

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

ČI. 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 nespĺnil svoje daňové povinnosti (neprihlásil sa na platenie poplatku resp. niektoré z detí neprihlásil, nepodal si priznanie k dani a pod.). 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 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, alebo
 - b. žiadateľov spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti neprevýši jednu polovicu, alebo
 - c. žiadateľ má zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a žiada bezbariérový byt.

§ 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.
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 požiada 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.
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.
 - 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 prideliť 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

ČI. 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).
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 násobku životného minima. Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, sa musí rovnať minimálne 1,3 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 predpisu². Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom si 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
1.	Žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta alebo pracovný pomer alebo podniká na území mesta a:	
a.	zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o maloleté nezaopatrené dieťa/deti	16
b.	zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o plnoleté nezaopatrené dieťa/deti	15
c.	nemá nezaopatrené dieťa/deti, je ženatý/vydatá, je do 35 rokov	12
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	1
3.	Žiadateľ je starobný dôchodca a nezabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	0

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).

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

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

- 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

Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa prideliť 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 uzatretím 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 neprevýši 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 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.

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 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.
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 byť 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.
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 násobku životného minima platného v čase podania žiadosti
 - e. z dôchodku nie sú vykonávané exekučné zrážky

§ 11
Kritéria 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 a neposkytuje sa mu sociálna služba	+20 +15
Žiadateľ je starobný dôchodca alebo predčasný starobný dôchodca	+10
Žiadateľ nezabezpečuje starostlivosť o nezaopatrené deti a má nad 35 rokov.	+5

§ 12
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 žiť s ním 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 3 mesiace, ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
3. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie na dobu určitú maximálne jeden rok len v prípade, ak:
 - a. nájomca má uhradené všetky záväzky voči mestu alebo mu bolo povolené zaplatať dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
 - b. nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
 - c. nájomca obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
 - d. 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.
 - b. Potvrdenie o evidencii uchádzača o zamestnanie, v prípade nezamestnaného žiadateľa.
 - c. Potvrdenie o vykonávaní aktívnej 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) na vysokej škole (za každé dieťa)	+15 +20
Žiadateľ alebo osoba, ktorá sa posudzuje spoločne so žiadateľom vykonáva aktívnu 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

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.

ČI. 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.
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.

§ 17 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) na vysokej škole (za každé dieťa)	+15 +20
Žiadateľ nezabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti	5

§ 18 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 žiť s ním v byte, nemajú záväzky voči mestu,
 - b. neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú počet bodov smerom nadol,
 - c. školopovinné deti nemajú neospravedlnené hodiny v škole.
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 na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.
4. 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.
5. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie na dobu určitú maximálne tri roky len v prípade, ak nájomca :
 - a. 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 príjemcom dávky v hmotnej núdzi,
 - b. byt riadne užíva nájomca a neprenechal ho bez súhlasu mesta do podnájmu inému,
 - c. obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
 - d. nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.
6. 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.
7. Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu a nájomný pomer zaniká:
 - a. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradníka 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.

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.

§ 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.

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.

Michal Domik
primátor

