



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 25. 9. 2025

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta – návrh na zmeny a doplnenie

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 8. 9. 2025 V Komisii ochrany verejného poriadku dňa 8. 9. 2025	p r e r o k o v a l o návrh na zmeny a doplnenie Všeobecne záväzného nariadenia mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta a u z n á š a s a
Vypracoval: Mgr. Juraj Halyák	na zmenách a doplnení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta v § 2 ods. 3, § 4 ods. 2 a 3, § 5 ods. 5, § 6 ods. 1 a 3, § 6b, § 7 až 12, § 13 ods. 1, § 15 až 17, § 19 ods. 4 a 8 a § 21 ods. 5 podľa predloženého návrhu,
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu VZN mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta s vyznačením navrhovaných zmien a doplnenia Analýzu	u k l a d á úplné znenie VZN uverejniť na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Z: zástupca primátora T: do 10. 10. 2025

Dôvodová správa k materiálu:
VZN mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní
s bytovým fondom mesta – návrh na zmeny a doplnenie

Legislatívne východiská:	Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, Občiansky zákonník, zákon č. 365/2004 Z. z. o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon)
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	-
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Bez dopadu na rozpočet mesta
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta.
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z., zákonom č. 189/1992 Zb., zákonom č. 365/2004 Z. z. a Občianskym zákonníkom.

Návrh na zmeny a doplnenie VZN predkladáme z dôvodov:

1. zosúladenia so zákonom č. 365/2004 Z. z. o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon) v znení neskorších predpisov
2. skúseností z aplikačnej praxe.

Od roku 2013 mesto prideluje byty podľa bodovacieho systému a dátumu podania žiadostí. Tento systém bol navrhnutý tak, aby zohľadňoval potrebu riešiť bytovú núdzu zraniteľných skupín (rodín s maloletými deťmi, ľudí so zdravotným znevýhodnením, starých ľudí alebo ľudí v hmotnej núdzi). V praxi sa takýto postup osvedčil, keďže každý žiadateľ pri podaní žiadosti vie, koľko bodov získa, kde v poradovníku bude zaradený. Postup je transparentný a predstavuje určitú predvídateľnosť hodnotenia žiadostí. Žrebovanie poradia v poradovníku nastáva len pri rovnakom počte bodov a rovnakom dátume podania. Takýto prípad nastáva ojedinele (naposledy v apríli 2018).

Navrhujeme:

Z § 2 ods. 3 vypustiť „pre obyvateľov v produktívnom veku bez nezaopatrených detí.“

Ide o malometrážne byty, ktoré boli pôvodne určené len pre dôchodcov a ľudí s nepriaznivým zdravotným stavom. V novembri 2019, po dlhodobom evidovaní voľných bytov (v októbri 2019 sme evidovali až 15 voľných bytov), komisia sociálna, zdravotná a bytová zvažovala rôzne možnosti riešenia. Schválený bol návrh na zmenu kritérií, ktorým sa rozšíril okruh žiadateľov o ľudí v produktívnom veku, bez nezaopatrených detí.

V súčasnosti záujem zo strany dôchodcov a ľudí s nepriaznivým zdravotným stavom prevyšuje ponuku a žiadatelia v produktívnom veku nemajú šancu mať pridelený byt. Je ťažké

vysvetliť, kedy im bude pridelený byt a čakajú aj niekoľko rokov. Poradovníky sa mesačne menia, žiadatelia pribúdajú a v prípade tejto skupiny obyvateľov, poradie klesá. Prehľad pridelených bytov a evidovaných žiadostí je v prílohe (analýza v bytovej agende).

V § 4 ods. 2 zmeniť 1. vetu nasledovne: „Žiadateľ nemá splnené povinnosti daňovníka, poplatníka alebo má iné záväzky voči mestu. Táto podmienka platí aj pre osoby, ktoré žiadateľ uvádza v žiadosti ako osoby, ktoré s ním budú žiť v byte“.

Súčasná formulácia, aby žiadateľ bol poplatníkom poplatku za komunálne odpady bola vytknutá Slovenským národným strediskom pre ľudské práva (ďalej „SNSLP“) z dôvodu vylúčenia niektorých osôb podať si žiadosť. Táto formulácia bola daná z dôvodu, že sme sa stretávali s mnohými žiadateľmi, za ktorých (vrátane ich celej rodiny) prevzala povinnosti poplatníka iná osoba, u ktorej sme evidovali vysoké záväzky voči mestu. No žiadateľ o byt s celou rodinou nemal záväzky voči mestu, keďže nebol poplatník. Pri podaní žiadosti sa prihlásil ako poplatník a aspoň počas evidencie žiadosti uhrádzal mestu poplatky za seba a osoby tvoriace domácnosť. Alebo žiadateľ bol síce poplatník, no niekoľko svojich detí neprihlásil na platenie poplatku.

§ 4 ods. 3 navrhujeme upraviť nasledovne:

- „Žiadateľ, manžel/manželka žiadateľa“ na „Žiadateľ a budúci nájomca bytu“
- v písm. a. pred slovo „alebo“ nasledovne: „a žiadateľ zabezpečuje starostlivosť o nezaopatrované deti“
- v písm. b. nasledovné znenie: „žiadateľov spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti je menej ako jedna polovica alebo“
- na byte/dome, ktorý bol nadobudnutý darovacou zmluvou, viazne vecné bremeno spočívajúce v práve bezodplatného doživotného užívania nehnuteľností v prospech inej osoby.

Podmienka, že okrem žiadateľa nemôže byť vlastníkom bytu/domu ani manžel/manželka, vyplynula z toho, že ak jeden z manželov bol vlastníkom bytu/domu, žiadal byt ten, ktorý nebol vlastníkom. Byt vo vlastníctve tak mohli komerčne prenajímať a bývať v cenovo dostupnom byte. Prístup do evidencie katastra nehnuteľností je verejný. Bolo ťažké vysvetľovať, ako mohli žiadatelia dostať byt, keď sú vlastníkmi iného bytu, a že žiadateľom bol jeden z manželov, ktorý nebol vlastníkom.

SNSLP vytklo, že sa podmienka nevlastniť nehnuteľnosť vzťahuje aj na iné osoby (rodinných príslušníkov) ako na žiadateľa. Navrhujeme preto zmeniť formuláciu „manžel/manželka“ na „budúci nájomca“. Podľa Občianskeho zákonníka v prípade manželov vzniká spoločný nájom bytu manželmi. Výnimku z vlastníctva v prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov navrhujeme ponechať len v prípade, že žiadateľ zabezpečuje starostlivosť o nezaopatrované deti. Navrhujeme zmeniť spoluvlastnícky podiel na menej ako polovicu a doplniť výnimku - ak na nehnuteľnosti získanej darom viazne vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania, napr. rodičia darujú svoj byt/dom dieťaťu, žiadateľovi/nájomcovi bytu, ktorý síce je vlastníkom, no nehnuteľnosť reálne nemôže užívať.

V § 5 ods. 5 doplniť vetu: „V prípade, že žiadateľ uvedie v žiadosti e-mailovú adresu, bude upozornený na skončenie evidencie žiadosti najneskôr v mesiaci, v ktorom evidencia končí.“

Uvedené doplnenie sa v praxi realizuje, nie je však nikde uvedené. SNSLP takéto upozornenie na povinnosť aktualizovať žiadosti uvádza ako príklad dobrej praxe.

V § 6 ods. 1 doplniť vetu: „V prípade plánovanej komplexnej rekonštrukcie bytového domu, pri ktorej nemožno byť alebo dom obývať, sa uvoľnené byty nepridelia do doby ukončenia rekonštrukcie alebo rozhodnutia o ďalšom využívaní“.

Navrhované doplnenie vyplýva z praxe. Mesto plánuje komplexnú rekonštrukciu bytov s nižším štandardom na Rožňavskej Bani, počas ktorej sa byty nebudú môcť obývať. Od zámeru po rozhodnutie o poskytnutí dotácie/nenávratného finančného príspevku sa byty uvoľňujú a ostávajú prázdne.

V § 6 ods. 3 písm. a) poslednú vetu zmeniť: „Nájomná zmluva alebo dohoda o poskytnutí nevyhnutnej okamžitej pomoci môže byť uzatvorená maximálne na 6 mesiacov. Opakovane sa môže doba predĺžiť v prípade, že výnimočný prípad stále pretrváva“.

Navrhovaná zmena vyplýva z praxe, keď v roku 2024 zasiahol požiar obecný dom s 2 bytovými jednotkami, čím sa stal neobývaným a nakoniec musel byť zbúraný.

Za § 6a doplniť § 6b Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Pri jednotlivých typoch bytov sú takmer rovnaké postupy pri prideľovaní bytov a uzatváraní nájomných zmlúv. SNSL vyčíta rozdielny prístup k stanovovaniu trvania nájomných zmlúv, čo nie je v súlade s antidiskriminačným zákonom. Vyčíta dobu nájmu kratšiu ako 6 mesiacov. Odporúča pri rozdielnych dĺžkach doby nájmu uviesť podmienky, podľa ktorých sa dĺžka nájmu určuje. Preto navrhujeme rozdeliť byty na byty s garančnou zábezpekou, prostredníctvom ktorej je zabezpečené platenie dohodnutého nájomného a úhrady spojených s užívaním bytu a na byty bez povinnosti úhrady garančnej zábezpeky. Dĺžka nájmu sa navrhuje na 3 roky a 1 rok. Na dobu kratšiu sa uzavrie zmluva len v prípade evidovania nedoplatkov s dobou splatnosti viac ako rok alebo nepravidelným splácaním nedoplatkov. Zároveň kratšia doba môže byť aj na základe žiadosti nájomcu a to napr. v prípadoch, ak nájom končí začiatkom roka a nájomca si podáva daňové priznanie - pre nájomcu je lepšie predkladať pravidelne príjem v 2. štvrtroku, tak sa nájom uzatvorí na pár mesiacov a následne na 3 roky; alebo nájomca vie, že o pár mesiac bude byt odovzdávať, tak sa uzavrie nájom na požadované obdobie.

Informovanie o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy navrhujeme vypustiť, keďže táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 443/2010 Z. z.

§ 9 ods. 6 týkajúci sa úprav v byte bol doplnený v roku 2012, kedy na základe žiadosti nájomcu po konzultácii s príslušným ministerstvom, museli byť zmeny v časti konštrukcií zakotvené vo VZN. Odvtedy sa riešil len 1 prípad, preto navrhujeme tento odsek vypustiť.

Doplnená bola podmienka opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to ak počas nájmu sa nájomca nestal vlastníkom bytu/domu v meste Rožňava. Výnimky vo vlastníctve uvedené v § 4 ods. 3 platia aj pre prípady opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V praxi sa stretávame s prípadmi, keď nájomca počas nájmu nadobudol byt/dom a ďalej obýva obecný byt.

Zmenu v § 7 ods. 1 navrhujeme z dôvodu zjednodušenia vysvetlenia a vylúčenia dokladov, ktoré si mesto vie overiť v evidencii obyvateľov a evidencii daní a poplatkov. Zároveň rozširujeme okruh žiadateľov, ktorých budeme posudzovať ako obyvateľov s trvalým pobyt v meste, a to o tých, ktorých deti navštevujú školu (základnú, strednú, vysokú) na území mesta dennou formou.

V § 7 ods. 2 navrhujeme zmeniť výšku minimálneho príjmu na 1,7 násobok životného minima a v prípade samoživiteľa s nezaopatreným dieťaťom alebo žiadateľa so zdravotným postihnutím na 1,5 násobok životného minima.

Navrhovanou zmenou sa zvyšuje hranica minimálneho príjmu a to z dôvodu, že náklady spojené s bývaním (nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu) stúpajú a mesto

má záujem, aby nájomcovia boli platobne schopní. Minimálna mzda sa každoročne zvyšuje (v roku 2025 je vo výške 816 €, v roku 2026 bude vo výške 915 €), rodiny s deťmi si uplatňujú daňový bonus, čím si zvyšujú čistý príjem, takže toto navýšenie zásadne neznižuje šance žiadateľov splniť minimálne príjmové podmienky. Za posledných 6 rokov je minimálna mzda 2,7 násobne vyššia ako životné minimum. Zvýšenie minimálneho príjmu vychádza približne o 56 € pri 1 posudzovanej osobe, najvyššie zvýšenie u dvoch osôb s 1 dieťaťom o 122 €. Ako príklad uvádzame zmenu násobku v konkrétnom prípade:

	životné minimum od 1.7.2025	v súčasnosti minimálny príjem (1,5 resp. 1,3)	navrhovaný minimálny príjem(1,7 resp. 1,5)
žiadateľ sám	284,13	426,20	483,03
manželia bez detí	482,35	723,53	820,00
rodičia s 1 dieťaťom	612,09	918,14	1.040,54
rodičia s 2 deťmi	741,83	1.112,75	1.261,12
rodič s 1 dieťaťom	413,87	538,03	860,81
rodič s 2 deťmi	543,61	706,69	815,42

V § 8 ods. 1 navrhujeme zmeniť kritériá pre zostavenie poradovníka.

Zmenou v § 10 Podmienky zaradenia do poradovníka sa zamedzí, aby mestský úrad požadoval od žiadateľa doklady, ktoré si vie overiť v evidencii obyvateľov a evidencii miestnych daní a poplatkov.

§ 10 Podmienky zaradenia do poradovníka

Navrhovanou zmenou zosúladiťujeme minimálny príjem s ostatnými typmi bytov, na ktoré sa vzťahuje zloženie finančnej zábezpeky. Podmienka trvalého pobytu pre tento typ bytov je zdôvodnená v analýze (stúpajúci počet žiadateľov, nízky počet bytov, nepredpokladá sa ďalšia výstavba pre túto cieľovú skupinu).

Zmenou v § 11 sa zjednodušujú kritériá. Žiadatelia sú rozdelení do 4 skupín, kde prvú skupinu tvoria tí, ktorí majú zdravotné znevýhodnenie a získať cenovo dostupné bývanie pre nich znamená neohrozenie prístupu k iným statkom, ako je zdravotná starostlivosť výživa.

Zmenou v § 13 ods. 1 sa spresňujú potvrdenia o príjme a vypúšťa sa potvrdenie, ktoré si vieme overiť v databáze mesta (záväzky voči mestu). Podmienka trvalého pobytu je zdôvodnená v analýze, keďže mesto dlhodobo nevie uspokojiť potreby svojich obyvateľov.

Zmenou v § 16 sa spresňujú potvrdenia o príjme a vypúšťa sa potvrdenie, ktoré si vieme overiť v databáze mesta (záväzky voči mestu).

Zmenou v § 17 sa podmienky príjmu a kritériá pre zostavenie poradovníka priblížia podmienkam príjmu a kritériám pre zostavenie poradovníka pre byty postavené s podporou štátu. Podmienkou ostáva trvalý pobyt v meste minimálne 1 rok.

Doplnením §-u 19 o ods. 8 znížime evidovanú zábezpeku, ktorá je na osobitnom účte. V súčasnosti je vo výške 6 mesačného zálohového predpisu. Vplyvom inflácie sa prostriedky znehodnocujú, úroky sú nižšie ako poplatky za vedenie účtu. 119 nájomcov evidujeme už viac ako 10 rokov, priemerná výška zábezpeky je 1.019 €, najvyššia je 1.600 € a najnižšia 290 €.

Doplnenie §-u 21 o ods. 5 - z praxe máme skúsenosti, že nájomca, ktorý dlhodobo neuhrádzal nájomné, žiadal výmenu bytu za väčší byt. Tiež máme skúsenosti, že ak niektorý nájomca plánuje

odísť z bytu (a najmä keď obýva väčší byt), pred tým, ako dá výpoveď z nájmu, dohodne sa s iným nájomcom na výmene bytu. Tým sa k väčšiemu bytu dostane nájomca, ktorý by v poradovníku na takýto byt nemal šancu (napr. nemá maloleté deti) a mestu sa potom odovzdáva menší byt. Navyše zväčša vieme ako prví, keď niekto odchádza z bytu, lebo záujemcovia o ich byt sa informujú, ako by sa k nemu dostali. V takýchto prípadoch – pochybností – sa žiadosť o výmenu bytu bude zamietat'.

Komisia:	Termín zasadnutia	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:	8. 9. 2025	Odporúča schváliť.
Ochrany verejného poriadku:	8. 9. 2025	Odporúča schváliť.
Kultúry, cestovného ruchu a regionálnej politiky:		
Vzdelávania a mládeže:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:		
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:		
Športu:		

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na základe ustanovenia §6 ods. 1 a § 4 ods. 3 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a na základe zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v y d á v a t o t o

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta

Čl. I. ÚVODNÉ USTANOVENIE

§1 Predmet úpravy

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje podmienky podávania žiadosti o pridelenie bytu, posudzovania žiadosti, postupu pri zostavovaní poradovníka, pridelovania bytov a podmienky nájmu v bytoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Rožňava (ďalej len „mesto“).

§2 Bytový fond

1. Mesto Rožňava je vlastníkom nasledovných typov bytov:
 - a. byty postavené s podporou štátu (byty Družba a Nadabula);
 - b. byty malometrážne;
 - c. byty a domy s nižším štandardom;
 - d. byty na Šafárikovej č. 101;
 - e. byty v odpredaných bytových domoch.
2. Byty uvedené v ods. 1 písm. a. sú určené najmä pre obyvateľov mesta a pre tých, ktorí majú pracovný pomer v meste alebo podnikajú na území mesta a nemôžu si obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky upravené v tomto nariadení.
3. Byty uvedené v ods. 1 písm. b. sú určené pre obyvateľov mesta, ktorí sa ocitli v nepriaznivej sociálnej situácii z dôvodu ťažkého zdravotného postihnutia, nepriaznivého zdravotného stavu, z dôvodu dovŕšenia dôchodkového veku **alebo pre obyvateľov v produktívnom veku bez nezaopatrených detí** a spĺňajú podmienky upravené v tomto nariadení.
4. Byty a domy uvedené v ods. 1 písm. c. sú určené najmä pre obyvateľov mesta zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia a spĺňajú podmienky upravené v tomto nariadení.
5. Byty uvedené v ods. 1 písm. d. sú určené najmä pre obyvateľov mesta, ktorí majú nezaopatrené deti a spĺňajú podmienky upravené v tomto nariadení.
6. Byty uvedené v ods. 1 písm. e. sa v prípade uvoľnenia predávajú podľa osobitných predpisov¹.

¹ Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. II. VŠEOBECNÉ USTANOVENIE

§ 3 Podávanie žiadosti

1. Fyzická osoba (ďalej len „žadateľ“), ktorá dovŕšila 18 rokov veku, má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie podať si žiadosť o pridelenie bytu.
2. Žiadosť musí mať písomnú formu na predpísanom tlačive podľa typu bytu, ktorý žiadateľ žiada, musí byť odôvodnená a podpísaná žiadateľom. V žiadosti musia byť uvedené osobné údaje o žiadateľovi a osobách, ktoré budú so žiadateľom žiť v byte. Ďalej žiadateľ špecifikuje svoju požiadavku na byt uvedením lokality bývania a izbovosti bytu, o ktorý má záujem. V prípade, že žiadateľ nešpecifikuje lokalitu bývania, predpokladá sa, že na lokalite mu nezáleží. V prípade, že uvedený typ bytu má niekoľko možností izbovosti, žiadateľ môže uviesť aj prípadné iné alternatívy, maximálne však dve.
Žiadateľ môže špecifikovať podlažie a iné požiadavky bytu (ako napr. balkón). V prípade akejkoľvek neskoršej zmeny špecifikácie bytu sa dátum evidovania žiadosti v poradovníku mení na dátum písomného predloženia zmien. V prípade, že žiadateľ alebo jeho manžel / manželka odmietli pridelený byt, opakovane si môžu žiadosť podať až po uplynutí 6 mesiacov.
3. Žiadateľ je povinný k žiadosti predložiť všetky potrebné prílohy uvedené v tomto nariadení podľa typu bytu. V prípade, že žiadosť nemá všetky potrebné prílohy, žiadateľ je vyzvaný na doplnenie žiadosti do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
4. V prípade, že žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy a spĺňa podmienky uvedené v tomto nariadení podľa typu bytu je jeho žiadosť zaradená do poradovníka, v opačnom prípade je žiadosť zamietnutá. O zaradení do poradovníka s uvedením počtu bodov alebo o zamietnutí žiadosti s uvedením dôvodov zamietnutia je žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od dňa podania žiadosti. O doručených žiadostiach a spôsobe ich vybavenia je informovaná Komisia sociálna, zdravotná a bytová Mestského zastupiteľstva v Rožňave (ďalej len „komisia“) na jej najbližšom zasadnutí, ktorá má zároveň právo kontroly správnosti riešenia žiadosti.
5. Žiadateľ má právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zaradení do poradovníka, a to na nesprávny počet bodov alebo oznámenia o zamietnutí žiadosti, a to na nesprávne uvedené dôvody zamietnutia. Námietku žiadateľa prerokuje komisia na svojom najbližšom zasadnutí a uznesením odporučí riešenie.

§ 4 Spoločné kritéria pre zamietnutie žiadosti

1. Žiadateľ nepredložil k žiadosti všetky potrebné prílohy podľa typu bytu uvedené v tomto nariadení a ani v stanovenej lehote ich nedoplnil.
2. Žiadateľ a osoby, ktoré budú so žiadateľom žiť v byte majú záväzky voči mestu alebo žiadateľ nie je poplatník poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (iná osoba za neho plní povinnosti poplatníka) alebo si nesplnil svoje daňové povinnosti (neprihlásil sa na platenie poplatku resp. niektoré z detí neprihlásil, nepodal si priznanie k dani a pod.) nemá splnené povinnosti daňovníka, poplatníka alebo má iné záväzky voči mestu. Táto podmienka platí aj pre osoby, ktoré žiadateľ uvádza v žiadosti ako osoby, ktoré s ním budú žiť v byte. Táto podmienka neplatí v prípade, že žiadateľ je nájomcom bytu, na ktorý sa vzťahuje povinnosť zloženia finančnej zábezpeky, záväzky má na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu do výšky zloženej finančnej zábezpeky a žiada byt, na ktorý sa zloženie finančnej zábezpeky nevzťahuje.

3. Žiadateľ, manžel / manželka žiadateľa a budúci nájomca bytu je vlastníkom bytu alebo domu v meste Rožňava. Táto podmienka neplatí v prípade, že:
 - a. žiadateľ je rozvedený alebo v rozvodovom konaní (o čom predloží návrh na rozvod manželstva potvrdený podacou pečiatkou súdu) a nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a žiadateľ zabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené dieťa, alebo
 - b. žiadateľov spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti neprevýši jednu polovicu, je menej ako jedna polovica alebo
 - c. žiadateľ má zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a žiada bezbariérový byt.
 - d. na byte/dome, ktorý bol nadobudnutý darovacou zmluvou, viazne vecné bremeno spočívajúce v práve bezodplatného doživotného užívania nehnuteľností v prospech inej osoby.

§ 5

Zostavovanie poradovníka a evidencia žiadosti

1. Žiadosť je pred zaradením do poradovníka obodovaná podľa kritérií uvedených v tomto nariadení na príslušný typ bytu.
2. Poradovník žiadateľov je zostavovaný pre každý typ bytu uvedený v § 2 ods. 1 písm. a., b., c., d. osobitne. Žiadosť je zaradená do príslušného poradovníka podľa počtu bodov a dátumu podania kompletnej žiadosti resp. do osobitného poradovníka na bezbariérové byty podľa dátumu podania alebo percentuálnej miery zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť alebo miery funkčnej poruchy a dátumu podania kompletnej žiadosti. V prípade rovnakého počtu bodov resp. rovnakej percentuálnej miery a rovnakého dátumu podania, sú žiadatelia evidovaní pod jedným poradovým číslom.
3. Poradovník zostavuje samostatný odborný referent pre bytovú agendu mesačne po uplynutí mesiaca do 5 pracovných dní v nasledujúcom mesiaci. Poradovník po kontrole vedúceho odboru sociálnych vecí a bytovej politiky (ďalej len „odbor“) je zverejnený na webovom sídle mesta najneskôr do 10 pracovných dní po uplynutí mesiaca. Informácie o aktuálnom poradovníku môže žiadateľ získať aj v kancelárii odboru sociálnych vecí a bytovej politiky mestského úradu.
4. V prípade zmien skutočností, uvedených v žiadosti, je žiadateľ povinný do 30 dní nahlásiť tieto zmeny a predložiť doklady preukazujúce tieto zmeny. Pokiaľ skutočnosti majú vplyv na celkový súčet bodov podľa tohto nariadenia, žiadosť sa opätovne oboduje a v poradovníku sa zaradí podľa nového súčtu bodov a s dátumom predloženia dokladov o zmene skutočností.
5. Žiadosti sú evidované v poradovníku po dobu 12 mesiacov odo dňa podania kompletnej žiadosti a žiadateľ je povinný bez vyzvania si žiadosť aktualizovať a to písomne alebo mailom. V prípade, že žiadateľ uvedie v žiadosti mailovú adresu, bude upozornený na skončenie evidencie žiadosti najneskôr v mesiaci, v ktorom evidencia končí.
6. Žiadosť je z poradovníka vyradená z nasledovných dôvodov:
 - a. Zistí sa, že žiadateľ uviedol v žiadosti nepravdivé údaje.
 - b. Žiadateľ neinformoval odbor o skutočnostiach, ktoré majú vplyv na počet bodov smerom nadol.
 - c. Žiadateľ si neaktualizoval svoju žiadosť po 12 mesiacoch.
 - d. Pri aktualizácii alebo v priebehu evidencie žiadosti sa zistí, že žiadateľ alebo osoby, ktoré budú so žiadateľom žiť v byte majú záväzky voči mestu.

- e. Žiadateľ odmietne ponuku na prenájom nájomného bytu o ktorý v žiadosti prejavil záujem, a to aj v prípade, ak odmietne byt, ktorý uviedol ako druhú alternatívu.
 - f. Žiadateľ nereaguje na výzvu o pridelení bytu alebo do 15 dní nepredloží doklady potrebné k posúdeniu podmienok pridelenia bytu alebo neoznámí odboru objektívne prekážky predloženia dokladov v stanovenom termíne.
 - g. Žiadateľ neuhradil v stanovenej lehote finančnú zábezpeku podľa Čl. VII. tohto nariadenia.
 - h. Žiadateľ nepristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu alebo neoznámí odboru vážne dôvody, ktoré mu bránia pristúpiť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
 - i. Žiadateľ písomne požiadava o vyradenie z poradovníka.
 - j. Žiadateľ sa počas evidencie stal vlastníkom bytu alebo domu v k. ú. Rožňava
 - k. Žiadateľovi bol pridelený byt, ktorý v žiadosti uviedol ako prioritný byt.
7. O vyradených žiadostiach s uvedením dôvodu vyradenia je informovaná komisia na jej najbližšom zasadnutí.

§ 6

Pridelovanie bytov

1. V prípade uvoľnenia bytu, resp. evidovania výpovede z nájmu bytu nájomcom sa tento byt ponúkne žiadateľovi podľa aktuálneho poradovníka ak ponúkaný byt spĺňa špecifikácie uvedené v žiadosti. Ak žiadateľ prejaví o ponúkaný byt záujem, byt sa prideliť po splnení podmienok uvedených v tomto nariadení. V prípade, že v osobitnom poradovníku na bezbariérové byty nie je evidovaný žiadny žiadateľ a odbor eviduje voľný bezbariérový byt, tento sa ponúkne žiadateľovi podľa poradovníka na nájomné byty Družba s tým, že odmietnutie bezbariérového bytu nie je dôvod na vyradenie žiadosti. **V prípade plánovanej komplexnej rekonštrukcie bytového domu, pri ktorej nemožno byt alebo dom obývať, sa uvoľnené byty nepridelia do doby ukončenia rekonštrukcie alebo rozhodnutia o ďalšom využívaní.**
2. V prípade, že v poradovníku nasledujú žiadatelia s rovnakým poradovým číslom, rozhodne sa poradie žrebovaním na zasadnutí komisie. O termíne žrebovania budú žiadatelia informovaní s možnosťou ich účasti na žrebovaní. Žrebovanie vedie predseda komisie na zasadnutí komisie.
3. Primátor mesta môže prideliť voľný byt uvedený v § 2 ods. 1 písm. b., c., d. žiadateľovi, ktorý nie je evidovaný v poradovníku prihliadajúc na typ bytu a pomery žiadateľa, a to v prípade, ak:
 - a. Ide o výnimočný prípad, za ktorý sa považuje živelná pohroma, havária alebo iná podobná udalosť v zmysle § 3 ods. 4 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva **v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na 3 mesiace alebo dohoda o poskytnutí nevyhnutnej okamžitej pomoci môže byť uzatvorená maximálne na 6 mesiacov. Opakovane sa môže doba predĺžiť v prípade, že výnimočný prípad stále pretrváva.**
 - b. Ide o zabezpečenie bytovej náhrady, ak byt alebo dom vo vlastníctve mesta vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať v zmysle § 5 ods. 2 písm. b) Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na nevyhnutné obdobie vykonania opráv.
4. V prípade, že sa byt prideluje žiadateľovi, ktorý už je nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, je žiadateľ povinný odovzdať byt, ktorého je nájomcom do 15 dní odo dňa prevzatia ďalšieho bytu. Táto lehota sa môže primerane predĺžiť maximálne na 30 dní, ak nastali objektívne prekážky na strane prenajímateľa.
5. O pridelených bytoch resp. o voľných bytoch, ktorých pridelenie je v štádiu riešenia je informovaná komisia na jej najbližšom zasadnutí.

6. Primátor mesta môže prideliť voľný byt uvedený v § 2 ods. 1 písm. a. a písm. d. na základe odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej MZ v Rožňave žiadateľovi, ktorý nie je evidovaný v poradovníku prihliadajúc na typ bytu a pomery žiadateľa, a to v prípade, ak je žiadateľom lekár, ktorý bude počas trvania nájomnej zmluvy zamestnancom Nemocnice s poliklinikou sv. Barbory Rožňava, a. s. alebo odborný zamestnanec v školstve, ktorý bude počas trvania nájomnej zmluvy pracovať v školách a školských zariadeniach na území mesta. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená najviac na 3 roky bez práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. Podmienkou pre pridelenie bytu je len podmienka uvedená v § 18 ods. 2 tohto VZN.
7. Dôvody hodné osobitného zreteľa pre pridelenie bytu podľa ods. 6 sú:
- nedostatok lekárov v nemocnici na zabezpečenie zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov mesta
 - nedostatok odborných zamestnancov v školstve v školách a školských zariadeniach na území mesta.

§ 6a

Poskytnutie ubytovania odídencom z Ukrajiny

1. V prípade, že mesto neeviduje v poradovníku žiadateľa na malometrážne byty, môže sa voľný malometrážny byt na základe odporúčania komisie poskytnúť obyvateľovi Ukrajiny, ktorý má štatút odídenca alebo dočasné útočisko na území Slovenskej republiky podľa osobitného predpisu².
2. Evidenciu žiadostí o poskytnutie ubytovania vedie odbor sociálnych vecí a bytovej politiky. Žiadosť sa eviduje v osobitnom poradovníku podľa dátumu podania. Povinnou prílohou žiadosti je potvrdenie o udelení tolerovaného pobytu³ na území Slovenskej republiky.
3. Počas poskytovania príspevku za ubytovanie podľa osobitného predpisu⁴, bude ubytovanie poskytované bezplatne.
4. Ubytovanie bude poskytnuté najdlhšie do doby skončenia platnosti tolerovaného pobytu.
5. Ustanovenia §10 až §12 a §19 ods. 6 tohto nariadenia sa nepoužijú.

§ 6b

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa pridelí len ak:
 - a. príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v byte postavenom s podporou štátu nepresiahne hranicu príjmu určenú v § 22 od. 3 Zákona č. 443/2010 Z. z., pričom pri zisťovaní a výpočte príjmov sa postupuje podľa § 22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z.
 - b. žiadateľ a osoby, ktoré budú tvoriť domácnosť, nemajú záväzky voči mestu,
 - c. neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol.
2. Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy je povinný uhradiť finančnú zábezpeku podľa Čl. VII. tohto nariadenia.
3. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú nasledovne:
 - a. v bytoch s povinnosťou zloženia finančnej zábezpeky na 3 roky
 - b. v ostatných bytoch na 1 rok.

² zákon č. 480/2002 Z. z. o azyle v znení neskorších predpisov

³ § 58 zákona č. 404/2011 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁴ Nariadenie vlády SR č. 99/2022 Z. z. o poskytovaní príspevku za ubytovanie odídenca

4. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú nasledovne:
 - a. v bytoch s povinnosťou zloženia finančnej zábezpeky na 3 roky
 - b. v ostatných bytoch na 1 rok.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie len ak:

- a. príjem nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte postavenom s podporou štátu neprevyšuje hranicu príjmu určenú v § 12 zákona č. 443/2010. V prípade, že osoby žijúce v byte s nájomcom nie sú spoločne posudzované osoby podľa zákona o životnom minime, skutočnosť žitia v byte s nájomcom sa preukazuje spoločným trvalým pobytom v byte,
- b. nájomca a osoby žijúce s ním v byte nemajú záväzky voči mestu, alebo mu bolo povolené zaplatenie dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
- c. nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
- d. nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve,
- e. nájomca a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom majú trvalý pobyt v meste Rožňava.
- f. nájomca nie je vlastníkom bytu alebo domu v meste Rožňava s výnimkou podľa § 4 ods. 3.

Právo opakovaného uzavretia zmluvy o nájme sa neuplatní v prípade nájomcu, ktorému bol byt pridelený podľa § 6 ods. 6.

6. U nájomcu v bezbariérovom byte postavenom s podporou štátu, ktorý nemá zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. sa nájomná zmluva opakovane uzavrie len v prípade, že odbor neeviduje v osobitnom poradovníku žiadosť občana, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. alebo ktorý žije v domácnosti s takouto osobou.
7. Doba nájmu pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je kratšia ako v bode 3 v prípade:
 - a. nájomca bytu s povinnosťou zloženia finančnej zábezpeky, ktorý má záväzky voči mestu a ktoré nespláca pravidelne alebo doba splácania je viac ako rok – 12 mesiacov,
 - b. nájomca bytu bez povinnosti zloženia finančnej zábezpeky, ktorý má záväzky voči mestu a ktoré nespláca pravidelne alebo doba splácania je viac ako rok – 6 mesiacov,
 - c. na žiadosť nájomcu.
8. V prípade, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný písomne informovať odbor minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
9. Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu alebo žiadosť o skončenie nájmu dohodou a nájomný pomer zaniká:
 - a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom,
 - b. uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

Čl. III. BYTY POSTAVENÉ S PODPOROU ŠTÁTU

§ 7 Podmienky zaradenia do poradovníka

1. Žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy, a to:
 - a) Originál alebo overenú kópiu príjmu žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti. Ak doklad o príjme je vystavený v inom ako slovenskom jazyku, žiadateľ predloží preklad do slovenského jazyka a zároveň predloží čestné vyhlásenie o pravdivosti údajov a správnosti prekladu s tým,

že preberá všetky právne následky v prípade zistenia, že údaje nie sú pravdivé alebo preklad nie je správny. To neplatí, ak je doklad vystavený v českom jazyku.

- b) Potvrdenia o uhradených záväzkoch voči mestu Rožňava.
- c) Čestné vyhlásenie, že žiadateľ a manžel/manželka nie sú vlastníkom ani stavebníkom bytu, domu v k.ú. Rožňava a nie je schopný si sám riešiť svoju bytovú situáciu.
- d) Čestné vyhlásenie, že sa oboznámil a súhlasí s podmienkami pridelenia bytu, nájomnou zmluvou, so zmluvnými podmienkami a dispozičným riešením bytu.
- e) Kópie rodných listov maloletých detí, sobášneho listu, výrokovej časti právoplatného rozsudku súdu o rozvode pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt v meste Rožňava. Kópiu výrokovej časti právoplatného rozsudku o zverení dieťaťa do osobnej, striedavej alebo náhradnej starostlivosti, pravosť ktorých potvrdí zamestnanec mesta.
- f) Pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý a žiada bezbariérový byt predloží potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., v prípade, že nemá postihnutie uvedené v tejto prílohe, predloží posudok posudkového lekára resp. rozhodnutie s percentuálnou mierou zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť alebo mierou funkčnej poruchy.
- g) Pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt na území mesta, ale má pracovný pomer v meste Rožňava predloží potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere žiadateľa s uvedením, odkedy trvá pracovný pomer v meste Rožňava.
- h) Pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt, ale podniká na území mesta Rožňava predloží overenú kópiu živnostenského listu s miestom podnikania v meste Rožňava alebo iný doklad, ktorý preukázateľne potvrdí podnikanie v meste Rožňava (napr. nájomnú zmluvu na prevádzku).

- a) potvrdenie o čistom príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť v byte so žiadateľom, za celý kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti. V prípade dokladu v inom ako slovenskom, českom, maďarskom jazyku žiadateľ predloží preklad a čestné vyhlásenie o pravdivosti údajov a správnosti prekladu.
- b) ak žiadateľ nemá trvalý pobyt v meste, predloží potvrdenie o pracovnom pomere v meste alebo doklad preukazujúci podnikanie v meste alebo potvrdenie o tom, že nezaopatrené dieťa navštevuje školu na území mesta dennou formou,
- c) čestné vyhlásenie, že si nemôže obstaráť bývanie vlastným pričinením,
- d) čestné vyhlásenie, že sa oboznámil s podmienkami predelenia bytu, nájomnou zmluvou a dispozičným riešením bytu,
- e) pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý a žiada bezbariérový byt predloží potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., v prípade, že nemá postihnutie uvedené v tejto prílohe, predloží posudok posudkového lekára resp. rozhodnutie s percentuálnou mierou zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť.

2. Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 4, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že :

- a. Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v byte sa musí rovnať minimálne 1,5 1,7 násobku životného minima. Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, sa musí rovnať minimálne 1,3 1,5 násobku životného minima v prípade, že:
 - i. žiadateľ sám zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti alebo
 - ii. žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. a žiada bezbariérový byt.
- b. Maximálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v byte nesmie presiahnuť hranicu príjmu určenú v § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010 Z. z..

3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 písm. a. sa postupuje podľa osobitného predpisu ⁵. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu ⁶ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom si

25 § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

36 § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

žiadateľ podáva žiadosť, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom si žiadateľ podal žiadosť. Pri zisťovaní a výpočte príjmu podľa odseku 2 písm. b. sa postupuje podľa § 22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z.

§ 8

Kritéria pre zostavenie poradovníka

1. Žiadosť pred zaradením do poradovníka sa oboduje na základe hodnotiacich kritérií, platných v čase podania žiadosti, nasledovne:

Kritéria		počet bodov	návrh
1.	Žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta alebo pracovný pomer alebo podniká na území mesta alebo nezaopatrené dieťa navštevuje školu na území mesta dennou formou a:		
	a. zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o maloleté nezaopatrené dieťa/deti	16	5
	b. zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o plnoleté nezaopatrené dieťa/deti	15	4
	c. nemá nezaopatrené dieťa/deti, je ženatý/vydatá, je do 35 rokov	12	3
	d. nemá nezaopatrené dieťa/deti, je ženatý/vydatá, je nad 35 rokov a nie je starobný dôchodca	11	
	e. nemá nezaopatrené dieťa/deti, nie je ženatý/vydatá, je do 35 rokov	10	
	f. nemá nezaopatrené dieťa/deti, nie je ženatý/vydatá, je nad 35 rokov a nie je starobný dôchodca	9	
2.	Žiadateľ nemá trvalý pobyt na území mesta, ani pracovný pomer, ani nepodniká na území mesta ani nezaopatrené dieťa nenavštevuje školu na území mesta dennou formou	1	2
3.	Žiadateľ je starobný dôchodca a nezabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	0	1

2. Poradovník na bezbariérové byty je zostavovaný osobitne s nasledovným poradím:
 - a. žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a má trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení podľa dátumu podania),
 - b. žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a nemá trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení podľa dátumu podania),
 - c. žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím, ktoré nie je uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., ale má posudok posudkového lekára alebo rozhodnutie o percentuálnej miere zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť **alebo miere funkčnej poruchy** a má trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení zostupne od najvyššieho percenta).
 - d. žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím, ktoré nie je uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., ale má posudok posudkového lekára alebo rozhodnutie o percentuálnej miere zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť **alebo miere funkčnej poruchy** a nemá trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení zostupne od najvyššieho percenta).

§ 9

vypustený

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa prideli len ak:
 - a. príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v byte nepresiahne hranicu príjmu určenú v § 22 od. 3 Zákona č. 443/2010 Z. z., pričom pri zisťovaní a výpočte príjmov sa postupuje podľa § 22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z.
 - b. žiadateľ a osoby, ktoré budú tvoriť domácnosť, nemajú záväzky voči mestu,
 - c. neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol.
2. Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy je povinný:
 - a. uviesť aktuálny rodinný stav,
 - b. uhradiť finančnú zábezpeku podľa Čl. VII. tohto nariadenia.
3. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom najneskôr do 30 dní odo dňa úhrady finančnej zábezpeky a to na dobu určitú, ktorá neprevyšuje dobu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je žiadateľ informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie len ak:
 - a. príjem nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte neprevyšuje hranicu príjmu určenú v § 12 zákona č. 443/2010. V prípade, že osoby žijúce v byte s nájomcom nie sú spoločne posudzované osoby podľa zákona o životnom minime, skutočnosť žitia v byte s nájomcom sa preukazuje spoločným trvalým pobytom v byte,
 - b. nájomca a osoby žijúce s ním v byte nemajú záväzky voči mestu, alebo mu bolo povolené zaplatať dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
 - c. nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
 - d. nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve,
 - e. nájomca a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom majú trvalý pobyt v meste Rožňava. Právo opakovaného uzavretia zmluvy o nájme sa neuplatní v prípade nájomcu, ktorému bol byt pridelený podľa § 6 ods. 6.
5. U nájomcu v bezbariérovom byte, ktorý nemá zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. sa nájomná zmluva opakovane uzavrie len v prípade, že odbor neevduje v osobitnom poradovníku žiadosť občana, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. alebo ktorý žije v domácnosti s takouto osobou.
6. V nájomnej zmluve sa môže upraviť možnosť nájomcu vykonať v byte stavebné úpravy vo zvlášť odôvodnených prípadoch, ako je napr. zdravotný stav nájomcu alebo osôb, ktoré s ním žijú v byte, ak o to nájomca písomne požiada. Žiadosť po vyjadrení odboru výstavby, územného plánovania, ochrany a tvorby životného prostredia sa prerokuje v komisii. Náklady spojené s vykonaním potrebných opráv znáša nájomca s tým, že v prípade ukončenia nájomného pomeru sa zaviazá byt dať do pôvodného stavu.
7. V prípade, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný písomne informovať odbor minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
8. Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu a nájomný pomer zaniká:
 - a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom,

- b. uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

ČI. IV. BYTY OSOBITNÉHO URČENIA (MALOMETRÁŽNE BYTY)

§ 10 Podmienky zaradenia do poradovníka

1. Žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy, a to:
 - a. Žiadosť o posúdenie odkázanosti na sociálnu službu s potrebnými dokladmi alebo komplexný posudok Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Rožňave s uvedením stupňa odkázanosti v prípade, že žiadateľ je odkázaný.
 - b. Doklady preukazujúce súčasné bytové pomery.
 - c. Potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním žiť v byte za posledný štvrtrok, ktorý predchádza podaniu žiadosti.
 - d. Zmluvu o poskytovaní sociálnej služby – opatrovateľskej služby alebo v zariadení opatrovateľskej služby, ak sa poskytuje žiadateľovi.
 - e. Potvrdenie o uhradených záväzkoch voči mestu.
 - f. Čestné vyhlásenie o tom, že v posledných 12 mesiacoch nepredal, alebo nedaroval byt/dom alebo neprepísal členstvo bytu osobe ktorá nie je jeho dieťaťom alebo vnukom alebo neprišiel o byt v exekúcii alebo na základe rozsudku v civilnej alebo trestnej veci.

a. potvrdenie o čistom príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť v byte so žiadateľom, za posledný štvrtrok. V prípade, že žiadateľ podáva daňové priznanie, predloží potvrdenie o podanom daňovom priznaní za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade poberateľa dôchodkových dávok aktuálne rozhodnutie o výške dávok.

b. pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý predloží posudok alebo rozhodnutie o odkázanosti na sociálnu službu alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne s percentuálnou mierou zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť.
2. Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 4, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že :
 - a. Žiadateľ a osoby ktoré budú s ním žiť v byte majú trvalý pobyt na území mesta minimálne jeden rok.
 - b. Žiadateľ nemá vyšší stupeň odkázanosti ako IV.
 - c. Žiadateľ je
 - i. odkázaný na sociálnu službu – opatrovateľskú službu alebo v zariadení opatrovateľskej služby so stupňom odkázanosti I.-IV. alebo
 - ii. starobný dôchodca, predčasný starobný dôchodca alebo
 - iii. obyvateľ, ktorý nezabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené deti a vek má nad 35 rokov.
 - d. Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním žiť v byte sa musí rovnať minimálne 1,5 **1,7** násobku životného minima platného v čase podania žiadosti
 - e. z dôchodku nie sú vykonávané exekučné zrážky

§ 11 Kritériá pre zostavenie poradovníka

1. Žiadosť pred zaradením do poradovníka sa oboduje na základe hodnotiacich kritérií, platných v čase podania žiadosti, nasledovne:

Kritériá	počet bodov
Žiadateľ v posledných 12 mesiacoch nepredal alebo nedaroval byt, dom alebo neprepísal členstvo bytu osobe ktorá nie je jeho dieťaťom alebo vnukom alebo neprišiel o byt v exekúcii alebo na základe rozsudku v civilnej alebo trestnej veci.	+20
Žiadateľ je odkázaný na sociálnu službu	
a poskytuje sa mu sociálna služba	+20
a neposkytuje sa mu sociálna služba	+15
Žiadateľ je starobný dôchodca alebo predčasný starobný dôchodca	+10
Žiadateľ nezabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené deti a má nad 35 rokov.	+5

Kritériá	počet bodov
odkázaný na sociálnu službu ale stupeň odkázanosti neumožňuje požiadať o sociálnu službu v zariadení alebo pokles schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť o viac ako 40 % (invalidní dôchodcovia)	4
starobný dôchodca alebo predčasný starobný dôchodca	3
odkázaný na sociálnu službu ale stupeň odkázanosti mu umožňuje požiadať o službu v zariadení	2
odkázaný na sociálnu službu a služba sa poskytuje v zariadení sociálnych služieb pobytovou formou	1

§ 12

vypustený

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

- Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa prideli len ak:
 - žadateľ a osoby, ktoré budú žiť s ním v byte nemajú záväzky voči mestu,
 - neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol.
- Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú. Prvé uzatvorenie s novým nájomcom je spravidla na dobu 3 mesiace, ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu, ktorá neprevýši tri roky.
- Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie na dobu určitú maximálne tri roky len v prípade, ak:
 - nájomca má uhradené všetky záväzky voči mestu alebo mu bolo povolené zaplatať dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
 - nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
- nájomca obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
- nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.

Čl. V.

BYTY A DOMY S NIŽŠÍM ŠTANDARDOM

§ 13

Podmienky zaradenia do poradovníka

1. Žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy, a to:
 - a. Potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním žiť v byte resp. o výške dávok v hmotnej núdzi žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb. Potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť v byte so žiadateľom, za posledný štvrťrok. V prípade, že žiadateľ podáva daňové priznanie, predloží potvrdenie o podanom daňovom priznaní za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade poberateľa dôchodkových dávok aktuálne rozhodnutie o výške dávok. V prípade poberania pomoci v hmotnej núdzi alebo opakovaných štátnych sociálnych dávok a príspevkov potvrdenia o ich výške.
 - b. Potvrdenie o evidencii uchádzača o zamestnanie, v prípade nezamestnaného žiadateľa.
 - c. Potvrdenie o vykonávaní aktivačnej činnosti formou menších obecných služieb alebo o zamestnaní v rámci projektov uzavretých medzi mestom a ÚPSVaR alebo o pracovnoprávnom vzťahu.
 - d. Potvrdenie o uhradených záväzkoch voči mestu.
 - e. Potvrdenie o návšteve školy. V prípade, že má žiadateľ školopovinné deti aj potvrdenie o počte neospravedlnených hodín.
2. Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 4, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že :
 - a. žiadateľ a osoby ktoré budú s ním žiť v byte majú trvalý pobyt na území mesta minimálne jeden rok.

§ 14

Kritéria pre zostavenie poradovníka

1. Žiadosť pred zaradením do poradovníka sa oboduje na základe hodnotiacich kritérií, platných v čase podania žiadosti, nasledovne:

Kritéria	Počet bodov
Žiadateľ zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	15
Školopovinné deti za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti: nemajú neospravedlnené hodiny majú neospravedlnené hodiny v škole	+5 - 5
Deti žiadateľa študujú:	
na strednej škole (za každé dieťa)	+15
na vysokej škole (za každé dieťa)	+20
Žiadateľ alebo osoba, ktorá sa posudzuje spoločne so žiadateľom vykonáva aktivačnú činnosť formou menších obecných služieb alebo je zamestnaný/-á v rámci projektov uzavretých medzi mestom a ÚPSVaR	+10
Žiadateľ alebo osoba, ktorá sa posudzuje spoločne so žiadateľom je v pracovnoprávnom vzťahu	+20

§ 15

vypustený

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa prideli len ak:
 - a. žiadateľ a osoby, ktoré budú s ním žiť v byte, nemajú záväzky voči mestu,
 - b. neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol,
2. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú. Prvé uzatvorenie s novým nájomcom je spravidla na dobu 2 mesiace, ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu, ktorá neprevyšuje 12 mesiacov.

3. Ak žiadateľ nie je ženatý/vydatá ale žije s družkou/s druhom a maloletými deťmi, ktorí sú so žiadateľom spoločne posudzovaní, uzatvorí sa nájomná zmluva so žiadateľom a jeho družkou/druhom a byt budú mať v spoločnom nájme.
4. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie len v prípade, ak:
 - a. nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
 - b. nájomca obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
 - c. nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.
5. Doba nájmu pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je:
 - a. 12 mesiacov, ak nájomca má uhradené všetky záväzky voči mestu
 - b. 6 mesiacov, ak nájomca nemá uhradené všetky záväzky voči mestu ale pravidelne ich spláca
 - c. 3 mesiace, ak nájomca nemá uhradené všetky záväzky voči mestu a nepravidelne ich spláca.

Čl. VI. BYTY NA ŠAFÁRIKOVEJ Č. 101

§ 16 Podmienky zaradenia do poradovníka

1. Žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy, a to:
 - a. Potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť s ním v byte, za ostatné 3 mesiace spätne od podania žiadosti.
 - b. Potvrdenie o uhradených záväzkoch voči mestu.
 - c. Potvrdenie o návšteve školy; v prípade, že žiadateľ má školopovinné deti aj s počtom neospravedlnených hodín.

potvrdenie o čistom príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť v byte so žiadateľom, za posledný štvrtrok. V prípade, že žiadateľ podáva daňové priznanie, predloží potvrdenie o podanom daňovom priznaní za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade poberateľa dôchodkových dávok aktuálne rozhodnutie o výške dávok.

2. Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 4, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že :
 - a. žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta minimálne jeden rok,
 - b. minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť s ním v byte, sa musí rovnať minimálne 1,1 násobku životného minima platného v čase podania žiadosti. v zmysle § 7 ods. 2 tohto nariadenia

§ 17 Kritériá pre zostavenie poradovníka

1. Žiadosť pred zaradením do poradovníka sa oboduje na základe hodnotiacich kritérií, platných v čase podania žiadosti, nasledovne:

Kritériá	Počet bodov
Žiadateľ zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	15

Školopovinné deti za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti: nemajú neospravedlnené hodiny majú neospravedlnené hodiny v škole	+5 - 5
Deti žiadateľa študujú: na strednej škole (za každé dieťa) na vysokej škole (za každé dieťa)	+15 +20
Žiadateľ nezabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	5

Kritériá		počet bodov
1.	žiadateľ zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o maloleté nezaopatrené dieťa/deti	4
2.	žiadateľ zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o plnoleté nezaopatrené dieťa/deti	3
3.	žiadateľ nemá nezaopatrené dieťa/deti	2
4.	Žiadateľ je starobný dôchodca a nezabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	1

§ 18

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

- Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa prideli len ak:
 - žiadateľ a osoby, ktoré budú žiť s ním v byte, nemajú záväzky voči mestu,
 - neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol,
 - školopovinné deti nemajú neospravedlnené hodiny v škole.
- Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy je povinný:
 - uviesť aktuálny rodinný stav,
 - uhradiť finančnú zábezpeku podľa Čl. VII. tohto nariadenia.
- Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- Ak žiadateľ nie je ženatý/vydatá ale žije s družkou/s druhom a maloletými deťmi, ktorí sú so žiadateľom spoločne posudzovaní, uzatvorí sa nájomná zmluva so žiadateľom a jeho družkou/druhom a byt budú mať v spoločnom nájme.
- Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie na dobu určitú maximálne tri roky len v prípade, ak nájomca :
 - má uhradené všetky záväzky voči mestu alebo mu bolo povolené zaplatenie dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta alebo mesto je osobitným príjmom dávky v hmotnej núdzi,
 - byt riadne užíva nájomca a neprenechal ho bez súhlasu mesta do podnájmu inému,
 - obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
 - nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.
- V prípade, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný písomne informovať odbor minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu a nájomný pomer zaniká:

- a. Písomnou dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom.
- b. Uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

Čl. VII. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

§ 19 Účel a výška finančnej zábezpeky

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu vrátane škôd spojeným s konaním, ktoré má za následok výdavky spojené so znovu zapojením energií (plyn, elektrická energia).
2. Finančná zábezpeka sa použije podľa ods. 1 až po ukončení nájomného pomeru.
3. Finančná zábezpeka je vedená na účte vlastníka bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Kontrola ich použitia sa vykonáva podľa Zásad finančnej kontroly v podmienkach samosprávy.
4. Povinnosť zloženia finančnej zábezpeky sa vzťahuje pre budúcich nájomcov v bytoch postavených s podporou štátu, v bytoch na Šafárikovej č. 101 a v bytoch osobitného určenia (malometrážne byty). Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 30 dní odo dňa doručenia oznámenia čísla účtu budúcemu nájomcovi. **V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže primátor povoliť zloženie finančnej zábezpeky v splátkach a to najviac počas doby 6 mesiacov. Byt sa odovzdá žiadateľovi po uhradení 1. splátky.**
5. Finančná zábezpeka v bytoch postavených s podporou štátu je vo výške:
 - a. šesťmesačného nájomného na základe mesačného zálohové predpisu zaokrúhlená na celé desiatky eur nadol
 - b. štvormesačného nájomného na základe mesačného zálohové predpisu zaokrúhlená na celé desiatky eur nadol v prípade, že budúci nájomca alebo osoba žijúca s ním v domácnosti má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. a bude nájomcom bezbariérového bytu.
6. Finančná zábezpeka v bytoch na Šafárikovej č. 101 je vo výške 1.100 Eur na 2-izbový byt a vo výške 800 € na 1-izbový byt Finančná zábezpeka v bytoch osobitného určenia (malometrážnych bytoch) je vo výške 300 € na 1-izbový byt a vo výške 200 € na garsónku.
7. V prípade výmeny bytov alebo pridelenia bytu s vyššou výškou finančnej zábezpeky zaplatí nájomca alebo budúci nájomca len rozdiel medzi už zaplatenou finančnou zábezpekou a výškou finančnej zábezpeky podľa bodu 5.
8. **Pri žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa časť finančnej zábezpeky, ktorá prevyšuje sumu 500 € môže vrátiť nájomcovi na základe jeho žiadosti ak si nájomca posledné 3 roky plnil povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä pravidelné úhrady nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška zábezpeky musí ostať minimálne vo výške 3 mesačného zálohového predpisu.**

§ 20 Vrátenie finančnej zábezpeky

1. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, zložená finančná zábezpeka sa vráti žiadateľovi bezodkladne.

2. V prípade ukončenia nájomného pomeru z akýchkoľvek dôvodov sa zložená finančná zábezpeka znížená o nedoplatky dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia vrátane škôd spojeným s konaním, ktoré má za následok výdavky spojené so znovu zapojením energií (plyn, elektrická energia) vráti v lehote do 30 dní odo dňa, kedy bolo doručené oznámenie o čísle účtu bývalým nájomcom.
V prípade úmrtia nájomníka a odovzdania bytu rodinnými príslušníkmi sa v nájomných bytoch Družba, Nadabula a Šafárikova 101 zábezpeka prihlasuje do dedičského konania, v bytoch malometrážnych sa prevedie na bytový účet a bude zahrnutá ako platba v rámci vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. V prípade výmeny bytov alebo pridelenia bytu s nižšou výškou finančnej zábezpeky sa vráti nájomcovi len rozdiel medzi už zaplatenou finančnou zábezpekou a výškou finančnej zábezpeky podľa § 19 bod 5 znížený o nedoplatky dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia v lehote do 30 dní odo dňa, kedy bolo doručené oznámenie o čísle účtu nájomcom.

ČI. VIII. OSTATNÉ NAKLADANIE S BYTOVÝM FONDOM

§ 21 Výmena bytov

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytov. Výmena bytov je možná len u bytov rovnakého typu.
2. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu a musia ju podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.
3. Súčasťou dohody je čestné vyhlásenie nájomníkov o tom, že poznajú stav meneného bytu a nebudú požadovať opravy bytu na účet správcu bytového fondu ani mesta.
4. K dohode o výmene bytov odporúča stanovisko komisia.
5. Súhlas s výmenou bytu sa odoprie ak:
 - a. niektorému z nájomcov plynie výpovedná lehota,
 - b. niektorý z nájomcov má záväzky voči mestu. Táto podmienka neplatí, ak záväzky voči mestu má nájomca, ktorý obýva rozlohou väčší byt a mení ho za byt menší.
 - a. ak nájomca, ktorý obýva rozlohou menší byt a mení ho za väčší mal posledných 12 mesiacov nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu viac ako dvojmesačný zálohový predpis,
 - b. ak nájomca, ktorý obýva rozlohou menší byt a mení ho za väčší nezabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené dieťa alebo nežije s osobou so zdravotným znevýhodnením.
 - c. ak sú pochybnosti o skutočnom záujme oboch nájomníkov na výmenu.

ČI. IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 22

1. Na ďalšie práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tomto všeobecne záväznom nariadení, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tohto nariadenia schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Rožňave 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
3. Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Rožňava, schválené uznesením MZ č. 101/2008 dňa 24. 4. 2008, vrátane jeho zmien a doplnkov.
4. Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov určených pre obyvateľov mesta Rožňava postavených s podporou štátu, schválené uznesením MZ č. 237/2005 dňa 15. 12. 2005, vrátane jeho zmien a doplnkov.
5. Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu, schválené uznesením MZ č. 118/2006 dňa 25. 9. 2009, vrátane jeho zmien a doplnkov.
6. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta Rožňava bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 137/2013 zo dňa 27.6.2013.
7. Zmeny a doplnenie tohto VZN schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 24.4.2014 uznesením č. 66/2014.
8. Zmeny a doplnenie tohto VZN schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 24.9.2015 uznesením č. 182/2015.
9. Zmeny a doplnenie tohto VZN v § 2 ods. 1 písm. b) a ods. 3, § 3 ods. 2, § 4 ods. 3, § 5 ods. 3 a ods. 6 písm. k), § 6 ods. 1, § 7 ods. 1 písm. b) a písm. e), § 10 ods. 1 písm. f) a ods. 2, § 11, § 13 ods. 2, § 14, § 15 ods. 1 písm. c), § 18 ods. 5, § 19 ods. 4 a § 20 ods. 2 schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 7.11.2019 uznesením č. 188/2019.
10. Na doplnení tohto VZN v § 6 o ods. 6 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 24.9.2020 uznesením č. 109/2020.
11. Na zmenách a doplnení tohto VZN v § 3 ods. 2, § 4 ods. 2, § 5 ods. 6, § 6 ods. 6 a 7, § 7 ods. 2 a 3, § 9 ods. 1, 4 a 6, § 10, § 12 ods. 1, § 13, § 15 ods. 1, 2, 4 a 5, § 16 a § 18 ods. 1 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 6. 5. 2021 uznesením č. 36/2021.
12. Na zmene tohto VZN v § 12 ods. 2 a 3 a jeho doplnení o § 6a sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 19. 5. 2022 uznesením č. 92/2022.
13. Na zmenách a doplnení tohto VZN v § 2 ods. 3, § 4 ods. 2 a 3, § 5 ods. 5, § 6 ods. 1 a 3, § 6b, § 7 až 12, § 13 ods. 1, § 15 až 17, § 19 ods. 4 a 8 a § 21 ods. 5 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave dňa 25. 9. 2025 uznesením č. .../2025.

Michal Domik
Primátor

Odbor sociálnych vecí a bytovej politiky

Analýza k návrhu na zmeny a doplnenie

Všeobecne záväzného nariadenia mesta o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta

SEPTEMBER 2025

Koncom mája 2025 sa odbor zúčastnil workshopu, ktorý organizovalo Slovenské národné stredisko pre ľudské práva, kde sa pozornosť venovala všeobecne záväzným nariadeniam obcí v oblasti pridelovania bytov. Boli uvedené najčastejšie problematické body z hľadiska nediskriminačného a ľudskoprávneho prístupu. Medzi tie, ktoré sa týkali aj nášho mesta patria:

- **vlastníctvo** – podmienka nevlastniť nehnuteľnosť sa vzťahuje nielen na žiadateľa ale aj na manžela/manželku.
- **trvalý pobyt** – požiadavka trvalého pobytu môže mať diskriminačný charakter. „Otázka prioritizovania svojich obyvateľov obcou je relevantná, obec by ju však mala riešiť až v situácii, kedy sa jej nedarí riešiť preukázateľne dlhodobý nedostatok voľných nájomných sociálnych bytov v porovnaní s počtom oprávnených žiadateľov a žiadateľiek spomedzi jej obyvateľov“.
- **Plnenie záväzkov voči obci** – podmienka sa kladie aj na spoločne posudzované osoby a rodinných príslušníkov, aj keď nie je jasné, či s ním vôbec zdieľajú spoločnú domácnosť. Pri podmienke – aby žiadateľ bol poplatníkom za komunálny odpad – vznikajú pochybnosti o korektnosti z pohľadu dodržania zásady rovného zaobchádzania a ide o kontrastnú formuláciu.
- **Kritéria bodovania** – zvýhodňovanie zosobášených párov obsahujú diskriminačné prvky, keďže manželský stav aj rodinný stav antidiskriminačný zákon zaraďuje medzi chránené dôvody. Zároveň bodovacie kritéria by mali byť nastavené tak, aby nevylučovali niektoré skupiny ľudí z možnosti získať obecné nájomné bývanie a to v prípadoch, keď niektorým kritériám je pridelený neproporčne vysoký alebo nízky počet bodov
- **Dĺžka nájomných zmlúv** a transparentné pravidlá o predĺžení nájomnej zmluvy – uvádzanie maximálnej dĺžky doby nájmu nie je jednoznačné a nie je zrejmé, na aký dlhý čas môže byť nájomná zmluva uzatvorená, líšia sa doby nájmu pri bytoch bežného štandardu a nižšieho štandardu a doba nájmu kratšia ako 6 mesiacov, čím môže dochádzať k neistote bývania. Ak nie je dĺžka nájmu rovnaká vo všetkých prípadoch, je žiadúce uviesť podmienky, podľa ktorých sa dĺžka nájmu určuje.

Zmeny VZN vzhľadom na vytýkané prvky prípadnej diskriminácie

- **Vlastníctvo:** V návrhu na zmenu VZN je podmienka vlastníctva zmenená na žiadateľa a budúceho nájomcu. Tým sa skúma vlastníctvo u manžela/manželky v prípade, že spolu žijú a budú spolu bývať v byte. Do roku 2019 sme skúmali vlastníctvo len žiadateľa. Ak jeden z manželov bol vlastníkom bytu/domu, žiadosť podával ten, ktorý vlastníkom nebol. Po niekoľkých prípadoch, keď na túto skutočnosť upozorňovali ostatní nájomníci ako aj žiadatelia o byt a vyčítali, prečo bol byt pridelený, keď vlastní byt, bolo zmenené VZN s tým, že vlastníctvo sa bude skúmať okrem žiadateľa aj u manžela/manželky. V zmysle zákona 443/2010 Z.z. bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov je určené na bývanie „fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením“. Máme za to, že ak jeden z nájomcov je vlastníkom bytu/domu, bývanie má obstarané a môže ho užívať spolu s manželom, manželkou, ak spolu trvale žijú. V návrhu sú aj 4 výnimky, kedy vlastníctvo nebudeme brať v úvahu, a to ak:
 - ide o bezpodielové spoluvlastníctvo manželov a žiadateľ zabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené dieťa. V prípade, že nedôjde k dohode o vysporiadaní BSM, riešenie súdnou cestou môže byť zdĺhavé, môže dochádzať k nezhodám a negatívnym vplyvom na dieťa.
 - podiel nehnuteľnosti na bývanie je menej ako polovica, to znamená, že žiadateľ má menšinovú právomoc rozhodovať o užívaní nehnuteľnosti a prípadné vysporiadanie môže byť, podobne ako vysporiadanie BSM, zdĺhavé v prípade riešenia cestou súdu.
 - žiadateľ má zdravotné postihnutie podľa zákona 443/2010 a žiada bezbariérový byt, keďže nie všetky bytové domy sú vybavené výťahmi, prípadne výťahy nespĺňajú súčasné normy, čo sa týka rozmerov a prípadný vlastník takého bytu má obmedzené užívanie svojho vlastníctva z dôvodu zdravotného znevýhodnenia.
 - na dome/byte viazne vecné bremeno – doživotné užívanie v prospech inej osoby.

Často sa stretávame s prípadmi, keď rodičia ešte za svojho života chcú vyriešiť majetkové záležitosti a v darovanej nehnuteľnosti si ponechajú právo doživotného užívania. Tak žiadateľ síce je vlastníkom nehnuteľnosti, no reálne ju môže užívať až po pominutí vecného bremena.

- **trvalý pobyt** – požiadavka trvalého pobytu neplatí len pre byty postavené s podporou štátu, v ostatných typoch bytov je rovnaká – 1 rok. Tieto byty, kde je podmienka mať trvalý pobyt v meste, čiže sú určené pre obyvateľov mesta, sú byty postavené pred rokom 1989 a byty s nižším štandardom. Vzhľadom na obmedzený počet tohto typu bytov, plánovanú výstavbu ako aj počet oprávnených žiadateľov, táto podmienka sa javí ako oprávnená. Na základe stavu bytového fondu, počtu žiadostí a počtu pridelených bytov v posledných rokoch možno predpokladať, že v súčasnosti nevieme zabezpečiť dostatočné množstvo bytov ani pre obyvateľov mesta. Keďže zväčša ide o ľudí v hmotnej núdzi, rozšíriť okruh žiadateľov o tých, ktorí majú pracovný pomer v meste nedáva zmysel.
- **Plnenie záväzkov voči obci** – podmienka bola preformulovaná tak, aby ten, kto žiada byt si plnil svoje záväzky voči mestu. Ide najmä o mnohopočetné rodiny, kde roky je poplatníkom jedna osoba (za deti, vnúčatá, pravnúčatá....), ktorá má záväzky voči mestu, a tak okrem poplatníka si ktorákolvek osoba môže podať žiadosť a bude považovaná, že nemá záväzky voči mestu.
- **Kritéria bodovania** – boli upravené tak, aby nebol rozlišovaný rodinný stav a bodové rozpätie bolo zúžené. Zároveň pri bytoch postavených s podporou štátu k pracovnému pomeru alebo podnikaniu na území mesta bolo doplnené ďalšie kritérium, ak dieťa navštevuje školu na území mesta dennou formou (bez rozlišovania či ide o základnú, strednú alebo vysokú školu). Zároveň bodové rozpätie bolo zúžené.
- **Dĺžka nájomných zmlúv** bola zjednotená pre byty, kde evidujeme finančnú zábezpeku, čiže mesto má určitú garanciu (3 roky) a byty bez finančnej zábezpeky (1 rok). Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je na kratšie obdobie len v prípade, že nájomca má nedoplatky, ktoré nespláca pravidelne alebo doba splácania je viac ako rok. Najmenšia doba nájmu sa navrhuje 6 mesiacov. Doba nájmu je tak presne stanovená a neuvádza sa ako maximálna doba. K podmienke opakované uzatvorenia nájomnej zmluvy sa zároveň dopĺňa podmienka, aby nájomca/spoločný nájomca nebol vlastníkom bytu/domu v Rožňave, čiže buď mal pridelený byt skôr, keď sa overovalo vlastníctvo len u žiadateľa alebo nehnuteľnosť nadobudol počas nájmu. Výnimky, ktoré platia pre zaradenie do poradovníka sa vzťahujú aj na žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Bytový fond mesta

Bytový fond mesta, ktorý je určený na pridelenie je rozdelený do 4 typov. Piaty typ bytov tvoria byty v odpredaných bytových domoch a tento typ bytov sa nepridelenie, postupuje sa podľa osobitných predpisov. Mesto vlastní už len jeden takýto byt na Čučmianskej 26.

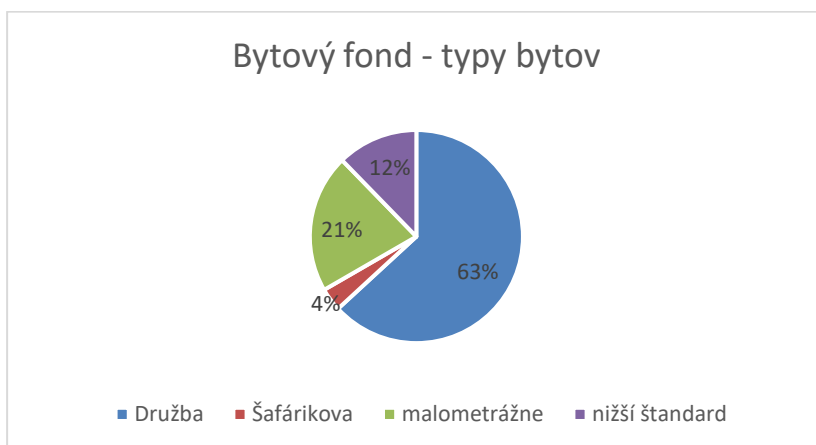
V roku 2024 došlo k požiaru rodinného domu na Čučmianskej 24, kde boli dva byty s nižším štandardom.

V roku 2025 došlo k zbúraní tohto domu a bytový fond mesta sa znížil o 2 byty.

Bytový fond mesta k 31.8.2025:

	typ bytu	ulica	počet
1	s podporou štátu DRUŽBA	Okružná, Dúhová, Nadabula	216

2	Šafárikova 101	Šafárikova	12
3	malometrážne byty	Jovická	72
4	nižší štandard	Baňa, Čučmianska, Krátka	42
SPOLU			342



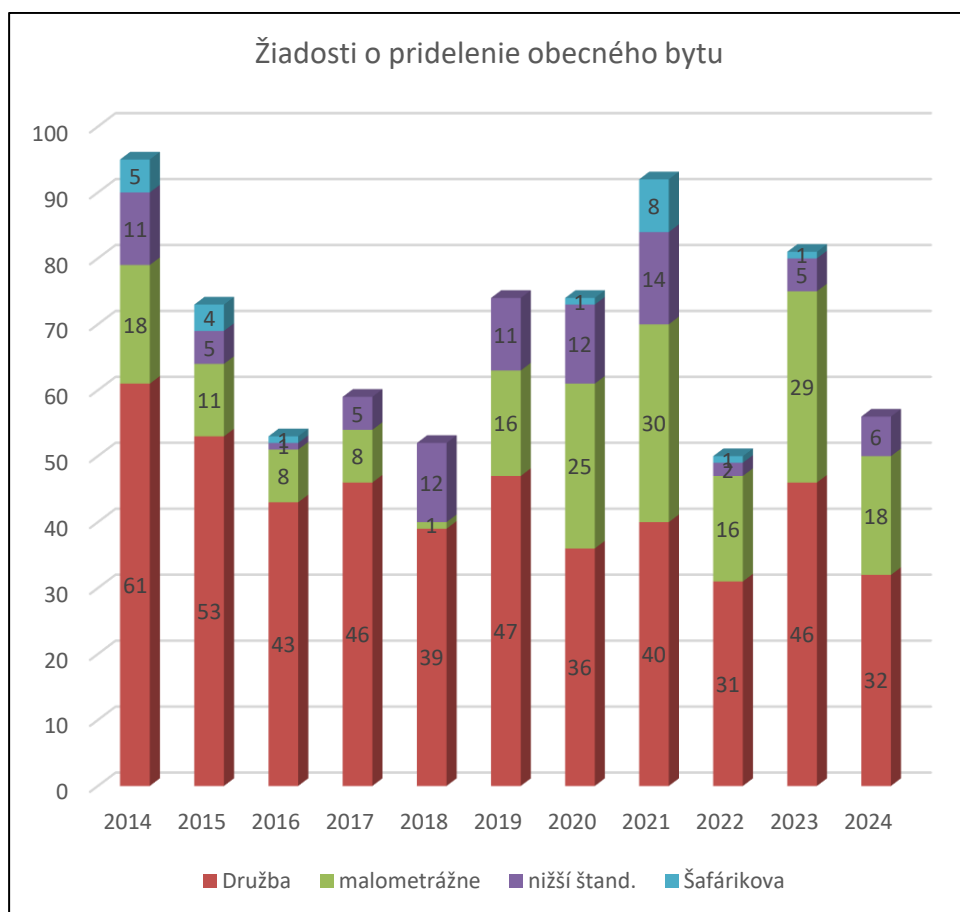
Ako možno vidieť, najväčší podiel tvoria byty bežného štandardu postavené s podporou štátu, a to 63 %. O tieto byty môžu žiadať aj žiadatelia, ktorí nemajú trvalý pobyt v meste. V priemere približne tretinu žiadostí tvoria žiadatelia s trvalým pobytom mimo Rožňavy.

Výstavba obecných bytov v meste po roku 1989:

Rok	štandard	počet
2007	nižší štandard – Čučmianska 44	5
2008	bežný štandard – Okružná 26,28	60
2010	bežný štandard – Okružná 34, 36	60
2011	bežný štandard – Dúhová 1,3,5	90
2012	bežný štandard – Nadabula	6

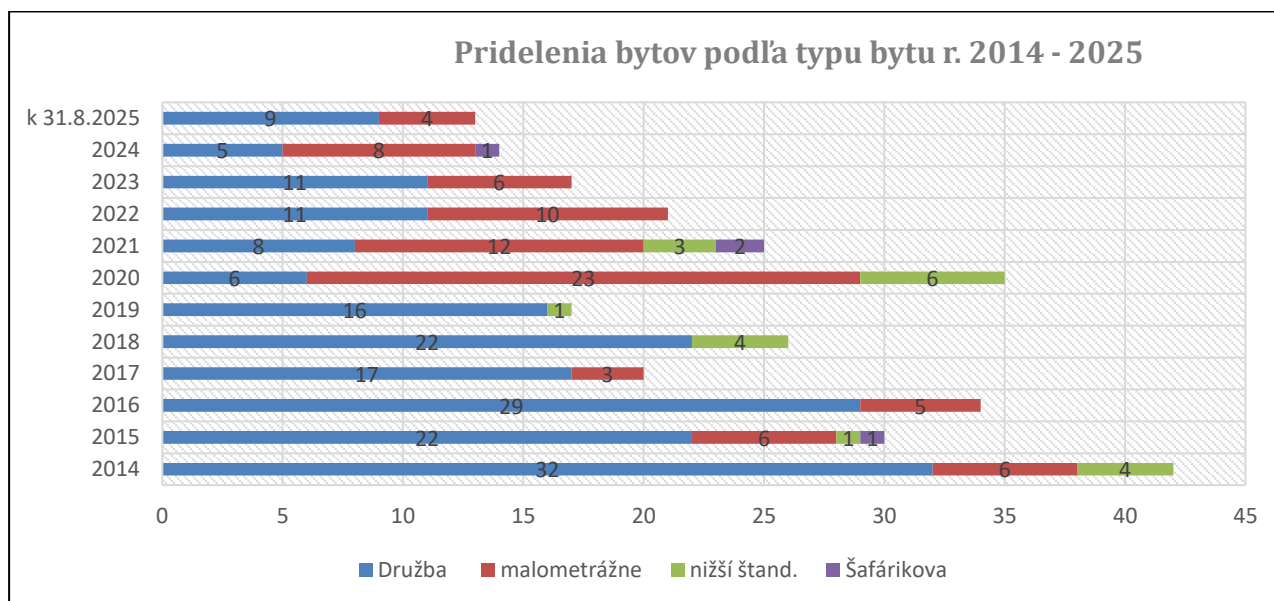
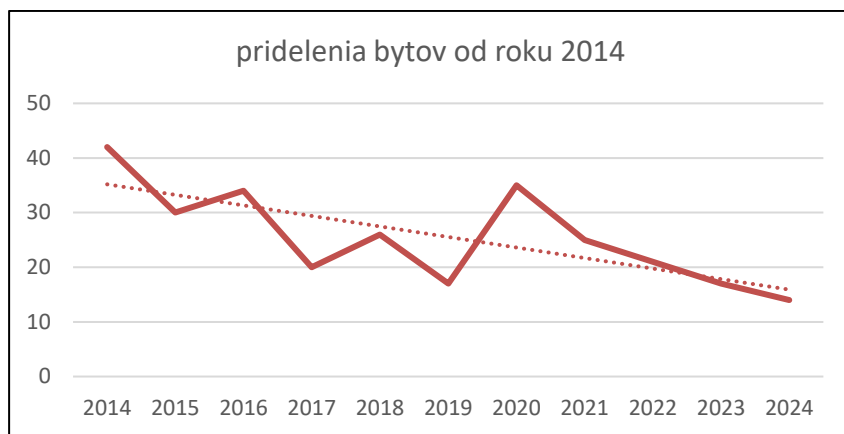
Po roku 1989 sa v meste postavilo 221 obecných bytov, z toho len 2 % boli byty s nižším štandardom. Strategické dokumenty mesta v rámci rozvoja bývania obsahujú cieľ výstavby bytov ako bežného tak aj nižšieho štandardu. V súčasnosti je podaná žiadosť o NFP na výstavbu bytov s nižším štandardom (10 nových bytov) a rekonštrukciu bytov na Rožňavskej Bani. Podiel bytov s nižším štandardom by v prípade výstavby vzrástol len o 3 %, na 15 %.

Počet žiadostí o pridelenie obecného bytu



Za posledných 11 rokov mesto eviduje ročne v priemere 70 žiadostí. Z toho viac ako 62 % tvoria žiadosti o nájomné byty Družba (z bytového fondu tvoria 63%), takmer 24 % sú žiadosti o malometrážny byt (z bytového fondu tvoria 21 %), 11 % sú žiadosti o byt s nižším štandardom (z bytového fondu tvoria 12%) a takmer 3 % žiadostí sú o byty Šafárikova (bytový fond tvoria 4%). Ako vyplýva z tejto analýzy, štruktúra žiadostí o byt podľa jednotlivých typov bytov je identická so štruktúrou bytového fondu. Ak by bola možnosť pre všetky typy bytov podávať žiadosti o byt bez ohľadu na trvalý pobyt, došlo by k nárastu žiadostí aj o byty, ktoré v súčasnosti žiadajú len obyvatelia mesta. Zároveň šanca na zaradenie do poradovníka by bola vyššia, keďže voči mestu nemajú povinnosti a tým pádom ani záväzky. Navyše, fluktuácia nájomcov v týchto bytoch je výrazne nižšia ako v bytoch Družba. Je to z dôvodu, že nájomníci v bytoch Družba si po istom čase vyriešia svoju bytovú otázku resp. odchádzajú za prácou do iného mesta. Nájomníci v bytoch s nižším štandardom len výnimočne odovzdajú byt z takéhoto dôvodu alebo z dôvodu pridelenia iného typu bytu. Zväčša žijú v byte dlhodobo (viď. graf pridelenia bytov)

Pridelenia bytov



Ako vyplýva z grafov, počet pridelených bytov od roku 2020 klesá. Môžeme to pripísať negatívnymi vplyvom, ako nestabilnej situácií na trhu práce, príjmovými možnosťami obyvateľov ako aj nárastu cien nehnuteľností. U väčšiny nájomcov sa znížila schopnosť obstarávať si vlastné bývanie. Kým do roku 2019 doba od podania žiadosti po pridelenie bytu bola kratšia ako 1 rok, v súčasnosti doba je viac ako 3 roky a to len v prípade, že žiadateľ má maximálny počet bodov. Priaznivý vývoj pridelovania bytov môžeme vidieť len u bytov malometrážnych. V rokoch 2018-2019 sme zápasili s problémom obsadenia týchto bytov, záujem zo strany obyvateľov bol nižší, ako ponuka voľných bytov. Obyvateľstvo v týchto bytoch bolo prestárle a tak sa rozšíril okruh žiadateľov aj o obyvateľov od 35 rokov. Postupne záujem o byty stúpol a v súčasnosti sa navrhuje okruh žiadateľov tak, ako bol pôvodne, a to zdravotne znevýhodnených a dôchodcov.

Výška nájomného

Výška nájomného podľa typu bytu

	priemerná rozloha 1 bytu m ²	priemerné nájomné na 1m ²	priemerné nájomné na byt
Družba	60,43	2,57 €	155,45 €
Malometrážne	37,20	1,19 €	44,27 €
nižší štandard	34,00	0,85 €	28,90 €
Šafárikova	45,96	1,72 €	79,05 €

Najnižšia výška nájomného na 1 m² je v bytoch s nižším štandardom. Nájomníci týchto bytov sú zväčša príjemcami dávok v hmotnej núdzi, preto príjem u tohto typu bytu neposudzujeme. V bytoch, na výstavbu alebo rekonštrukciu ktorých mesto získalo úver, prípadné neplatenie zo strany nájomníkov by vážne ohrozilo finančnú situáciu mesta. Preto v týchto bytoch je podmienka minimálneho príjmu, ktorú navrhujeme na 1,7 násobok životného minima. Táto výška odzrkadľuje mesačné náklady spojené s bývaním v obecnom byte a každoročné zvyšovanie minimálnej mzdy.

Zábezpeky v bytoch

	úhrady od roku	
		priemerná zábezpeka na 1 byt
Družba	2008	1 018,93 €
Malometrážne	2016	258,14 €
Šafárikova	2008	1 050,57 €

Z dôvodu, že mesto dlhodobo eviduje finančné zábezpeky, pri bytoch Družba a Šafárikova, v priemernej výške viac ako 1.000 €, hodnota každoročne klesá vplyvom inflácie, navrhujeme u tých, ktorí si za posledné obdobie nájmu (t.j. posledné 3 roky) plnili včas svoje povinnosti, vrátiť približne polovicu zo zaplatenej sumy. Pri bytoch Družba evidujeme z 216 bytov 119 nájomcov, ktorí byt obývajú viac ako 10 rokov, čo je viac ako polovica nájomcov. Pri bytoch Šafárikova evidujeme z 12 bytov 9 nájomcov s dobou bývania viac ako 10 rokov, čo je 75 %. Tieto prostriedky na účte mesta sa nijako nezhodnocujú, neúročia.