odstúpiť od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v termíne od 1.7.2010 do 30.11.2010 len z vážnych osobných dôvodov, t.j. zmeny trvalého bydliska, zmeny zamestnania, rozvodu manželstva, úmrtia člena rodiny (príbuzný v priamom rade, súrodenec, manžel, druh). V takom prípade sa mu vráti časť sumy, ktorú zaplatil do garančného fondu, znížená o 15%.
4. V prípade, ak budúci nájomca odstúpi od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v termíne od 1.12.2010, zaplatí mestu zmluvnú pokutu vo výške 663 € (19.973,54 Sk) (konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK), ktorá bude uhradená zo sumy, ktorú budúci nájomca zaplatil do garančného fondu. Zvyšná časť sumy z garančného fondu bude budúceму nájomcovi vrátená.
5. V prípade neuhradenia 1. splátky finančnej zábezpeky do garančného fondu podľa §4a, ods. 4 tohto VZN v stanovenej lehote, budúci prenajímateľ odstúpi od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve. V prípade neuhradenia 2., 3. alebo 4. splátky finančnej zábezpeky do garančného fondu podľa § 4a, ods. 4 tohto VZN v stanovenej lehote, resp. v predĺženej lehote podľa §4a, ods. 6 tohto VZN, budúci prenajímateľ odstúpi od Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a budúceму nájomcovi sa vráti časť sumy, ktorú zaplatil do garančného fondu, znížená o 20%.
6. Budúci prenajímateľ odstúpi od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v prípade, ak budúci nájomca nebude splňať podmienky podľa § 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Rožňava o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom pre obyvateľov mesta Rožňava postavených s podporou štátu, a to ak výška ročného príjmu budúceho nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>, za rok 2009 prekročí výšku trojnásobku životného minima, alebo ak po odrátaní nájomného bude príjem nižší ako je životné minimum. V takom prípade sa budúceму nájomcovi vrátia finančné prostriedky, ktoré už uhradil do garančného fondu.

---

<sup>3</sup> §3 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov



**§7**  
**Záverečné ustanovenia**

10. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 118/2006 zo dňa 25.9.2006.
11. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave.
12. Dodatok č. 1 k tomuto všeobecne záväznému nariadeniu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 297/2008 zo dňa 10.12.2008. Účinnosť nadobúda dňom 1.1.2009.
13. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.348/2008 zo dňa 29.12.2008
14. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.239/2009 zo dňa 24.9.2009.
15. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 289/2009 zo dňa 29.10.2009.
16. Doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 96/2010 zo dňa 29.4.2010.
17. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bolo schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 216/2010 zo dňa 5.10.2010 s tým, že sa vzťahuje na všetky nájomné byty Družba I. až Družba VII.

MUDr. Vladislav Laciak  
primátor mesta